

PROAKTIV

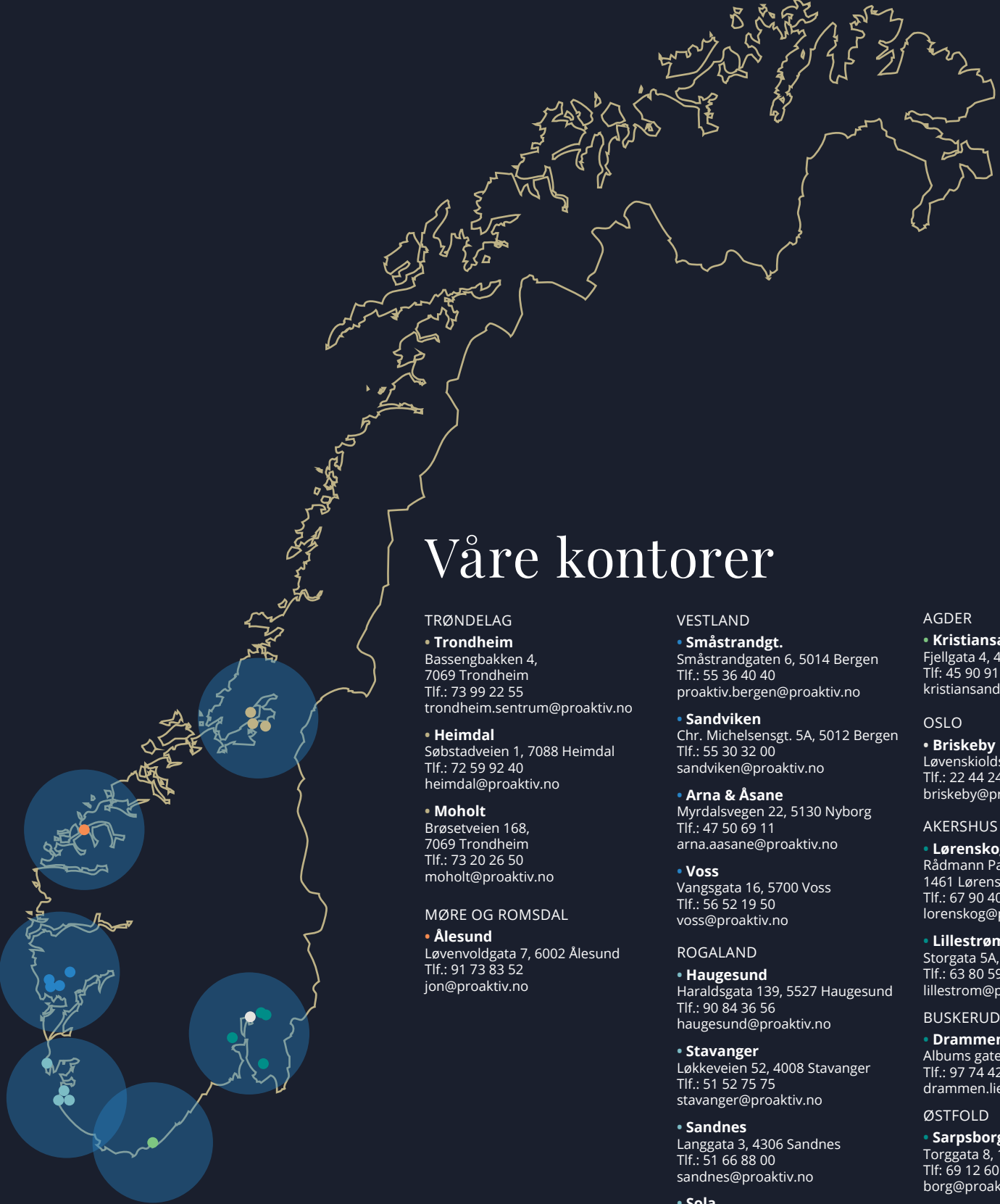
Stilig rekkehus fra 2019
med familievennlig og
markanær beliggenhet

STOKKÅSEN



STOKKÅSEN 43





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**

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

- **Heimdal**

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

- **Moholt**

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

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**

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

- **Sandviken**

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

- **Arna & Åsane**

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**

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

ROGALAND

- **Haugesund**

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

- **Stavanger**

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

- **Sandnes**

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

- **Sola**

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

- **Jæren**

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

AGDER

- **Kristiansand**

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

OSLO

- **Briskeby**

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

AKERSHUS

- **Lørenskog**

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

- **Lillestrøm**

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Stokkåsen 43, 7059 JAKOBSLI

Gnr./Bnr.: Gnr. 39, bnr. 51, i Trondheim kommune

Prisantydning: 7.200.000,-

Omkostninger: 198.990,-

Totalpris: 7.398.990,-

Kommunale avgifter: 22.267,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 4/3

BRA: 162 m²

BRA-i: 156 m²

BRA-e: 6 m²

TBA: 54 m²

Garasje/Parkering: Parkering i carport og på oppstillingsplass i forkant av denne.

Tomt: 203.1 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	24	51	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
59	60	67	89
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
94	110	115	
Kommunale opplysninger	Kontorets side	Budskjema	



”

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Aurora Marie Fredriksen



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 482 93 929
E-post: aurora@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Stilig og innholdsrik familiebolig med moderne standard. Solrike uteplasser og markanær beliggenhet. Carport.

Drømmer du om et nyere og lekkert rekkehus med en flott beliggenhet like ved foten av Estenstadmarka? Da kan Stokkåsen 43 være boligen for deg.

Her får du en moderne og innholdsrik bolig over to plan, med blant annet tre gode soverom, et påkostet kjøkken, to flotte oppholdssoner, to bad og eget vaskerom. Det er i tillegg flere innbydende uteplasser med gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Parkering skjer i egen carport, som er utstyrt med elbillader.

En av beliggenhetens fremste kvaliteter er den umiddelbare nærheten til marka. Her er det kort vei fra ytterdøren til et omfattende nettverk av oppkjørte løyper, stier og friluftsområder som kan benyttes året rundt.

Området er også svært familievennlig, med lekeplass like utenfor boligen og barneskole i gangavstand.

Aurora M.F.

Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen



STOKKÅSEN

Kommune: Trondheim / Område: Stokkåsen

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

En av beliggenhetens mest fremtredende kvaliteter er den umiddelbare nærheten til marka. Her er det kort vei fra ytterdør til et omfattende nettverk av oppkjørte løyper, stier og friluftsområder som kan brukes året rundt. Estenstadmarka tilbyr variert natur med skog, myrer, små vann og flotte utsiktspunkter, og er et populært område for både tur, løping, sykling og langrenn. Som en ekstra kvalitet for vinterhalvåret ligger Stokkan alpinbakke like ved nabolaget. Her kan vinterdagene nytes uten lang reisevei, enten det er en spontan tur i bakken eller en aktiv dag ute med familien.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Bunnpris Viksåsen, som ligger omtrent 5 minutters kjøring fra boligen. Ønsker du et større utvalg av servicetilbud, ligger Moholt en kort kjøretur unna med blant annet apotek, blomsterbutikk, frisør, bensinstasjon og en rekke dagligvarebutikker.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sæterbakken Linje 10, 80, 107, 910	6 min 0.4 km
🚶 Ranheim stasjon Linje R60, R70	10 min 5.9 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 9.7 km
✈ Trondheim Værnes	29 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Vikåsen Post i butikk, PostNord	5 min 2.9 km
Rema 1000 Charlottenlund PostNord	5 min 3.1 km

VARER/TJENESTER

📺 Moholtsenteret	9 min
🏠 Apotek 1 Moholt	8 min

SPORT

⚽ Solbakken skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	16 min 1.2 km
⚽ Sagplassvegen, balløkke Ballspill	4 min 2.3 km
🏊 3T-Moholt	8 min
🏊 TrenHer Moholt	9 min



Bebbyggelse

Eiendommen ligger i et nyere boligområde på Stokkåsen, mellom Jakobsli og Jonsvatnet. Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og rekkehus.



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



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.

Barnehage/Skole/Fritid

Området er godt tilrettelagt for både store og små. For de minste barna er Solbakken barnehage det nærmeste barnehagetilbudet. Barnehagen ligger nederst i Fortunalia, i kort avstand fra eiendommen. Barn i Stokkåsen sogner til Solbakken barneskole og Markaplassen ungdomsskole. Det er fortau eller gang- og sykkelvei fra nabolaget til begge skolene.

Skolekrets

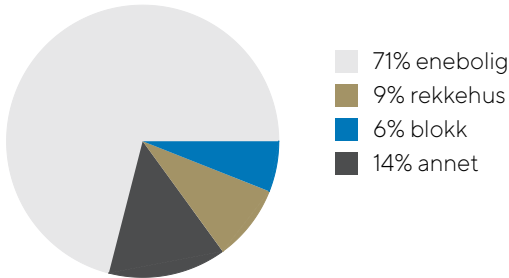
Solbakken barneskole / Markaplassen ungdomsskole

Offentlig Kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass, Sæterbakken, ligger kun få minutters gange fra boligen. Herfra går bussrute 10 med gode forbindelser til Trondheim sentrum via sentrale knutepunkter som Strindheim og Trondheim S.



BOLIGMASSE



SKOLER

Solbakken skole (1-7 kl.) 113 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	6 min 3.4 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 27 klasser	8 min 4.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	12 min 6.1 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	8 min 4.6 km
Cissi Klein videregående skole	11 min

BARNEHAGER

Solbakken barnehage (1-5 år) 113 barn	10 min 0.9 km
Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 2.6 km
Vikåsen barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 3 km



Livet på Stokkåsen

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selger. I intervjuet har han besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Stokkåsen er en veldig
trivelig gate med en
behagelig og god
atmosfære!"

Selger: Jan Martin Iversen

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i 2022.

Hva var avgjørende for at du valgte å bosette deg her?

For min del var det flere årsaker. Den viktigste årsaken til at jeg flyttet, var at jeg likte huset og eiendommen veldig godt. Jeg likte stilen i huset, det åpne og store kjøkkenet med stue og godt med soverom.

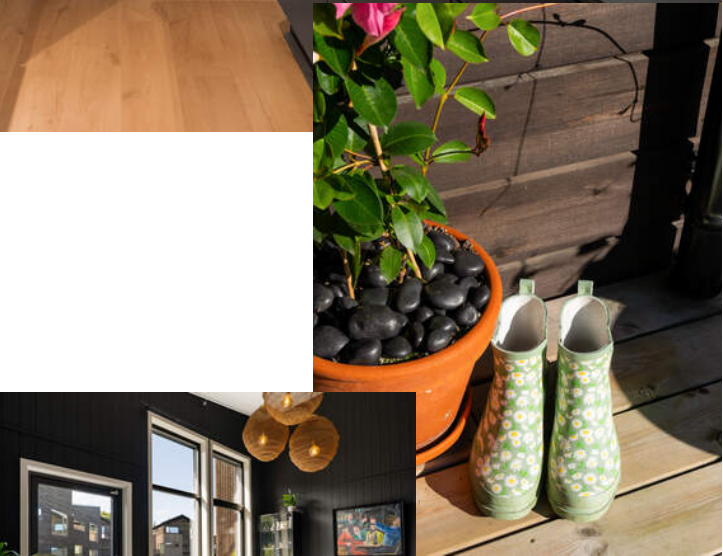
Videre hadde det sammenheng med at jeg kom nærmere jobb, altså kortere reisevei. Nærheten til naturen og Estenstadmarka var også viktig. Stokkåsen er en veldig trivelig gate med en behagelig og god atmosfære.

Hva har du likt spesielt godt med boligen?

Det er roen og freden som er i huset og med nabolaget. Det er gode solforhold, og mulighet for å følge solen rundt i huset, avhengig av tidspunktet på dagen. Huset er veldig funksjonelt, og det er nytt, noe som gjør at det ikke trengs oppgraderinger.

Hvorfor skal du flytte/selge?

Jeg selger huset grunnet at jeg giftet meg i sommer, og min kone og jeg skal flytte sammen. Jeg har trivdes svært godt i huset og med eiendommen. Stokkåsen er også et område jeg liker svært godt. Det er fredelig og rolig, veldig trivelige naboer og du er veldig nære naturen og Estenstadmarka. Vi har da også funnet vårt felles hjem et annet sted på Stokkåsen.



Hvordan er naboene?

Naboene er veldig hyggelige, imøtekomende og veldig lette å forholde seg til. Det er rolig i området fra morgen til kveld.

Hvordan er solforholdene på uteplassene?

Det er veldig gode solforhold på huset/eiendommen. Terrassen/verandaen ved soverommet i andre etasje har veldig gode solforhold på starten av dagen. Markterrasse i første etasje har veldig gode solforhold fra tidlig ettermiddag av og til kvelden. Veranda ved TV-stua har veldig gode solforhold på tidlig ettermiddag og kvelden.

Hva har du likt best med området?

Det er flere forhold som gjør området attraktivt. Området på Stokkåsen er stille og fredelig. Det passer veldig godt for barnefamilier, men er også idyllisk for de som har barn som har forlatt redet. Det er nært fine friluftsområder. Det er kort avstand til Jonsvannet, og det er bare å sette seg på sykkelen for å sykle rundt Bratsberg eller Jonsvannet. Naturen ligger noen hundre meter unna. Det er en rolig spasertur på cirka 20 minutt opp til Estenstadhytta. Butikker, barnehager og skoler ligger i nærheten.

Vinter, vår, sommer og høst – hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Boligen/eiendommen er like god å bo og være i enten det er vinter, vår, sommer eller høst. På vinteren er det bare å ta med skiene å dra ut i Estenstadmarka. Den ligger en liten spasertur på 2 minutter unna. For barn er det også mulig å kjøre slalåm, brett e.l. i Stokkanbakken. Stokkan Alpinklubb drifter slalåmbakken. Våren og sommeren byr på et rikt naturliv med Estenstadmarka som arena. Det er mulig å vandre opp til Estenstaddammen for å grille eller bare nyte tilværelsen. Med to verandaer/terrasser og en markterrasse er det også rikelig mulighet til bare å nyte livet hjemme. Høsten byr på gleder som bærplukking, og fine høstturer i marka der du kan oppleve at naturen skifter farge.

Beskriv boligen med tre ord.

Lun, god atmosfære og flotte løsninger.

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL STOKKÅSEN 43

Vi starter utendørs – Boligen har flere innbydende uteplasser med gode solforhold gjennom store deler av dagen. Parkering skjer i egen carport utstyrt med elbillader.

Parkering

Parkering i carport og på oppstillingsplass i forkant av denne.

Tomtestørrelse

203 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er beregnet til 203,1 kvm, iht. matrikkelutskrift mottatt fra kommunen. Tomten er opparbeidet med terrasse, gruslagt innkjørsel og plen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunnmuren er oppført med en støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

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

TG0: 2
TG1: 36
TG2: 0

TG3: 0
TG-IU: 3

Følgende bygningsdeler har fått TG-IU (ikke undersøkt):

Grunnmur og fundament: Fundamentet er ikke tilgjengelig for direkte kontroll ut over målinger av skjevheter på innvendig gulv. Det er derfor ikke foretatt en fullstendig vurdering av eventuelle sprekker, skader eller skjevheter i konstruksjonen.

Skorstein over tak: Skorstein er kledd med heldekkende beslag og er inspisert fra bakkenivå. Det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Bad andre etasje, kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsopgaven 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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



**Bygningssakskyndig**

Tom Erik Heirsaunet (befaringsdato: Torsdag, 30. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja, i 2025. Det ble gjort arbeid på vaskerom. Det ble satt inn ny vask. Dette ble gjort av faglært. I tillegg ble det satt inn underskuffer, overskap, pluss høyskap til støvsuger, vaskestav, strykebrett, osv. I tillegg ble det satt inn benkeplate i stein. Kvik sto for arbeidet, og brukte rørlegger til arbeidet.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, av faglært i 2025. Høsten 2025 ble det satt inn ny EL-billader i garasjen. Den er av merke: Zaptec.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, i 2026. Fallrø Elektro AS hadde gjennomgang av Flexit Nordic S3 ventilasjonsaggregat. Serienummer: 800120-000558. Dette var den 6.8.2026, og bakgrunnen var at jeg ønsket gjennomgang av ventilasjonsaggregatet før huset ble lagt ut for salg. I den sammenhengen ble blant annet følgende gjort i henhold til rapport fra Fallrø Elektro AS: «Det ble byttet til ny drei-rem da den eksisterende var slitt. Rotormotor er i orden, og er av erfaring svært slitesterk.» Videre skriver Fallrø Elektro AS: «Det ble skiftet kulelager i begge viftene, da disse var noe slitte, og skapte ulyd. Ellers var viftene i god stand, med lite til ingen oppsamling av støv og skitt.» Etter gjennomgangen skriver Fallrø Elektro AS: «Etter vedlikehold av de roterende delene, er aggregatet i en stand som gir driftssikkerhet i god tid fremover.» Fallrø Elektro AS ble anbefalt brukt av Flexit (ventilasjonsleverandør).



Andre opplysninger:

- Tidligere eier mistet et bord under flytting, og det er derfor et hakk/bulk i stuegulvet.
- Det er også et lite hakk i gulvet på gangen mot stua.
- På kjøkkenøya er det et lite merke/hakk.
- Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke brukt av selger. Jeg er derfor ikke oppdatert på funksjonen til denne.
- Jeg har ikke brukt vedovnen på stua siden jeg kjøpte boligen, men kjenner ikke til noen forhold som tilsier at den ikke har full funksjonalitet.
- Fryser er den samme som nå som det var når jeg kjøpte huset. Fryser brukes, og fungerer. Men jeg har opplevd ising i øverste del av kjøleskapet som det må tas høyde for. Elesco Trondheim, City R&TV-Service var og sjekket fryser i april 2026. Elesco Trondheim, City R&TV-Service konkluderte med at fryser bare trengte å avises og at det ellers ikke var feil som de kunne finne. Kjøper må eventuelt selv følge opp forhold knyttet til dette videre.

VESTVENDT TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på 25 kvm, med beliggenhet ut mot hyggelige fellesarealer. Uteplassen er flott opparbeidet med plantekasser, et lite drivhus og et epletre.



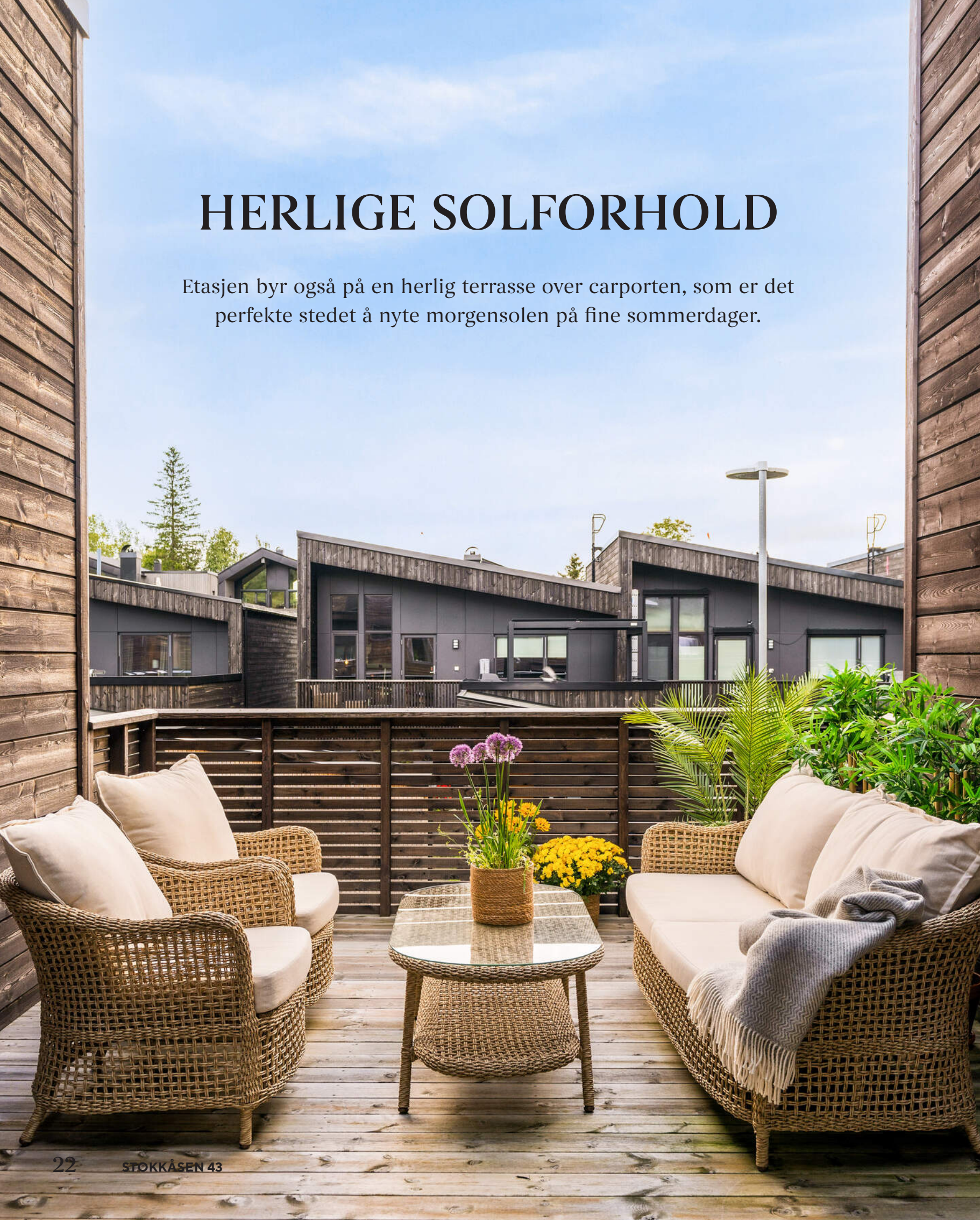
SOLVENDT BALKONG

Fra stuen i andre etasje er det utgang til en vestvendt balkong. Her kan man nyte solen fra tidlig ettermiddag til godt utover kvelden på sommerstid.



HERLIGE SOLFORHOLD

Etasjen byr også på en herlig terrasse over carporten, som er det perfekte stedet å nyte morgensolen på fine sommerdager.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora M. Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Stokkåsen 43. Boligen har en familievennlig beliggenhet på Stokkåsen, like ved foten av Estenstadmarka. Herfra er det gangavstand til både barneskole, barnehage og bussholdeplass, samtidig som det kun er en kort kjøretur til dagligvarebutikker.

Bilen parkeres i egen carport eller på biloppstillingsplassen foran denne. Det er montert elbillader fra Zaptec i carporten. Ved inngangspartiet finner du en praktisk bod målt til 6 kvm, perfekt for oppbevaring av sportsutstyr og øvrig lagring. Boligen sto ferdigstilt i 2019 og holder fremdeles en gjennomgående god og moderne standard.

Innenfor inngangsdøren møtes du av en romslig entré på 16 kvm. Gangen er utstyrt med en god garderobeløsning, downlights i himlingen og gulvvarme. Herfra er det praktisk adkomst til et flott bad med nøytrale gulvfliser, baderomsinnredning, dusjhjørne med innfellbare dører og vegghengt toalett. Rommet er videre utstyrt med gulvvarme og downlights i himlingen.

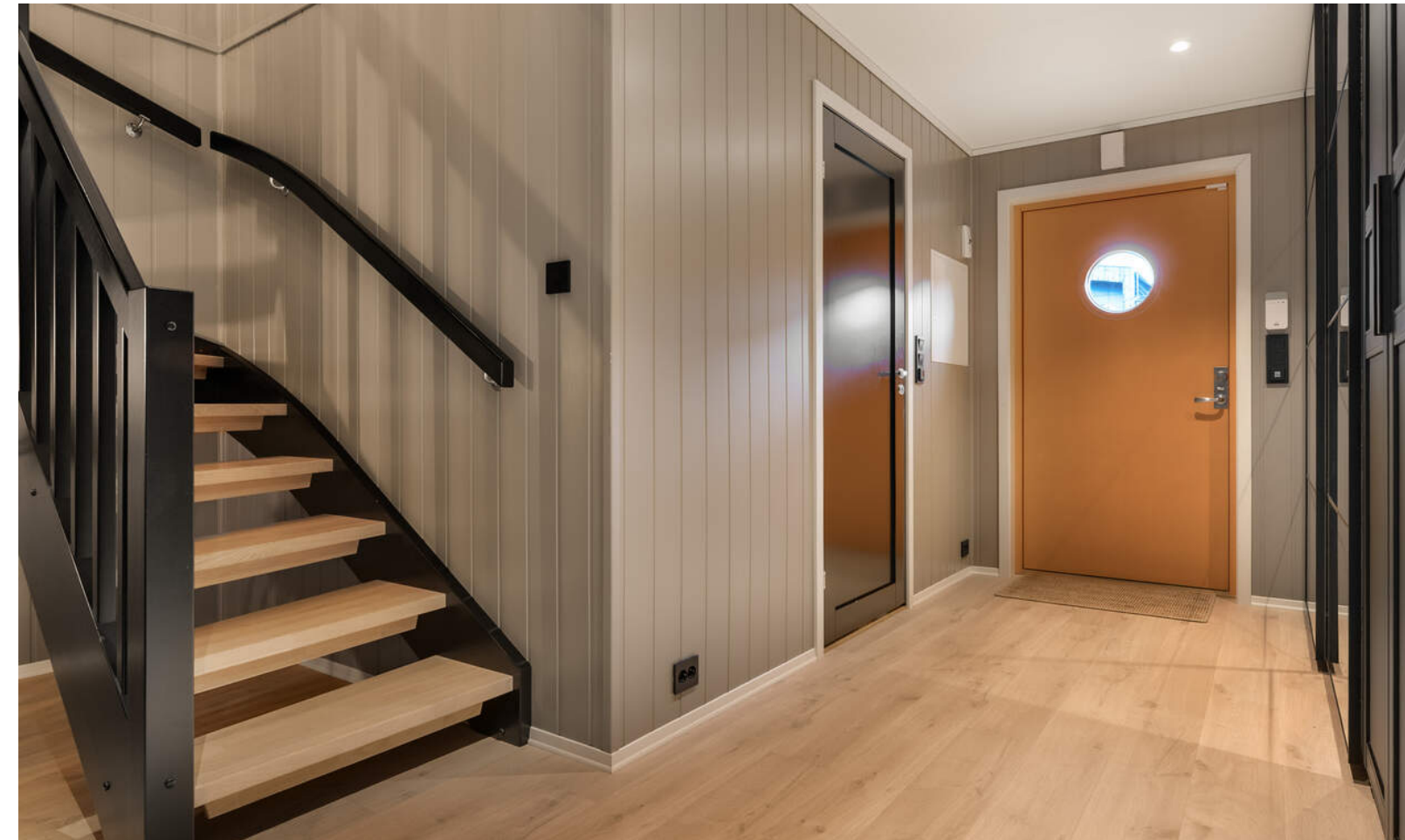
Gangen og oppholdsrommet skilles elegant med doble glassdører. Oppholdsrommet består av stue og kjøkken i åpen løsning med et samlet areal på hele 55 kvm. Store vindusflater på vestveggen, i kombinasjon med downlights i himlingen, gjør rommet lyst og innbydende. Oppholdsrommet har gulvvarme, samtidig som en lekker vedovn av typen Nordpeis Praha sørger for god varme og lun atmosfære på årets kjøligste dager.

En gjennomtenkt planløsning gir god plass til ulike møbleringssoner, med rikelig rom for et stort spisebord hvor hele familien kan samles.

Kjøkkenet er fra Sigdal og har et stilrent og moderne uttrykk med sorte, slette fronter og en stor kjøkkenøy som fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet. Kjøkkeninnredningen og kjøkkenøya byr på rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap, i tillegg til svært gode arbeidsflater. Kjøkkenet har flere flotte kvaliteter med blant annet Quooker, pop-up strømsøyle, underlimt vask og integrerte hvitevarer. Disse består av kjølehjørne, fryseskap, stor platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Fra oppholdsrommet er det utgang til en stor terrasse på 25 kvm. Terrassen er vestvendt og vender ut mot grønne og hyggelige fellesarealer med lekeplass. Uteområdet er flott opparbeidet med gjerde, som gjør terrassen mer privat. Her er det også plantekasser, et lite drivhus og et epletre. Her kan man nyte solen fra tidlig ettermiddag og godt utover kvelden.

Tar man trappeløpet opp til 2. etasje, finner man tre gode soverom som alle har gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet måler 12,5 kvm og oppleves som romslig med store vindusflater og god takhøyde. Rommet er innredet med et særdeles lekkert og innbydende garderobeskap fra Designa Trondheim som tilfører både stil og praktisk oppbevaring. De to øvrige soverommene måler begge 11,5 kvm og har god plass til en stor seng, nattbord og ulike garderobeløsninger.





Stuen i andre etasje fremstår meget innbydende med god takhøyde og store vindusflater. Rommet gir en fin ekstra oppholdsplass og passer utmerket som TV-stue, hjemmekontor eller et rolig sted for avslapning, tilbaketrukket fra boligens øvrige oppholdsrom. Fra stuen er det også utgang til en balkong vendt mot vest. Her har man solen fra tidlig ettermiddag til godt utover kvelden på sommerstid. Fra gangen i etasjen har man også utgang til en herlig terrasse over carporten, som er det perfekte stedet å nyte finværsdagene tidlig på dagen.

Baderommet i etasjen fremstår lekkert og stilrent med nøytrale materialvalg. Rommet er innredet med en elegant dobbel servantinnredning, vegghengt toalett og et praktisk dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Her er det også behagelig gulvvarme og downlights i himlingen. Vegg i vegg med baderommet finner du et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og en funksjonell innredning. Innredningen ble oppgradert i 2025 med høyskap, over- og underskap samt en flott benkeplate i stein, perfekt for en travel storfamilie.

Det er for øvrig god lagringsplass på kryploftet, som har adkomst fra gangen i 2. etasje.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 78 kvm

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 84 kvm

2. etasje

BRA-i: 78 kvm

Total BRA: 78 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 25 kvm

2. etasje: 29 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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



Oppvarming

- Vedfyring
- Elektrisk

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk i 2025 på cirka 17 082 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

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

2026:

- Nytt garderobeskap på hovedsoverommet fra Designa Trondheim
- Nytt gjerde, drivhus, epletre og plantekasser på baksiden av huset

2025:

- Nye garderobeskap på de to minste soverommene
- Nye kommoder i gangen i første etasje
- Montert ny elbillader fra Zaptec
- Ny innredning på vaskerommet med høyskap, over- og underskap samt steinplate

ÅPENT OG INNBYDENDE

Store vindusflater på vestveggen, kombinert med downlights i himlingen, gjør rommet lyst og innbydende. Oppholdsrommet har gulvvarme og i tillegg vedovn for de kjøligere dagene.



PLANLØSNING TILPASSET FAMILIEN

En gjennomtenkt planløsning gir god plass til ulike møbleringssoner og et stort spisebord.





GJENNOMTENKT KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har et stilrent og moderne uttrykk. Her får du flotte kvaliteter som Quooker, underlimt vask, kjølehjørne og øvrige integrerte hvitevarer.



SOSIALE SONER

Med god plass til sosiale soner ligger alt til rette for hyggelige måltider og gode stunder med familie og venner.





STILRENT TRAPPELØP

Tar man trappeløpet opp til 2. etasje, finner man tre gode soverom, bad, vaskerom og en ekstra stue. Det er også godt med lagringsplass på kryploftet, som har adkomst via gangen i etasjen.



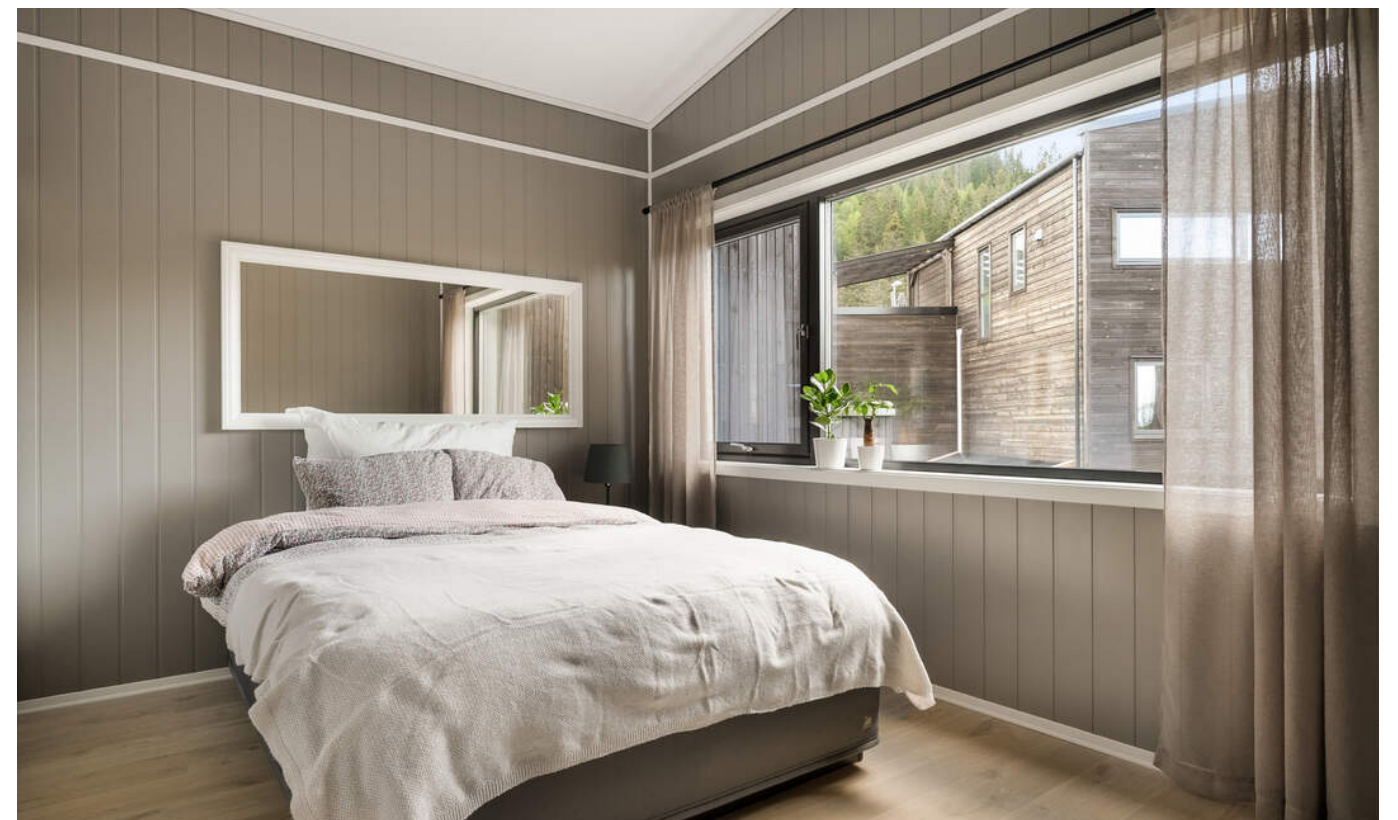
GOD TAKHØYDE

Stuen i andre etasje utmerker seg med god takhøyde og store vindusflater. Her får du en mer tilbaketrukket stue enn i første etasje. Rommet passer utmerket som TV-stue, kontor eller for avslapning



TRE GODE SOVEROM

Boligen har tre gode soverom på henholdsvis 12,5 kvm og to på 11,5 kvm. De to minste soverommene passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det medfølger garderobeskap.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet oppleves romslig med store vindusflater og god takhøyde. Rommet er innredet med et særdeles lekkert garderobeskap fra Designa Trondheim, som tilfører både stil og praktisk oppbevaring.



LYST BADEROM

Baderommet i etasjen har flislagt gulv med behagelig gulvvarme og downlights i himlingen. Innredningen er både praktisk og stilfull.



BADEROM I 1. ETASJE

Fra entréen er det praktisk adkomst inn til et delikat bad med nøytrale gulvfliser, gulvvarme og downlights i himlingen.



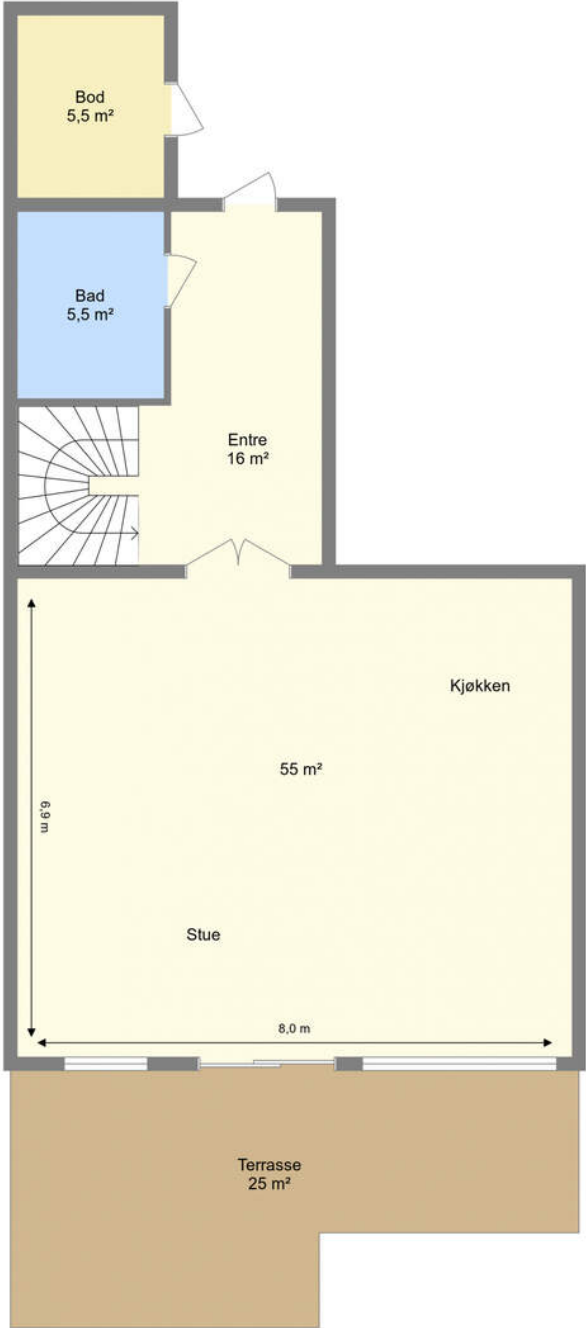


PRAKTISK VASKEROM

Rommet ble i 2025 oppgradert med høyskap, over- og underskap samt en flott benkeplate i stein, perfekt for en travel storfamilie.

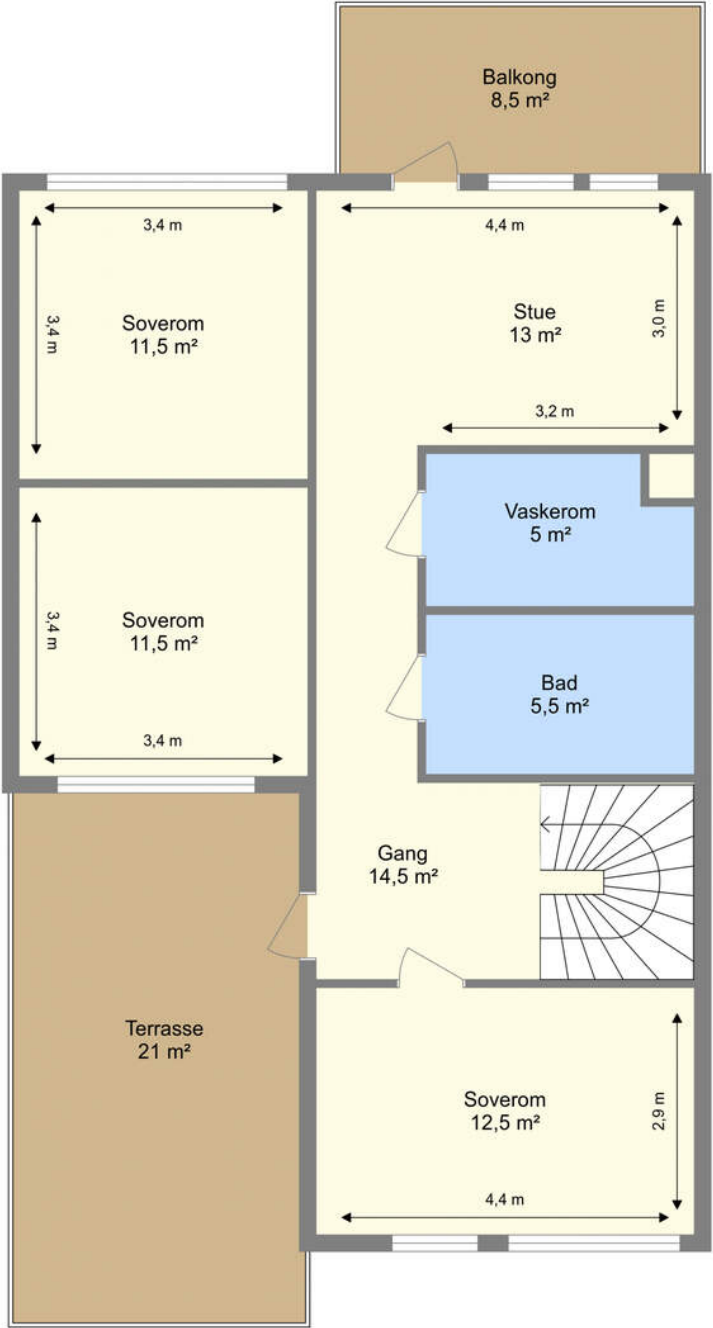
PLANTEGNINGER

Stokkåsen 43
1. Etasje



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

Stokkåsen 43
2. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
203 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er beregnet til 203,1 kvm, iht. matrikkelutskrift mottatt fra kommunen. Tomten er opparbeidet med terrasse, gruslagt innkjørsel og plen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.839.000,- for 2024

Formuesverdi sekundær
7.356.000,- for 2024

Info kommunale avgifter
For perioden juli 2025 til juni 2026 beløp de kommunale avgiftene seg samlet til kr 22 267. 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
22.267,-

Velforening
Eiendommen er pliktig medlem i Sæterenga huseierforening. Velforeningskontingenten faktureres årlig og dekker vedlikeholdskostnader av fellesareal, vintervedlikehold av vei, strøm til gatelys etc. Den årlige medlemskontingenten ble økt til kr 3 500,- i april 2026.

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

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

Selger opplyser følgende om sine kostnader knyttet til dette:

- Kommunale avgifter ca. kr 22 267,- per år
- Forsikring kr 1 757,- per år
- Strøm kr 13 034,- inkl. nettleie i 2025
- Velforeningskontingent kr 3 500,-

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 20. november 2019. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger. Det bemerkes at veggen mellom kjøkken og stue er fjernet til fordel for et åpent oppholdsrom, samt at vinduet mellom kjøkken og carport er fjernet.

Fasadeendring, ved fjerning av vindu, er et søknadspliktig tiltak. Utbygger opplyser per 19.08.2026 at deres arbeidstegninger viser huset uten vindu på kjøkkenet, og at denne tegningen ikke ble sendt inn til kommunen i forbindelse med søknad om ferdigattest. De opplyser videre at de vil sende inn bruksendring/godkjenning til kommunen om forholdet i løpet av den kommende perioden. Det er imidlertid uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en eventuell søknad.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet/vinduet 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 heftelse som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

26.02.2018 - Dokumentnr: 475707
Det er tinglyst en erklæring som sikrer rettigheter og plikter knyttet til felles infrastruktur og fellesarealer i området. Dette omfatter blant annet bruk og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, øvrige tekniske ledninger og felles veiareal. Eiendommen har pliktig medlemskap i Sæterenga Huseierforening.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 3, i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r0266n «Sæterbakken og Tjønlien» datert 27. august 2009. Reguleringsformålet er konsentrert småhusbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på vedtatt reguleringsplan sørvest for eiendommen, planid r20220012 (detaljregulering av gnr/bnr 39/73-75). Reguleringsplanen ble vedtatt 19. desember 2024. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av rekkehus og boliger i kjede, med tilhørende utearealer og internvei. Planlagt bebyggelse kan oppføres med en høyde på inntil tre etasjer. Kjøper gjøres oppmerksom på at gjennomføring av planlagt utbygging vil medføre økt aktivitet i området i anleggsperioden. Det må påregnes anleggstrafikk, herunder tungtransport, samt støy og andre midlertidige ulemper som følge av byggearbeidene.

Det er planlagt oppført fire eneboliger på gnr/bnr 39/76, Stokkåsen 16.
Det er planlagt oppført fem boliger på gnr/bnr 39/6 (r20210028). Videre ble det søkt om oppføring av leilighetsbygg på 39/9 i 2019.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

7 200 000,00 (Prisantydning)

7 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
180 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

181 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
198 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 381 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 398 990,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommande 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 overtagelse i budskjema.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

- Det er avtalt at følgende medfølger handelen:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet
 - Garderobeskap på alle soverom
 - Kommode på soverommet nærmest TV-stuen
 - Kommoder og garderobeskap i første etasje

- Følgende medfølger ikke handelen:
- Vaskemaskin
 - Taklamper

Eier

Jan Martin Iversen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av salgssum. Estimert provisjon kr. 54 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke (sommerekampanje, veil. pris kr 23 900) kr 15 000, 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. Sum faste vederlag kr. 52 540.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 6 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 524, Utlegg restanser på kommunale avgifter kr 180, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 20 944, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545. Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 493.

Totale kostnader kr. 138 033.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Om meglerforetaket:

Eiendomsmeglerfullmektig: Aurora Marie Fredriksen
Ansvarlig megler: Christian Schjetne

Dato salgsoppgave
19.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Stokkåsen 43, 7059 JAKOBSLI

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Stokkåsen 43

Stokkåsen 43

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?

Jeg kjøpte boligen/eiendommen høsten 2022 (november).

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.

Eieren har bodd i leiligheten siden den ble kjøpt.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Iversen, Jan Martin

Forbehold

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

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.

Side 1



Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble gjort arbeid på vaskerom. Det ble satt inn ny vask. Dette ble gjort av faglært. I tillegg ble det satt inn underskuffer, overskap, pluss høyskap til støvsuger, vaskestav, strykebrett, osv. I tillegg ble det satt inn benkeplate i stein. Kvik sto for arbeidet, og brukte rørlegger til arbeidet.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Kvik

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja

☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Høsten 2025 ble det satt inn ny EL-billader i garasjen. Den er av merke: Zaptec.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikerservice

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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fallro Elektro AS hadde gjennomgang av Flexit Nordic S3 ventilasjonsaggregat. Serienummer: 800120-000558. Dette var den 6.8.2026, og bakgrunnen var at jeg ønsket gjennomgang av ventilasjonsaggregatet for huset ble lagt ut for salg. I den sammenhengen ble blant annet følgende gjort i henhold til rapport fra Fallro Elektro AS: «Det ble byttet til ny drei-rem da den eksisterende var slitt. Rotormotor er i orden, og er av erfaring svært slitesterk.» Videre skriver Fallro Elektro AS: «Det ble skiftet kulelager i begge viftene, da disse var noe slitte, og skapte ulyd. Ellers var viftene i god stand, med lite til ingen oppsamling av støv og skitt.» Etter gjennomgangen skriver Fallro Elektro AS: «Etter vedlikehold av de roterende delene, er aggregatet i en stand som gir driftssikkerhet i god tid fremover.» Fallro Elektro AS ble anbefalt brukt av Flexit (ventilasjonsleverandør).

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fallro Elektro AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Her følger en oversikt over merknader i forhold til boligen/eiendommen:
* Tidligere eier mistet et bord under flytting, og det er derfor et hakk/bulk i stuegulvet.
* Det er også et lite hakk i gulvet på gangen mot stua.
* På kjøkkenøya er det et lite merke/hakk.
* Boligen har sentralstovsuger. Denne er ikke brukt av selger. Jeg er derfor ikke oppdatert på funksjonen til denne.
* Jeg har ikke brukt vedovnen på stua siden jeg kjøpte boligen, men kjenner ikke til noen forhold som tilsier at den ikke har full funksjonalitet.
* Fryser er den samme som nå som det var når jeg kjøpte huset. Fryser brukes, og fungerer. Men jeg har opplevd ising i overste del av kjøleskapet som det må tas høyde for. Elesco Trondheim, City R&TV-Service var og sjekket fryser i april 2026. Elesco Trondheim, City R&TV-Service konkluderte med at fryser bare trengte å avises og at det ellers ikke var feil som de kunne finne. Kjøper må eventuelt selv følge opp forhold knyttet til dette videre.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 5

Vedlegg

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 11488628

Side 6

64

STOKKÅSEN 43

PROAKTIV.NO

65

Egenerklæringsskjema

Name

Jan Martin Iversen

Date

2026-08-19

Identification

 Jan Martin Iversen

Stokkåsen 43

7059 JAKOBSLI

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 2019

BRA: 162 m²

BRA-i: 156 m²

Rapportdato: 2.8.2026 (Gyldig til 2.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

36

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

3

 Supertakst

GNR: 39 BNR: 51

Tom Erik Heirsaunet
Takst-Forum Trøndelag AS

tom@tft.no
93489454

Stokkåsen 43
7059 Jakobsli

PROAKTIV.NO

67

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025. Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
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 TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Fundamentet er ikke tilgjengelig for direkte kontroll ut over målinger av skjevheter på innvendig gulv.
Skorstein over tak	Skorstein er kledd med heldekkende beslag og er inspisert fra bakkenivå.
Våtrom: Bad andre etasje - Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.7.2026	2.8.2026

Hjemmelshavere

Navn:Jan Martin Iversen

Tilstede ved inspeksjon:Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:Tom Erik Heirsaunet

Firma:Takst-Forum Trøndelag AS

Tittel:

Profesjonsansvarsforsikring:Frende Forsikring

Telefon:93489454

Epost:tom@tft.no

Adresse:Industriveien 21, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse:Stokkåsen 43, 7059 Jakobsli

Kommunenr:5001

Gårdsnr:39

Bruksnr:51

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:2019 - Kilde: Matrikkelen.

Boligtype:Bolig

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført med en støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	78 Romfordeling: Entre, stue, kjøkken og bad.	6 Romfordeling: Bod.	0	25
2. etasje	78	78 Romfordeling: Gang, stue, bad, vaskerom og tre soverom.	0	0	29
Totalt m²	162	156	6	0	54

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	Plate på mark
-----------------------	---------------

6.2 Grunnmur og fundament

TG-IU

Type Fundament/grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ikke kontrollert
Støpt plate på mark er ikke tilgjengelig for kontroll foruten målinger av skjevheter på innvendig gulv.	
Oppsummering	TG-IU
Fundamentet er ikke tilgjengelig for direkte kontroll ut over målinger av skjevheter på innvendig gulv. Det er derfor ikke foretatt en fullstendig vurdering av eventuelle sprekker, skader eller skjevheter i konstruksjonen.	

6.3 Terrengforhold

TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-1
Terrengnet rundt boligen er bearbeidet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen, og boligen vurderes ikke å være utsatt for tilsig av overflatevann. Bortledningen av takvann er tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong

TG-1

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Type tekking (tettesjikt)	Annet
Type tekking på balkongen er ikke kjent.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert
Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Ikke kontrollert
Oppkant ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei
Oppsummering	TG-1
Balkongen fremstår uten synlige tegn til avvik.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

TG-1

Type	Takterrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Terrassen er etablert på taket til carporten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Annet
Type tekking på balkongen er ikke kjent.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert
Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Ikke kontrollert
Oppkant ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei
Oppsummering	TG-1
Terrassen fremstår uten synlige tegn til avvik.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse første etasje	TG-1
Type	Terrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Terrasse fremstår uten synlige tegn til avvik.	

6.7 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen skader eller avvik på vinduer og dører.	

6.8 Yttervegg og fasade

TG-1

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert på grunn av tilliggende konstruksjoner.	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert på grunn av tilliggende konstruksjoner.	
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader på kledningen.	

6.9 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra:	Fra bakken
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Ikke kontrollert
Skorsteinen er kledd med heldekkende beslag.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei
Oppsummering	TG-IU
Skorstein er kledd med heldekkende beslag og er inspisert fra bakkenivå. Det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til sveikelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke observert tegn til fukt, lekkasjer eller kondens på innvendige overflater, og det er ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.	
Konstruksjonen fremstår i normal og god stand ut fra tilgjengelig inspeksjon.	

6.11 Taktekking

TG-1

Takform	Pulttak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller skader på taktekkingen.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
Resultat skjevhetsmåling	
Det måles ca 6 mm på stue.	
Oppsummering	TG-1

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Elementpipe
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei

Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen tegn til avvik på pipe og ildsted.	

6.14 Innvendig trapp	TG-1
Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering	TG-1
Innvendig trapp fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk, og det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.	

6.15 Kjøkken	TG-1
Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i . Det er integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjølehjørne.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet fremstår uten tegn til skader eller avvik.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt ved en enkel funksjonstest.	

6.16 Lovlighet / HMS	
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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
Ferdigattest datert 20.11.2019 er fremvist.	
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?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.17 Avløpsrør	TG-1
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen.	

6.18 Vannledninger	TG-1
Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på vannrørene ved befaringen.	

6.19 Elektrisk

Beskrivelse	
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.	
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?	Nei
Samsvarserklæring foreligger på boligmappa.no.	
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?	Ikke relevant, fasttilkobling
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det registreres ingen tegn til avvik på boligens el anlegg.	

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen tegn til skadedyr eller insekter ved befaringen.	

6.21 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	Ukjent.
Størrelse	200 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer på varmtvannsbereder.	

6.22 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Når var anlegget nytt?	2019
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	2026
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftninger ved befaringen.	

6.23 Våtrom: Bad første etasje

TG-1

Generell beskrivelse	
Badet har fliser på gulvet og på veggene. I taket er det malte takplater med downlights. Badet er utstyrt med et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantskap med nedfelt servant og veggmontert toalett.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader eller avvik.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på gulvet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Badet er utstyrt med et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantskap med nedfelt servant og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Veggmontert sisterne med pose.	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannnutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Det foreligger ferdigattest som vurderes som tilstrekkelig dokumentasjon.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det foreligger ferdigattest som vurderes som tilstrekkelig dokumentasjon.	

6.24 Våtrom: Bad andre etasje

TG-1

Generell beskrivelse	
Badet har fliser på gulvet og på veggene. I taket er det malte takplater med downlights. Badet er utstyrt med et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantskap med nedfelt servant og veggmontert toalett.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader eller avvik.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på gulvet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Badet er utstyrt med et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantskap med nedfelt servant og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Det er veggmontert sisterne med pose.	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det foreligger ferdigattest som vurderes som tilstrekkelig dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Vaskerom

TG-1

Generell beskrivelse

Badet har fliser på gulvet og på veggene. I taket er det malte takplater. Vaskerommet er utstyrt med innredning med nedsenket skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Baderomsplater

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-1

Det registreres ingen tegn til skader eller avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?

Nei

Oppsummering overflate gulv

TG-1

Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk

Plast

Type tettesjikt

Smøremembran under flis med ukjent utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

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

Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk		TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.		
Sanitærutstyr		
Type utstyr	Annet	
Vaskerommet er utstyrt med innredning med nedsenket skyllekum og opplegg for vaskemaskin.		
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei	
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja	
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei	
Oppsummering sanitærutstyr		TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.		
Ventilasjon		
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei	
Oppsummering ventilasjon		TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt	
Det er foretatt hulltaking mot tilstøtende bad uten at det registreres tegn til fukt. Dette området er i umiddelbar nærhet til vaskerommet, slik at det vurderes som nødvendig å ta hul i vegg mot vaskerommet.		
Er det ved fuktsøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei	
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)		TG-0
Hulltaking mot vaskerommet ble vurdert som nødvendig da området ligger i umiddelbar nærhet til dette rommet. Ved fuktsøk og måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.		
Dokumentasjon av vanntett sjikt		
Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei	
Oppsummering dokumentasjon		TG-1
Det foreligger ferdigattest som vurderes som tilstrekkelig dokumentasjon.		

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest



Adresse Stokkåsen 43, 7059 JAKOBSLI	
Dato for energimerking 02.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-325901
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300654243
Gårdsnummer 39	Bruksnummer 51
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Kjedet enebolig
Bruksareal 162,0 m²	Oppvarmet bruksareal 156,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
109,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
111,41 kWh/m²	17 817 kWh



Stokkåsen 43, 7059 JAKOBSLI



Detaljering

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



Stokkåsen 43, 7059 JAKOBSLI



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

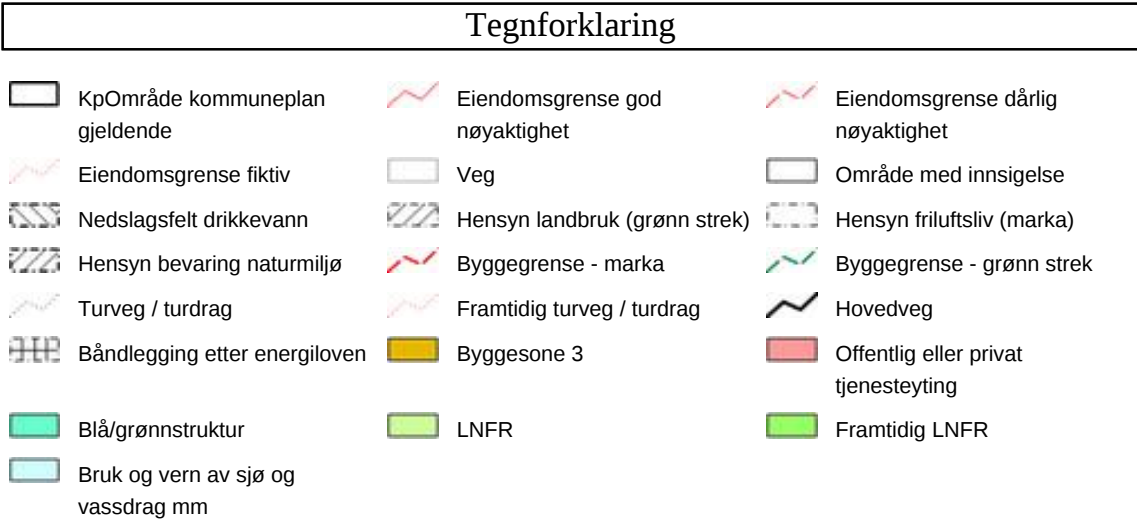
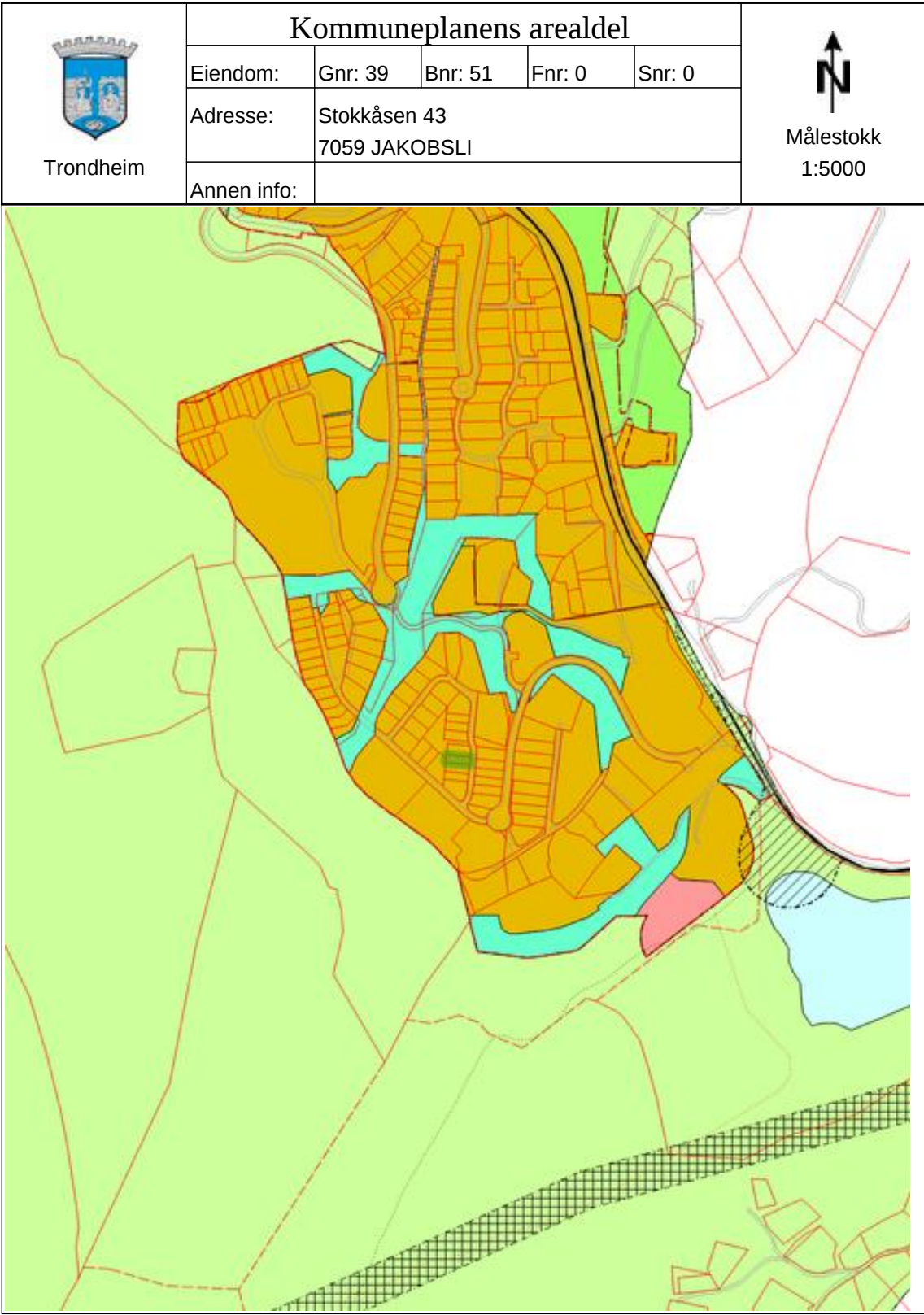
<https://www.enova.no/energimerking>

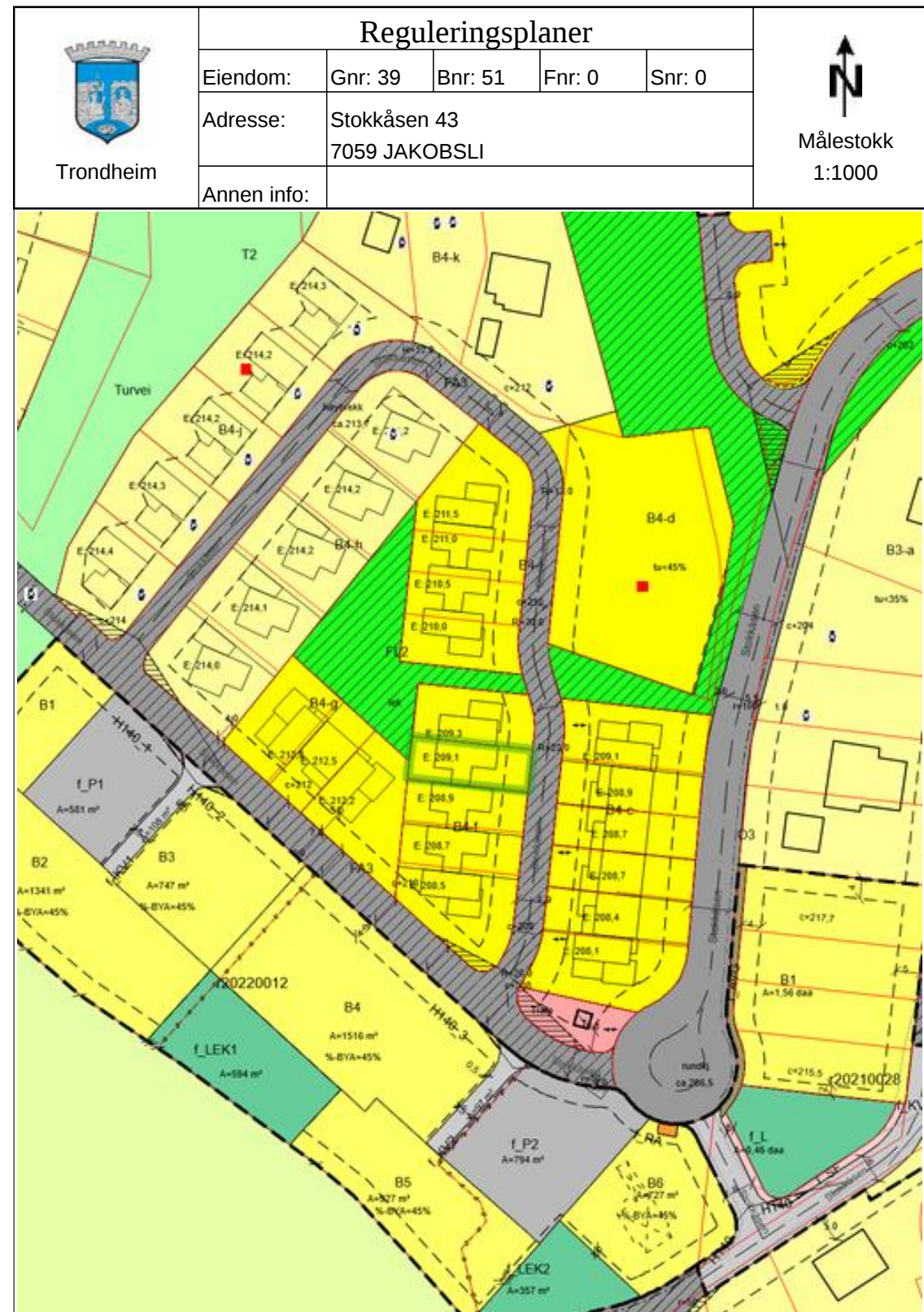
Spørsmål om energiattesten

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

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

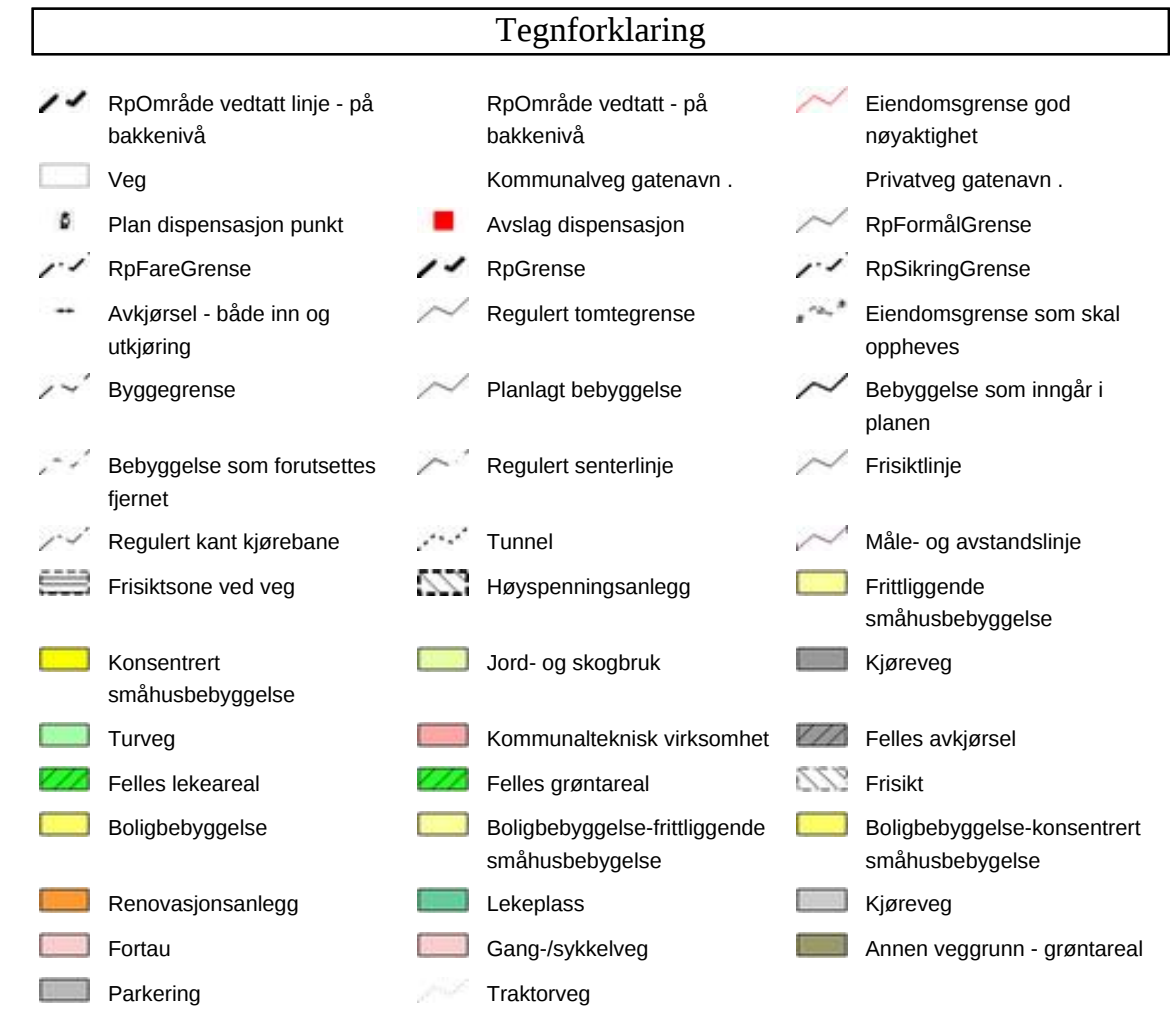
<https://www.enova.no>





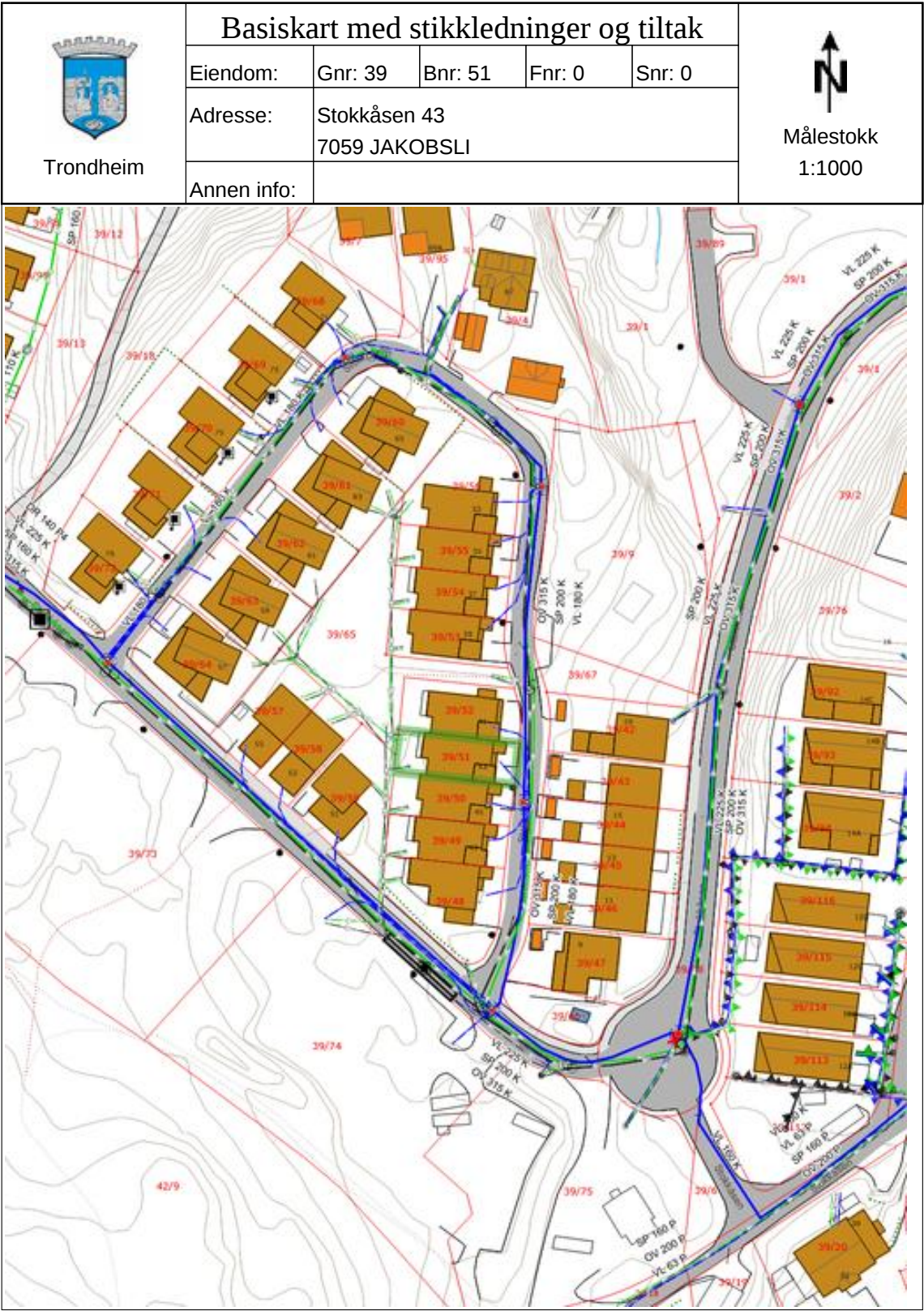
20.07.2026 11:30:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

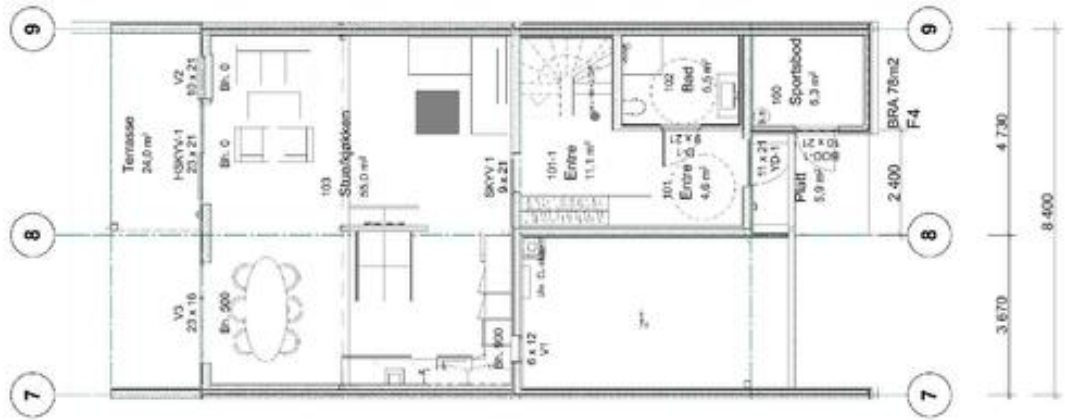
Side 1 av 2



20.07.2026 11:30:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



[illegible]

Arealberegninger i hht. NS 3940	BRA (m ²)				
	F1	F2	F3	F4	F5
1 ETG.	86,0	78,0	78,0	78,0	78,5
2 ETG.	86,0	78,0	78,0	78,0	78,5
SUM BRA	172,0	156,0	156,0	156,0	157,0
SUM P-ROM	184,5	150,5	150,5	150,5	151,5
BYA	810,0m ²				

[illegible]



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-17/84491-24

VARMBOBYGG AS

Klæbuveien 196A
7037 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Torbjørn Solheim	Saksnummer BYGG-17/84491 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Kari Astrid Paulsen	Dato 20.11.2019
---------------------------------------	---	--------------------------------------	--------------------

Sæterbakken, ferdigattest for bolig F1 – F5 i felt B4-f, Sæterbakken

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39/52/0/0, 39/51/0/0, 39/50/0/0, 39/49/0/0, 39/48/0/0
Bygningsnummer:	300654239, 300654243, 300654248, 300654249, 300654250
Ansvarlig søker:	VARMBOBYGG AS
Tiltakshaver:	VARMBOBYGG AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Torbjørn Solheim
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Sæterbakken AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

Side 2

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-17/84491	Dato 20.11.2019
--	-----------------------------	--------------------

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 06.11.2019.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-17/84491-6.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

- Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
 - årsaken til at dere klager
 - den eller de endringer som dere ønsker
 - eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf.

Dokumentnr.: BYGG-17/84491-24

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato	Side 3
Byggesakskontoret	BYGG-17/84491	20.11.2019	

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



«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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

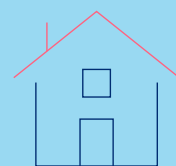
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Stokkåsen 43, 7059 JAKOBSLI. Gnr. 39, bnr. 51, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260191
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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

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

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

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

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. For 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 MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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

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.

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.

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



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
482 93 929
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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