

PROAKTIV

Nydelig familiebolig

Sentralt, barnevennlig og
fantastiske solforhold

ARNT FORSETHS VEI 66





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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ARNT FORSETHS VEI 66

Tomannsbolig med sentral og barnevennlig beliggenhet. 3 soverom.
Gangavstand til skole og barnehage. Flott bad. Gode solforhold.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Arnt Forseths vei 66, 7072 HEIMDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 313, bnr. 447, i HEIMDAL kommune

Prisantydning: 4.350.000,-

Totalpris: 4.472.740,-

Kommunale avgifter: 19.920,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1994

Rom/soverom: 4/3

BRA: 113 m²

BRA-i: 113 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering på felles tomt med seksjon 1. Parkering i carport (ikke godkjent) se punkt om "ferdigattest" side 50.

Tomt: 678 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

Omkostninger: 122.740,-

INNHold

2	5	6	12
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
14	22	46	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
54	110		
Vedlegg	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield

”

"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:
Jørgen Ranum



Jørgen Ranum
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 941 60 549
E-post: jorgen.ranum@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Boligen er en fantastisk familiebolig med 3 gode soverom og sentral beliggenhet. Den har et rolig nærområde i blindveg med kort veg til Heimdal sentrum, barnehager og skoler. Det er felles lekeplass rett utenfor døren for de minste. Det er gode bussforbindelser i området slik at du kan ta deg enkelt rundt omkring i Trondheim. Tomten har rikelig med biloppstillingsplasser og ligger godt skjermet. Boligen har en stor balkong med flotte solforhold.

Boligen inneholder:
- 3 gode soverom

- 1 bad

- Ekstra toalett rom

- Stort kjøkken og rikelig med benkeplass

- God plass i stuen
- Solrik uteområdet

Eiendomsmeglerfullmektig **Jørgen Ranum**



HEIMDAL

Kommune: HEIMDAL / Område: Heimdal

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

Proaktiv Eiendomsmegling v/Jørgen Ranum presenterer Arnt Forseths vei 66. Eiendommen er en horisontalt delt tomannsbolig som ligger i 2.etasje. Boligen har en god beliggenhet med kort veg til Heimdal sentrum. Boligen ligger i en blindvei med skole og barnehager i nærområdet, boligen har også en lekeplass like utenfor. Av kvaliteter vil jeg trekke fram spesielt:

- Gode solforhold på 25 kvm veranda.
- Stort kjøkken med rikelig benkeplass, med tilstøtende spiskammer/bod.
- 3 gode soverom.
- Rikelig med parkeringsplasser på tomten.
- Eget vaskerom
- Nært Heimdal sentrum.
- Beliggende i en blindgate uten gjennomgangstrafikk.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Mentz Skjetnes vei Linje 46, 111	4 min  0.3 km
 Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	13 min  1.1 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min  13.3 km
 Trondheim Værnes	37 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Breidablikk PostNord	10 min  0.9 km
Coop Extra Heimdal Post i butikk, PostNord	13 min  1.1 km

VARER/TJENESTER

 City Syd	7 min 
 Boots apotek Heimdal	14 min 

SPORT

 Heimdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min  0.9 km
 Tiller videregående Aktivitetshall, sandvolleyball	14 min  1.2 km
 Heimdalshallen	11 min 
 EasyFit Heimdal	15 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Boreal Travel - Torleifs Bussreiser	16 min 
---	--



Nabolaget ditt!



Eiendommen passer ypperlig for unge nyetablerere, barnefamilier og deg som ser etter et godt hjem og nærhet til både E6 og kollektivtransport. Heimdal sentrum ligger 15 minutters gange fra boligen, eller 1,1 km unna om man tenker distanse. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Ukes handelen gjør man enkelt nok på Rema 1000 Breidablikk, kun 800 meter fra boligen. Her finner man også EVO treningssenter. Ellers så

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.

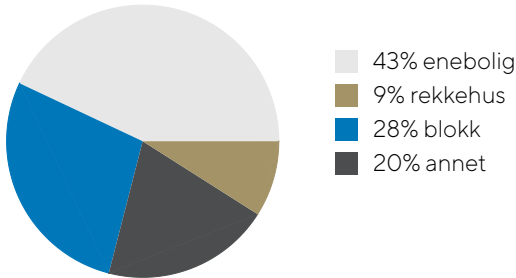
Passer det dine ønsker og behov?

har man flere dagligvarebutikker, frisørsalonger, legekontor, tannlegekontor og restauranter man kan velge mellom på Heimdal. En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesenter. Her kan man handle alt fra kosmetikk til klær, verktøy og mye mye mer.

For deg som venter eller er småbarnsforelder, så finnes det flere barnehager og skole i umiddelbar nærhet. Vindheim familiebarnehage ligger ikke langt fra boligen, med Breidablikk barnehage kun 600 meter i motsatt retning fra boligen. Av skoler så sogner boligen til Breidablikk skole som har elever fra 1-7. trinn og Åsheim ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning.

Natur terreng, marka og flotte utfartsområder. Heimdal er et meget attraktivt boligområde for barnefamiliene og byr på gode oppvekstvilkår. Heimdal er perfekt for dem som er interessert i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet og korte avstander til sentrum, servicefunksjoner og gode kollektivtilbud. Det er flere naturskjønne områder for utfart og rekreasjonsmulighetene i nærområdet er mange. En kort kjøretur til Ringvål eller Saupstad Skistadion finner man

BOLIGMASSE



skiløyper som tar en inn i fantastiske Bymarka og VM løypene rundt Granåsen og omegn. Fra boligen tar det knappe ti minutter til marka. Her får man et eldorado av turmuligheter like utenfor døren, like fint på ski om vinteren som det er til fots om sommeren. Marka er et flott tilbud for alle i alle aldre, uansett hva slags tur man ønsker. Det er kilometervis med stier, nypreparerte skispor og skogsveier som skal dekke ethvert behov.

Er du glad i å stå på langrenn? Lysløypenettet ligger innen kort kjøreavstand fra boligen og er et fint utgangspunkt for turer i Bymarka. I tillegg er det kort avstand til Saupstad skistadion hvor det også finnes flotte lysløyper. Lysløypene er også et ypperlig sted for å gå på rulleski om sommeren. Det er også nærhet til Bymarka og Granåsen. Forbi Smistad for en kanelbolle eller rundt Leirsjøen for et forfriskende bad.

Her har du med andre ord et meget godt utvalg av forskjellige turstier, turdestinasjoner - som passer for alle typer friluftsnyttere.

SKOLER

Breidablikk skole (1-7 kl.) 304 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	22 min 2 km
Heimdal videregående skole 730 elever	9 min 4.5 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	8 min 5.4 km

BARNEHAGER

Sandbakken barnehage Randi Viken (0-5 ... 15 barn	10 min 0.9 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	12 min 1 km
Prima Holding Trondheim	12 min



Vassfjellet Skisenter er Trondheimsregionens største alpinanlegg og ligger kun 25-30 min med bil fra Heimdal. I høysesongen går det buss direkte til bakken.

Heimdal bugner av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett, klatring mm. Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssenter, blant annet Heimdalshallen treningssenter, 3T Rosten, EVO Heimdal og Feel24 i sentrum av bydelen.

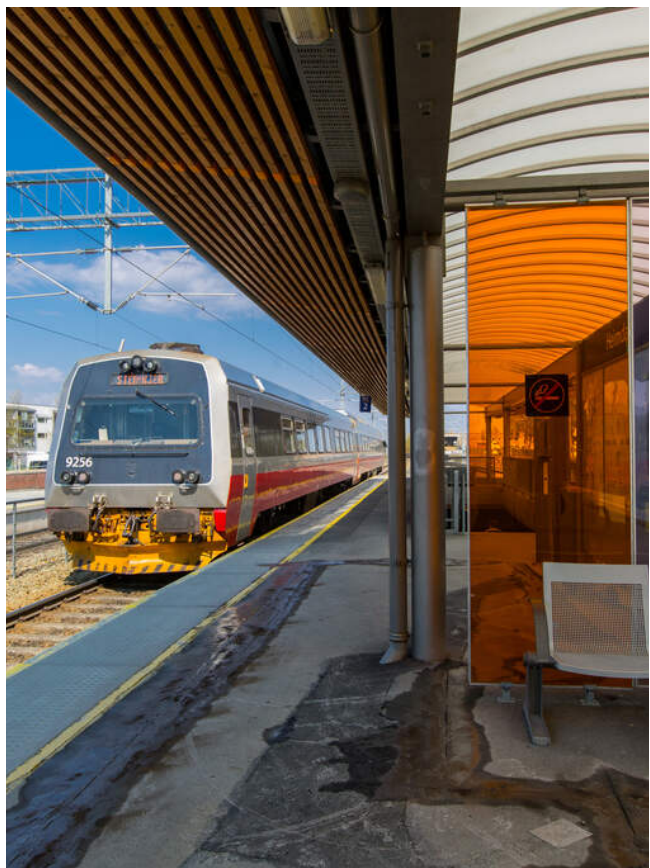
Bebyggelse

Bebyggelsen består i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Skolekrets



Breidablikk barneskole og Åsheim ungdomsskole

Offentlig Kommunikasjon

I nærområdet er det et godt utbygget offentlig kommunikasjonsnett. Fra boligen tar det ca. 25 minutter til Trondheim sentrum. Man tusler enkelt ned til Heimdal Sentrum (15 min) og benytter metrobussen inn til sentrum (nr. 1 & 2) eller en enda kortere rute - Hårstadkrysset ved E6 hvor nr. 71 og flere blåbusser har stoppested og kjører direkterute til Trondheim S. Metrobussen tar også en til Tillerterminalen og City Syd. For mer informasjon om rutetider, se www.atb.no.

I tillegg ligger Heimdal stasjon like i nærheten. Hyppige togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter eller inn til Trondheim sentralstasjon på kun 15 minutter.



Livet i Arnt Forseths vei 66

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



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Dina og Markus

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen høsten 2022.

Hva var avgjørende for valget deres?

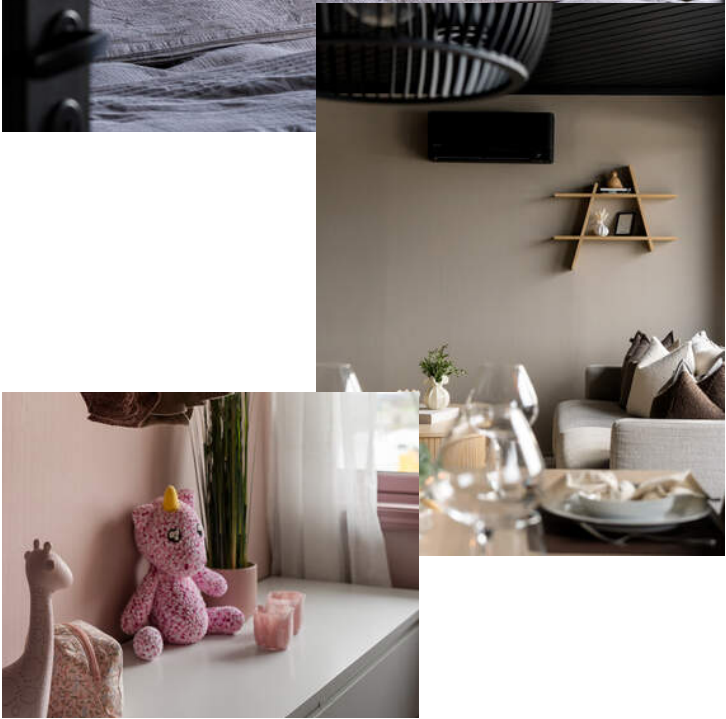
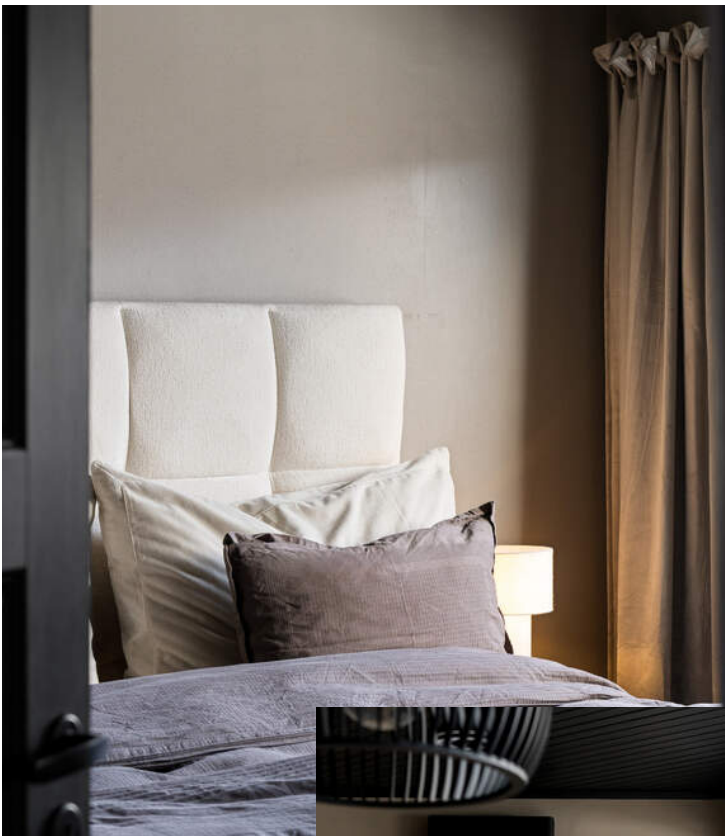
Vi ønsket oss et rolig og trygt område med mange barnefamilier, samtidig som det skulle være kort vei til både butikk, skole og barnehage. Beliggenheten er perfekt i forhold til alt vi trenger i hverdagen. I tillegg har vi fått helt fantastiske naboer – hjelpsomme, hyggelige og inkluderende – noe som har betydd mye for trivselen vår.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi skal flytte til Bodø for å komme nærmere familie og venner.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Nei, vi har trivdes utrolig godt i Arnt Forseths vei 66. Hadde det vært mulig, skulle vi gjerne tatt med oss både huset og nabolaget videre til Bodø.



Hva har dere likt best med området?

Nabolaget og beliggenheten. Området er stille og rolig, samtidig som det er svært sentralt. Det er gangavstand/sykkelavstand til City Syd, Tillerparken, Heimdal sentrum og Saupstad skistadion. Det finnes også flotte turmuligheter i nærheten, noe vi har satt stor pris på.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Området byr på fine kvaliteter gjennom hele året. Vinteren gir gode forhold for aking og ski i nærområdet, og boligen oppleves lun og behagelig. Når våren kommer, blir det raskt varmt og godt i solveggen på verandaen – et perfekt sted å sitte og nyte solen og høre isen smelte. Sommeren byr på gode solforhold mestparten av dagen, og verandaen brukes flittig til både avslapning og måltider. Høsten er rolig og stemningsfull, med fine farger i nærområdet og gode turmuligheter før vinteren igjen melder sin ankomst.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Koselig, solrik og sentralt.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del infor-masjon 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 ARNT FORSETHS VEI 66

Vi starter utendørs – boligen har egen terrasse og det er 678
kvm tomt som deles med seksjon 1.

Parkering

Parkering på felles tomt.

Parkering i carport oppført i 2019 i henhold til informasjon fra selger. Det er ingen tinglyst rett eller avtale at denne seksjonen skal benytte carporten. Det er kun en muntlig avtale mellom seksjonseierene. Det er ikke kjent at de ovennevnt søknadspliktige tiltak er byggemeldt. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Konsekvenser for dette kan være ulovlighetsoppfølging og at carporten må rives. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad.

Tomtestørrelse

678 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt med seksjon 1.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Halvpart horisontaldelt tomannsbolig oppført i 2 etasjer. Bygningen er antatt oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendigkledd med stående panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket har saltaksform tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

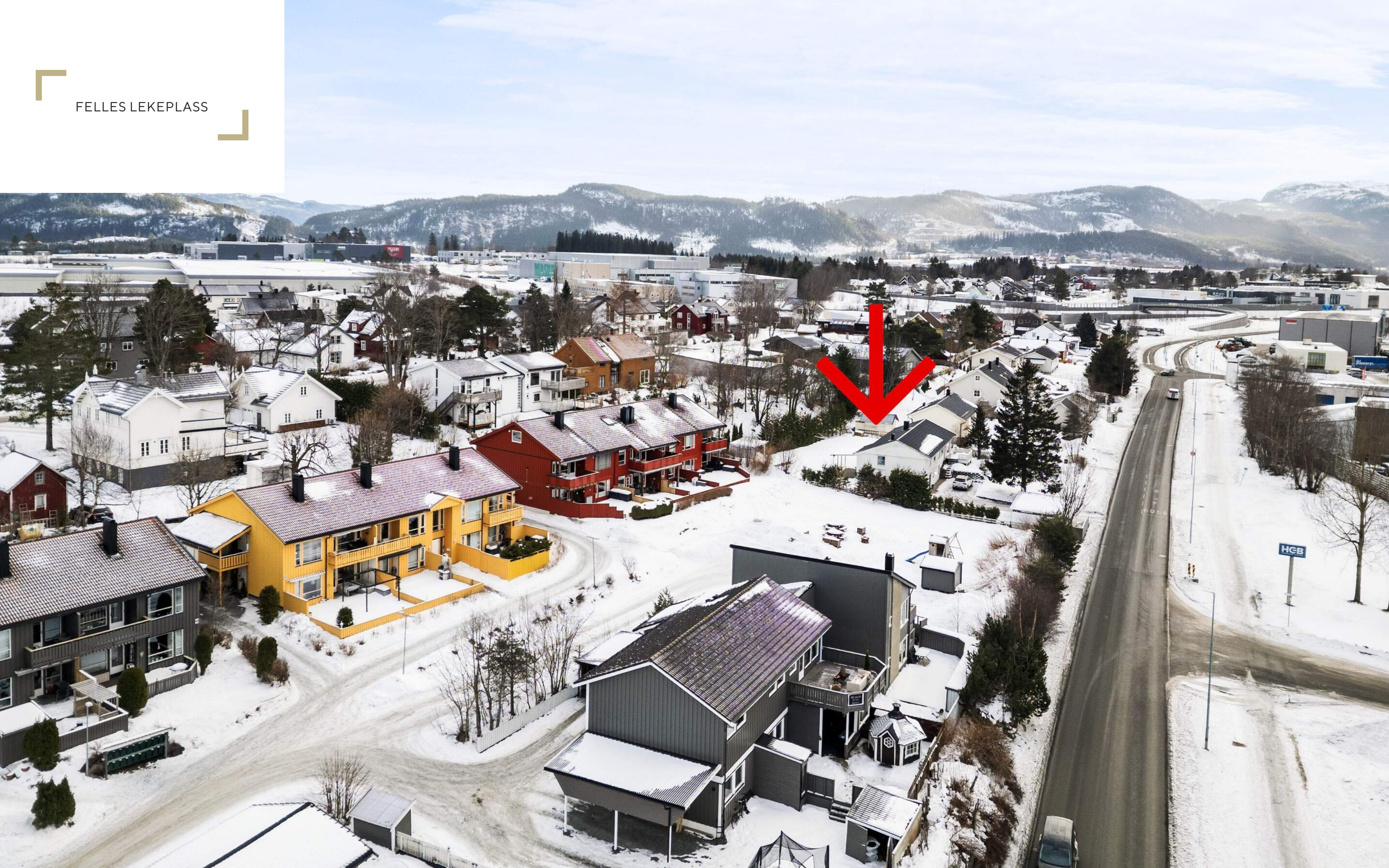
Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 23.01.2026, hvor

ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.





FELLES LEKEPLASS





VERANDA

Boligen har en 25 kvm veranda med fantastiske solforhold fra tidlig formiddag til sen kveld.



VELKOMMEN INN!

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

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 25 kvm

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

Standard

Tomannsboligen har en jevnt over god standard og har blitt godt ivaretatt i løpet av selgernes eiertid. Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport av taksmann i forbindelse med salget og i det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):

Samlet tilstandsvurdering:
TG-0: 2
TG-1: 9
TG-2: 13
TG-3: 1
TG-IU: 3

Bygningsdeler med TG3:
Toalettrom: TG-3 er satt pga. manglende ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk. Kostnadsoverslaget er under kr. 20.000, men er kun et grovt anslag. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndtverker.

Bygningsdeler med TG2:
Drenering TG-2 er satt pga. alder.

Vinduer og dører TG-2 er satt pga. alder og stedvis malingsavflass.

Yttervegger TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for vedlikehold/ utskiftinger.

Renner og nedløp TG-2 er satt pga. alder og slitasje.

Takkonstruksjon og loft TG-2 er satt pga. stedvis redusert og stedvis manglende lufting mot raft i enkelte områder.

Taktekking TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Etasjeskille og gulv på grunn TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Avløpsrør TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og manglende stoppekran i boenheten.



GANG

Velkommen inn! Boligen har et praktisk toalett, vaskerom og bad ved gangen før boligen deles inn i stue, kjøkken og 3 soverom.

Våtrom: Bad - Overflater TG-2 er satt pga. fallforhold/vannsikkerhet.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr TG-2 er satt pga. manglende dreksåpning fra innebygd susterne til veggmontert toalett.

Våtrom: Vaskerom - Overflater TG-2 er satt pga. fallforhold/vannsikkerhet.

Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk TG-2 er satt pga. alder.

Bygningsdeler med TG IU:
Grunnmur og fundament lht. dokumenter i byggesak er bygningen oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Det registreres bruk av betongstein på deler av bygningsdelen over terreng, noe som kan være indikasjon på at det er en annen byggemetode. Skal dette avdekkes må ytterligere undersøkelser foretas.

Balkong, terrasse, platting TGiu er satt pga. snødekte overflater. Ytterligere undersøkelser anbefales når terrassen er snøfri, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

Varmesentral: Selger opplyser at varmepumpe ble etablert i 2022 og det ble foretatt service i 2024. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.

Energimerke

Lys grønn C

Info strømforbruk

Selger informerer om at de har hatt et årlig strømforbruk på 15.700 kWh. Dette er basert på nåværende eiere sitt års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden og ønsket innetemperatur.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe



BAD

Delikat baderom fra 2017 innredet med badekar, toalett, rikelig med lagringsplass i garderobeinnredning. Lun behagelig varme i flislagt gulv.



VASKEROM OG TOALETT

I tilknytning til gangen er det eget toalettrom, veldig praktisk hvis man har barn eller er en aktiv familie. Vaskerommet er på 3,5 kvm med smarte hylle løsninger.



STUE

En stor stue og kjøkkenløsning med store vindusflater gir rommet godt med lys fra flere sider.

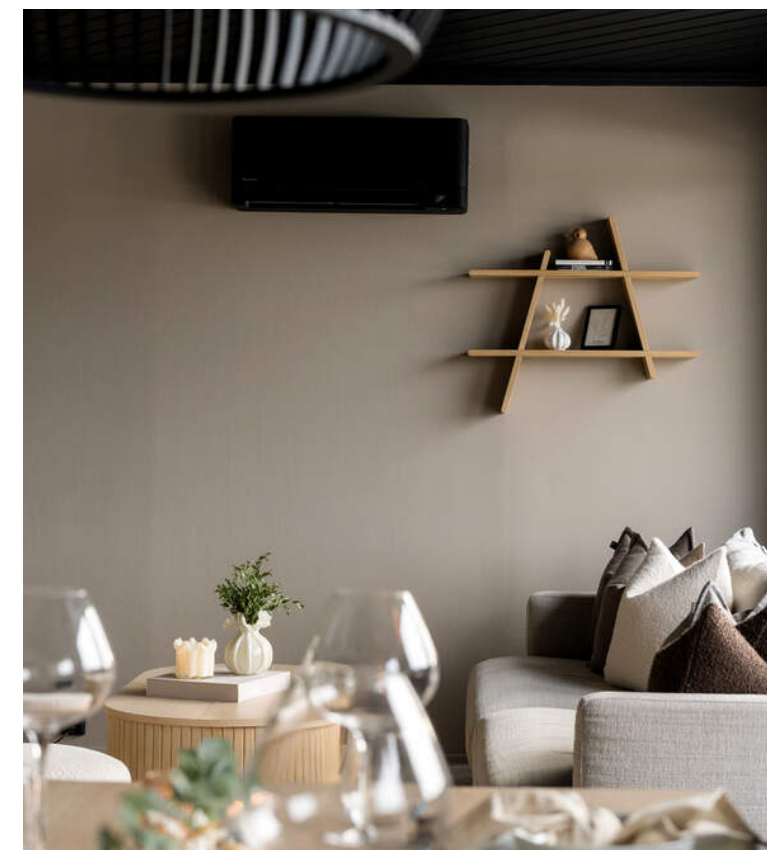




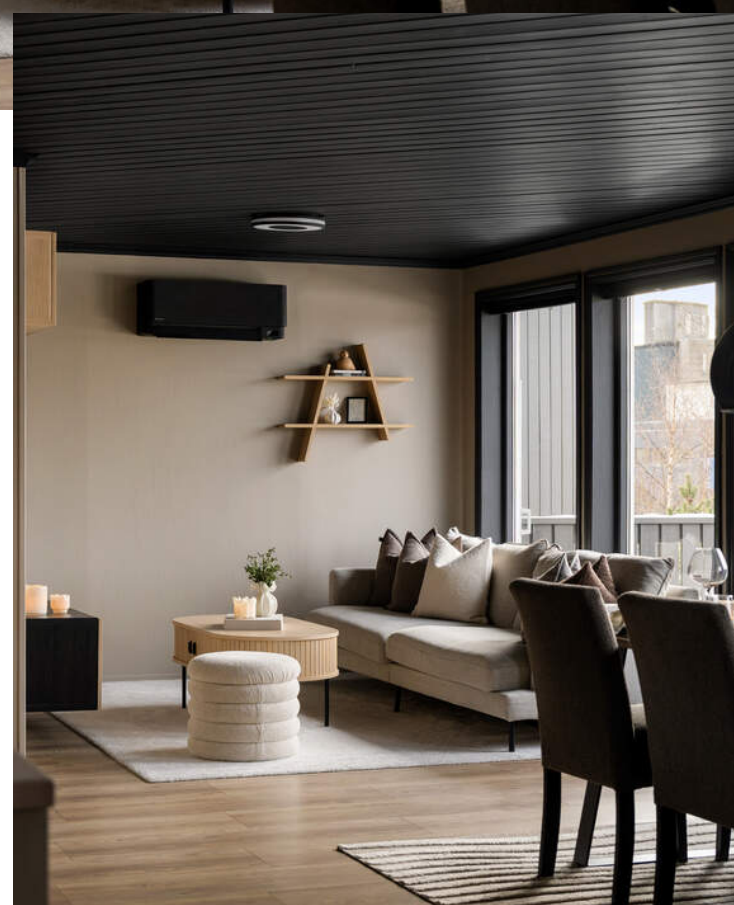
MIDDAGSSELSKAPER

Her har man god plass til store middagsselskaper.





"HADDE DET VÆRT MULIG,
SKULLE VI GJERNE TATT
MED OSS BÅDE HUSET OG
NABOLAGET VIDERE"



OPPVARMING

Boligen varmes opp av varmepumpe og elektrisk via panelovner









KJØKKEN

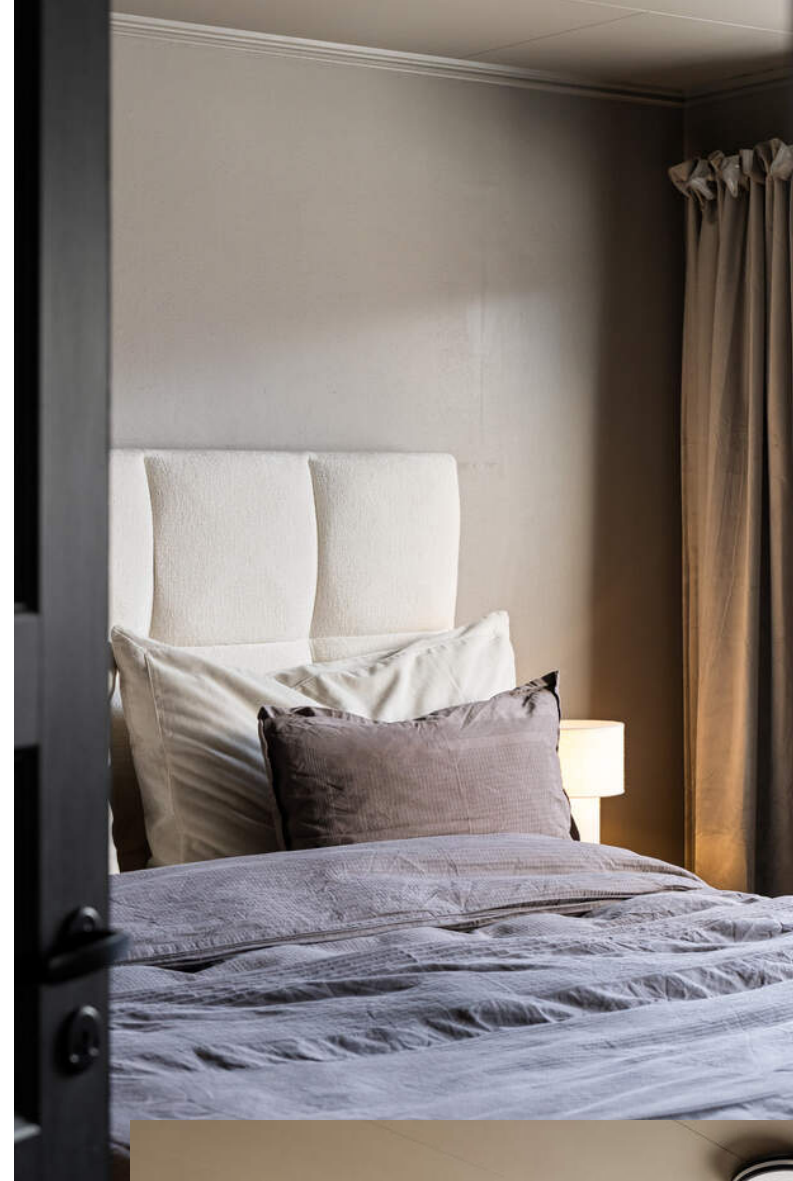
Kjøkkeninnredning med malte fronter med mye skap og benkeplass. Alle integrerte hvitevarer medfølger og det ble installert ny stekeovn og induksjontopp i 2024. Spiskammer i tilknytning til kjøkken





BARNEROMMET

Soverom 1 er på 7,5 kvm med helt nytt gulv i 2025.



HOVEDSOVEROMMET

Hovedsoverommet er på hele 15 kvm og har stor garderobeløsning.





SOVEROM 3

Soverom 3 er på hele 13,5 kvm. Her har man også en praktisk bod for å bruke som oppbevaring eller klesskap.



PLANTEGNINGER

Arnt Forseths vei 66 snr. 2
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

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling v/Jørgen Ranum presenterer Arnt Forseths vei 66. Eiendommen er en horisontalt delt tomannsbolig som ligger i 2.etasje. Boligen har en god beliggenhet med kort veg til Heimdal sentrum. Boligen ligger i en blindvei med skole og barnehager i nærområdet, boligen har også en lekeplass like utenfor. Av kvaliteter vil jeg trekke fram spesielt:

- Gode solforhold på 25 kvm veranda.
- Stort kjøkken med rikelig benkeplass, med tilstøtende spiskammer/bod.
- 3 gode soverom.
- Rikelig med parkeringsplasser på tomten.
- Eget vaskerom
- Nært Heimdal sentrum.
- Beliggende i en blindgate uten gjennomgangstrafikk.

Eiendommen passer ypperlig for unge nyetablerere, barnefamilier og deg som ser etter et godt hjem og nærhet til både E6 og kollektivtransport. Heimdal sentrum ligger 15 minutters gange fra boligen, eller 1,1 km unna om man tenker distanse. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Ukes handelen gjør man enkelt nok på Rema 1000 Breidablikk, kun 800 meter fra boligen. Her finner man også EVO treningssenter. Ellers så har man flere dagligvarebutikker, frisørsalonger, legekontor, tannlegekontor og restauranter man kan velge mellom på Heimdal. En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesenter. Her kan man handle

alt fra kosmetikk til klær, verktøy og mye mye mer.

For deg som venter eller er småbarnsforelder, så finnes det flere barnehager og skole i umiddelbar nærhet. Vindheim familiebarnehage ligger ikke langt fra boligen, med Breidablikk barnehage kun 600 meter i motsatt retning fra boligen. Av skoler så sogner boligen til Breidablikk skole som har elever fra 1-7. trinn og Åsheim ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning.

Natur terreng, marka og flotte utfartsområder. Heimdal er et meget attraktivt boligområde for barnefamiliene og byr på gode oppvekstvilkår. Heimdal er perfekt for dem som er interessert i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet og korte avstander til sentrum, servicefunksjoner og gode kollektivtilbud. Det er flere naturskjønne områder for utfart og rekreasjonsmulighetene i nærområdet er mange. En kort kjøretur til Ringvål eller Saupstad Skistadion finner man skiløyper som tar en inn i fantastiske Bymarka og VM løypene rundt Granåsen og omegn. Fra boligen tar det knappe ti minutter til marka. Her får man et eldorado av turmuligheter like utenfor døren, like fint på ski om vinteren som det er til fots om sommeren. Marka er et flott tilbud for alle i alle aldre, uansett hva slags tur man ønsker. Det er kilometervis med stier, nypreparerte skispor og skogsveier som skal dekke ethvert behov.

Er du glad i å stå på langrenn? Lysløypenettet ligger innen kort kjøreavstand fra boligen og er et fint utgangspunkt for turer i Bymarka. I tillegg er det kort avstand til Saupstad skistadion hvor det også finnes flotte lysløyper. Lysløypene er også et

ypperlig sted for å gå på rulleski om sommeren. Det er også nærhet til Bymarka og Granåsen. Forbi Smistad for en kanelbolle eller rundt Leirsjøen for et forfriskende bad.

Her har du med andre ord et meget godt utvalg av forskjellige turstier, turdestinasjoner – som passer for alle typer friluftsnyttere.

Vassfjellet Skisenter er Trondheimsregionens største alpinanlegg og ligger kun 25-30 min med bil fra Heimdal. I høysesongen går det buss direkte til bakken.

Heimdal bugner av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett, klatring mm. Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssenter, blant annet Heimdalshallen treningssenter, 3T Rosten, EVO Heimdal og Feel24 i sentrum av bydelen.

ØKONOMI

Om sameiet

Lite uformelt sameie som består av 2 eierseksjoner. Sameiet har ikke forretningsførsel og har pr. dags dato ikke vedtatt noen fast ordning vedrørende felleskostnader. I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt evt. vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt.

Årlige kostnader er på ca. kr. 2.500,- i året og dekker brøyting og strøing. Årlig kostnad vil dermed variere fra år til år.

Formuesverdi primær

1.032.191,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.125.762,- for 2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter er beregnet ut ifra fakturert beløp i desember 2025. Det gjøre oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk.

Kommunale avgifter

19.920,- for 2025

Eiendomsskatt

5.147,- for 2026

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

Bygningsforsikring: kr. 10.000,- per år.
Tv og internett NTE, altibox: kr. 12.828,- kr. per år.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse

Det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse for bruksendring fra gartneriutsalg til hybelhus. Datert 16.02.1993.

Det foreligger ingen brukstillatelse etter godkjent byggesøknad etter ombyggingen fra gartneriutsalg til hybelhus. Selv om dette er oppført før 1997 da nye regler trådte i kraft kan kommunen likevel ha hjemmel til å forfølge ulovlige forhold. Konsekvenser av dette kan være at kommunen krever godkjent brukstillatelse og dagsbøter til forholdet er rettet. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til

dette.

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

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

Deler av boligen er tatt i bruk som hoveddel. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Byggetegninger tilsier at bruksendring fra to boder som idag er innlemmet til soverom og kjøkken ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Videre er det foretatt mindre endringer fra hoveddel til hoveddel, hvor blant annet opprinnelig kjøkken er tatt i bruk som vaskerom og opprinnelig hybel er tatt i bruk som kjøkken. Veranda er forstørret iht. tegninger i byggesak. Dette er søknadspliktig og kommunen kan kreve tilbakeføring til godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Parkering i carport oppført i 2019 i henhold til informasjon fra selger. Det er ingen tinglyst rett eller avtale at denne seksjonen skal benytte carporten. Det er kun en muntlig avtale mellom seksjonseierene. Det er ikke kjent at de ovennevnt søknadspliktige tiltak er byggemeldt. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Konsekvenser for dette kan være ulovlighetsoppfølging og at carporten må rives. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad.

HMS: Trapp i fellesareal har lavere rekkverk og manglende håndløpere langs vegger iht. dagens krav på 90cm.

Balkong: Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 89cm

Det er kun etablert snøfanger på én side, noe som også kan medføre skeivbelastning på takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere dette på begge sider iht. krav og personsikkerhet. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/313/447/2: 22.04.1993 - Dokumentnr: 6425 - Erklæring/avtale Bestemmelse om utlegging en andel til gategrunn i h.h. til reguleringsplan. Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:447 Gjelder denne registerenheten med flere Bestemmelsen gjelder at kommunen har fått rett til å legge, vedlikeholde og nødvendig skifte ledninger dersom dette er nødvendig. Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå i forbindelse med dette.

20.03.2002 - Dokumentnr: 5605 - Erklæring/avtale Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere Seksjonstegninger

28.08.2003 - Dokumentnr: 17709 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:440 Snr:1 Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:440 Snr:2 Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om parkering Gjelder denne registerenheten med flere Bestemmelse gjelder at Johan Arnt Hagetrø gis tillatelse til å be bygge tomten med plassering av ny bygning i grenselinje mellom eiendommene. Dette vil si at ny bebyggelse utføres som tilbygg til eksisterende bygning på selgers tomt, gnr/bnr 313/447. Adkomst til ny bebyggelse tillates lagt over selgers eiendom. For å oppnå tilstrekkelig parkeringsareal, tillates parkering på selgers eiendom. Antallet parkeringsplasser skal være slik at det totalt oppnås 3 parkeringsplasser på eiendommene samlet, eller det antall Trondheim kommune krever.

20.03.2002 - Dokumentnr: 5605 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 50/100 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1 og 2

01.01.2018 - Dokumentnr: 48037 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:313 Bnr:447 Snr:2

Regulerings- og arealplaner Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til byggesone 3. Den er videre regulert av reguleringsplan r385a, vedtatt til boligformål og lekeplass bak boligen.

Vei/Vann/Avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vei til offentlig vei.

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 Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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.nrpa.no for nærmere informasjon.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
108 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

109 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
122 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 459 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 472 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk.
4.472.740,-

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

som et forbrukerkjøp.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Vennligst oppgi ønsket dato for overtakelse ved inngivelse av bud.

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved

mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger ikke handelen:
Trådkurver i garderobe på hovedsoverom.
3 stk Philips Hue tak lys.
Oppskrudd interiør hylle på stue.
Alle hyller på rosa barnerom.

Eier

Dina Eugenie Stefansen
Markus Stefansen Lorentzen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 60.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 000,- og markedsføringspakke kr. 23.900,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 54.650-. Utleggene

omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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.

Ansvarlig megler:

Jonas Toftemo, eiendomsmegler/partner

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i kommunale avgifter.

Dato salgsoppgave

16.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Arnt Forseths vei 66, 7072 HEIMDAL

23 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Arnt Forseths vei 66

Postadresse

Arnt Forseths vei 66

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2022.

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.

Bodd i boligen siden den ble kjøpt.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Stefansen, Dina Eugenie

Selger

Lorentzen, Markus Stefansen

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.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2016

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing av bad.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim bad og kjøkken AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skrapet og malt hele veggen, vinduskarmer og rekkverk på siden av huset mot bilvei. Byttet en bordkledning mellom to vinduer som ble funnet råte på.



Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2016

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye sikringer, snudd sikringsskap inn mot vaskerom.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker 1

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventiler?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventiler?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på il**
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fant noe råte på bord ute ved vindu til soverom

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameie**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Vi fikk beskjed om når vi kjøpte at carporten vår ikke er søkt om. Vi har ikke hørt noe om det i ettertid.

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller:**
- ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Huset ble malt fra oransje til grått i 2017.
Carport ble bygd 2019.
Skiftet terrassebord på veranda 2016.
Terrassebord skrubbet og beiset på ny i 2025.
Elbillader installert i carport 2020.
Varmepumpe installert i 2022.

De l'usage du masculin et du féminin

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 25517953

Egenerklæringsskjema

Name		Date	Name		Date
Lorentzen, Markus Stefansen		2026-01-24	Dalheim, Dina Eugenie		2026-01-23
Identification			Identification		
 Lorentzen, Markus Stefansen			 Dalheim, Dina Eugenie		

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lorentzen, Markus Stefansen
Dalheim, Dina Eugenie

24/01-2026
17:44:02
23/01-2026
09:01:48

BANKID
BANKID

Arnt Forseths vei 66

7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår:

1994

BRA:

113 m²

BRA-i:

113 m²

Rapportdato:

26.1.2026 (Gyldig til 26.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

13

TG-3

1

TG-IU

3

Supertakst

GNR: 313 BNR: 447 SNR: 2

Kjartan Korshavn
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Arnt Forseths vei 66
7072 Heimdal

PROAKTIV.NO

63

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018 Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39140
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom	TG-3 er satt pga. manglende ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt pga. alder.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og stedvis malingsavflass.
Yttervegger	TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for vedlikehold/ utskiftinger.
Renner og nedløp	TG-2 er satt pga. alder og slitasje.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er satt pga. stedvis redusert og stedvis manglende lufting mot raft i enkelte områder.
Taktekking	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og manglende stoppekran i boenheten.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 er satt pga. manglende dreksåpning fra innebygd systerne til veggmontert toalett.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Iht. dokumenter i byggesak er bygningen oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Balkong, terrasse, platting	TGiU er satt pga. snødekte overflater.
Varmesentral	Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegninger/ dokumenter overendt fra megler er benyttet i vurderingen. Dagens bruk er kontrollert mot tegninger i byggesak som omhandler bruksendring/ ombygging og er datert 11.12.1992. To boder (tilleggsdel) er fjernet og er i dag innlemmet som en del av soverom og kjøkken (hoveddeler). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspliktige bruksendringer som ikke er byggemeldt/ godkjent. Videre er det foretatt mindre endringer fra hoveddel til hoveddel, hvor blant annet opprinnelig kjøkken er tatt i bruk som vaskerom og opprinnelig hybel er tatt i bruk som kjøkken. Terrasse er forstørret iht. tegninger i byggesak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

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

Trapp i fellesareal har lavere rekkverk og manglende håndløpere langs vegger iht. dagens krav på 90cm.

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 89cm.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er kun etablert snøfanger på én side, noe som også kan medføre skeivbelastning på takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere dette på begge sider iht. krav og personsikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.1.2026	26.1.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Dina Eugenie Stefansen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Markus Stefansen Lorentzen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Kjartan Korshavn

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Tittel:

Telefon:

416 05 438

Epost:

kk@tft.no

Adresse:

Industriveien 21, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Byggmester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Arnt Forseths vei 66, 7072 Heimdal					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	313	Bruksnr:	447	Festenr:
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1994 - I 1994 ble opprinnelig del ombygd og påbygd til hybelhus. Opprinnelig del i 1. etg er fra ca. 1970 iht. dokumenter i byggesaksmappe.					
Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpert horisontaldelt tomannsbolig oppført i 2 etasjer. Bygningen er antatt oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket har saltaksform tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	113	113 Romfordeling: Entré, wc, bad, vaskerom, stue/ kjøkken, gang, 3 soverom og 2 boder.	0	0	25
Totalt m²	113	113	0	0	25

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Hvordan drenering og fuktsikring rundt boligen er utført er ikke synlig for kontroll. Det bemerkes at taknedløp er avsluttet over terreng, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur. Utvendig terrengforhold var ikke mulig å kontrollere pga. snø. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales når tomte er snøfri for å kartlegge terrengforhold, evt. tiltak vurderes deretter. Tiltak for å lede overflatevann fra taknedløp vekk fra bygningen anbefales.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Iht. dokumenter i byggesak er bygningen oppført med støpt plate på mark, uten at dette er verifisert på plassen. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Det registreres bruk av betongstein på deler av bygningsdelen over terreng, noe som kan være indikasjon på at det er en annen byggemetode. Skal dette avdekkes må ytterligere undersøkelser foretas.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
På grunn av snø på befaringsdagen ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av terrassen. TGiU er satt pga. snødekte overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales når terrassen er snøfri, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Malte profilerte innerdører og malt ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer og terrassedør fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Enkelte vinduer har malingsavflass. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. TG-2 er satt pga. alder og stedvis malingsavflass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftinger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.	

6.5 Yttervegger



Eksempelbilde av blæring og malingsavflass.



Eksempelbilde av kort avstand ned mot beslag med påfølgende oppsprekking og begynnende råte.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at fasade mot terrasse ble overflatebehandlet i 2025 og det ble foretatt punktvis utskifting. Ukjent historikk forøvrig.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-2
På grunn av utførelse ved at kledning er delt med beslag mellom 1. og 2. etg er det vanskelig å kontrollere utførelsen mtp. lufting og musetetting bak/ oppunder kledning. Det ble likevel registrert at kledning har kort avstand til beslag, noe som kan være årsak til at panelbord oppsprukket og begynnende råte ned mot beslag. Det ble registrert stedvis blæring/ malingsavflass i enkelte panelbord. Hvorvidt det er skader i kledning utover det som var synlig fra bakkenivå og terrasse, må evt. undersøkes nærmere fra stige eller lignende. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for vedlikehold/ utskiftinger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig. Tiltak for å øke avstand ned mot beslag anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales i forbindelse med enkelte utskiftinger mtp. omfang av skader.	

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk/ omfang.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid vurderes å har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis bulker i nedre del av enkelte nedløp, manglende endelokk og skjevheter. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Jevnlig vedlikehold/ rengjøring for å opprettholde god avrenning anbefales. Etablering av endelokk, utbedring/ utskifting av deler med skader/ skjevheter anbefales.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Tiltente luftespalter mot raft er delvis redusert og stedvis fylt med isolasjon.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset pga. manglende adkomst/ gangbart gulv på hele loftet. Det ble kun utført en visuell besiktigelse fra områder med gangbart gulv. Det ble registrert stedvis redusert lufting ved raft. Ingen vesentlige avvik/ symptomer på skader ble registrert på synlige deler av loftet. TG-2 er satt pga. stedvis redusert og stedvis manglende lufting mot raft i enkelte områder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge faktisk tilstand på hele loftet, evt. tiltak vurderes deretter.. Utbedring av områder med begrenset lufting anbefales.	

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent årstall/ historikk, men er trolig fra opprinnelig byggeår.	

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det ble foretatt en visuell besiktigelse fra bakkenivå og terrasse da det ikke var etablert sikker adkomst til selve taket på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at deler av taket var snødekt slik at kontrollen ble noe begrenset. Ingen synlige tegn til skader ble registrert på synlige deler fra bakkenivå/ terrasse. Over halvparten av forventet brukstid vurderes å ha passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid anbefales. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge faktisk tilstand på hele taket anbefales når alle takflater er snøfri, evt. tiltak vurderes deretter.	

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 15mm. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.10 Kjøkken

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at kjøkkeninnredning er fra ca. 2001, uten at dette er ytterligere dokumentert. Selger opplyser at fronter ble malt og det ble etablert folie på benkeplate i 2025. Innredningen vurderes å være i normal tilstand med normale bruksslitasjer iht. alder.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Tegninger/ dokumenter overendt fra megler er benyttet i vurderingen. Dagens bruk er kontrollert mot tegninger i byggesak som omhandler bruksendring/ ombygging og er datert 11.12.1992. To boder (tilleggsdel) er fjernet og er i dag innlemmet som en del av soverom og kjøkken (hoveddeler). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspliktige bruksendringer som ikke er byggemeldt/ godkjent. Videre er det foretatt mindre endringer fra hoveddel til hoveddel, hvor blant annet opprinnelig kjøkken er tatt i bruk som vaskerom og opprinnelig hybel er tatt i bruk som kjøkken. Terrasse er forstørret iht. tegninger i byggesak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Trapp i fellesareal har lavere rekkverk og manglende håndløpere langs vegger iht. dagens krav på 90cm.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 89cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er kun etablert snøfanger på én side, noe som også kan medføre skeivbelastning på takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere dette på begge sider iht. krav og personsikkerhet.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6:12 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet har ingen ventiler. TG-3 er satt pga. manglende ventiler iht. standardens krav til ventiler av toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndtverker.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6:13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av innvendige avløpsrør ble trolig skiftet ifbm. oppgradering av bad i ca. 2016. Ukjent historikk og omfang på evt. oppgraderinger forevrig.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør i aktuell boenhet. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre avløpsrør.	

6:14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av innvendige vannledninger ble trolig skiftet ifbm. oppgradering av bad i ca. 2016. Ukjent historikk/ omfang på evt. oppgraderinger forevrig.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger i aktuell boenhet. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Selger opplyser at hovedstoppekran er plassert hos nabo i 1. etg, ikke videre undersøkt/ funksjonstestet. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og manglende stoppekran i boenheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid anbefales. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere egen stoppekran innvendig i boenheten.	

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at i 2024 ble det foretatt arbeid ifbm. skifte av platetopp/ stekeovn, etablert stikk på kjøkken, bryter i gang og skiftet alt av brytere og termostater. Ukjent historikk/ omfang utført av tidligere eiere foruten fremlagte samsvarserklæringer ifbm. oppgradering av toalettrom, bad og bytte av innmat i sikringsskap.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er kun fremlagt samsvarserklæring for installasjoner ifbm oppgradering av toalettrom i 2017, oppgradering av bad, bytte av innmat i sikringsskap i 2016 og montering av ny sikring og tilkobling av elbillader i 2020.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget. Til orientering kom det krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500W ikke skal være tilkoblet stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann. Selv om det ikke er et tilbakevirkende krav, anbefales fast tilkobling.	

6.16 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Totalvurdering av oljetank	TG-1
Selger opplyser at det ikke er etablert oljetank på eiendommen.	

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av varmesentral	TG-IU
Selger opplyser at varmepumpe ble etablert i 2022 og det ble foretatt service i 2024. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
187 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.20 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert av tidligere eier i 2016, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm, med risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning. Ved enkel nivellering ble det registrert svakt lokalt fall i dusjsone, gulvet forøvrig er tilnærmet flatt. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Det ble registrert riss i flisfuger på vegg med naturstein, vurderes å være kosmetisk men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Svabring ved dusjing må påregnes. Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er etablert to plastsluk, ett i dusjsone og ett under badekar.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Overgangen mellom klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim/ tettestoff. Ingen synlige avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, veggmontert toalett, dusjhjørne og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. TG-2 er satt pga. manglende drensåpning fra innebygd sistene til veggmontert toalett.	

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

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen, fra stue. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent årstall, men bærer preg av alder.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv, med risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør, i påvente av en oppgradering i tiden som kommer.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkaser i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales i påvente av en oppgradering i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekum, opplegg for vaskemaskin bereder og mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking var ikke nødvendig da det var åpning i vegg mot stue pga. tidligere sentralstøvsuger. Det ble foretatt fuktmåling i treverk uten å registrere symptomer på avvik ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Skorstein over tak
- Vannbåren varme



Sak nr.:
DB 0116/93

Sak nr.:
DB 0116/93

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Referansenr.:
T/00237/93

Saksbehandler:
Sissel Ratvik

G.Nr. 00313 Br.Nr. 0447 Byggested: OPPSYNSMANN EGGENS VEG 5

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BRUKSENDRING FRA GARTNERI-
UTSALG TIL HYBELHUS
BYGGHERRE: Brækken Atle
ANMELDER : Johansson Rolf Siv.ark.

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 18.01.93.

Søknaden gjelder bruksendring og ombygging av gartneriutsalg til boligformål.

Tegningene viser at eksisterende bygning skal ombygges og påbygges til hybelhus i to etasjer. Hovedkonstruksjonene i eksisterende en-etasjes bygning skal beholdes og påbygges en etasje med nye takstoler.

Huset er vist med stående utvendig kledning og med 28 graders steintekket saltak.

I hver etasje er vist fire hybler med felles kjøkken, stue, bad og wc. På inngangsplanet er vist en felles sportsbod.

Samlet bebygget areal er 145 m2 + overdekket areal 9 m2.

På situasjonsplanen er vist en biloppstillingsplass pr. hybel.

Gjeldende reguleringsplan er ikke gjennomført, men på planen er tomten regulert til boligbebyggelse. Planen forutsetter adkomst fra regulert veg øst for eiendommen. Det byggemeldte prosjekt vil ikke være til hinder for gjennomføring av reguleringsplanen. Eiendommen har nå adkomst fra Industrivegen. Det dispenseres derfor midlertidig for endret bruk av eksisterende avkjørsel.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 Tlf.: 07-546375/546381
7004 TRONDHEIM Telefax: 07-546705

93004155/TXTBDB93

sidePROAKTIV.NO

Det dispenseres i samsvar med plan- og bygningslovens § 7 fra gjeldende reguleringsplan ved at det midlertidig, inntil reguleringsplanen blir gjennomført, godkjennes endret bruk av adkomst fra Industrivegen.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

- A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
- A2 - Deltakelse i opparbeidelse av veg, vann- og avløps-ledninger skal være avklart med Avdeling byutvikling, Utbyggingskontoret.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

- B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
- B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.
- B3 - Sanitærmelding skal være godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

- C1 - Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. Kfr. kap. 49.
- C2 - Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
- C3 - Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
- C4 - Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
- C5 - Boligen(e) må forsynes med brannslukkingsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.
- C6 - Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.
- C7 - Statistiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.
- C8 - Balkong, terrasse o.l skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

Tlf.: 07-546375/546381
Telefax: 07-546705

RIVINGSARBEIDER:

- D1 Før riving kan finne sted, skal de berørte tekniske etater være varslet for plugging/stenging av ledninger.
- D2 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.
- D3 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

ANDRE VILKÅR:

- E1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

BYGGESAKSKONTORET 16.02.93.

Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

Sissel Ratvik
Sissel Ratvik
saksbehandler

Det bevilnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret *for å hsten*

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

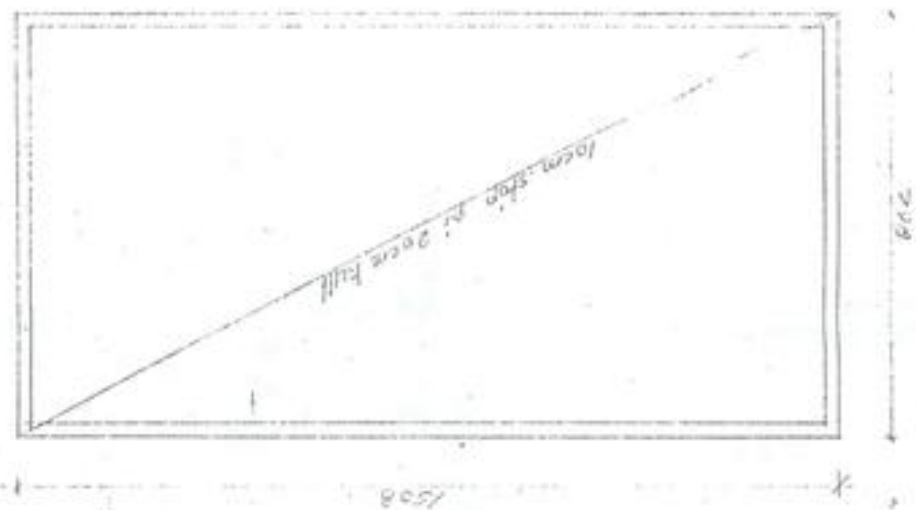
Tlf.: 07-546375/546381
Telefax: 07-546705

93004155/TXTBDB93

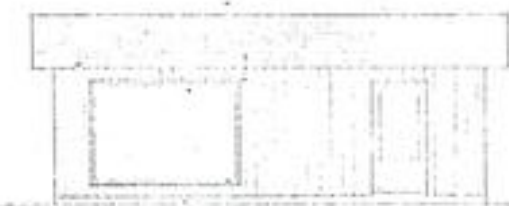
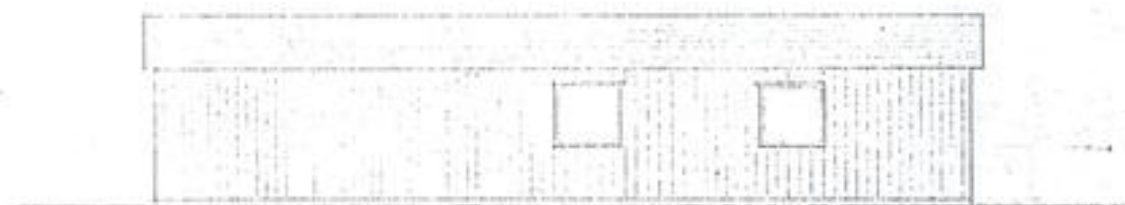
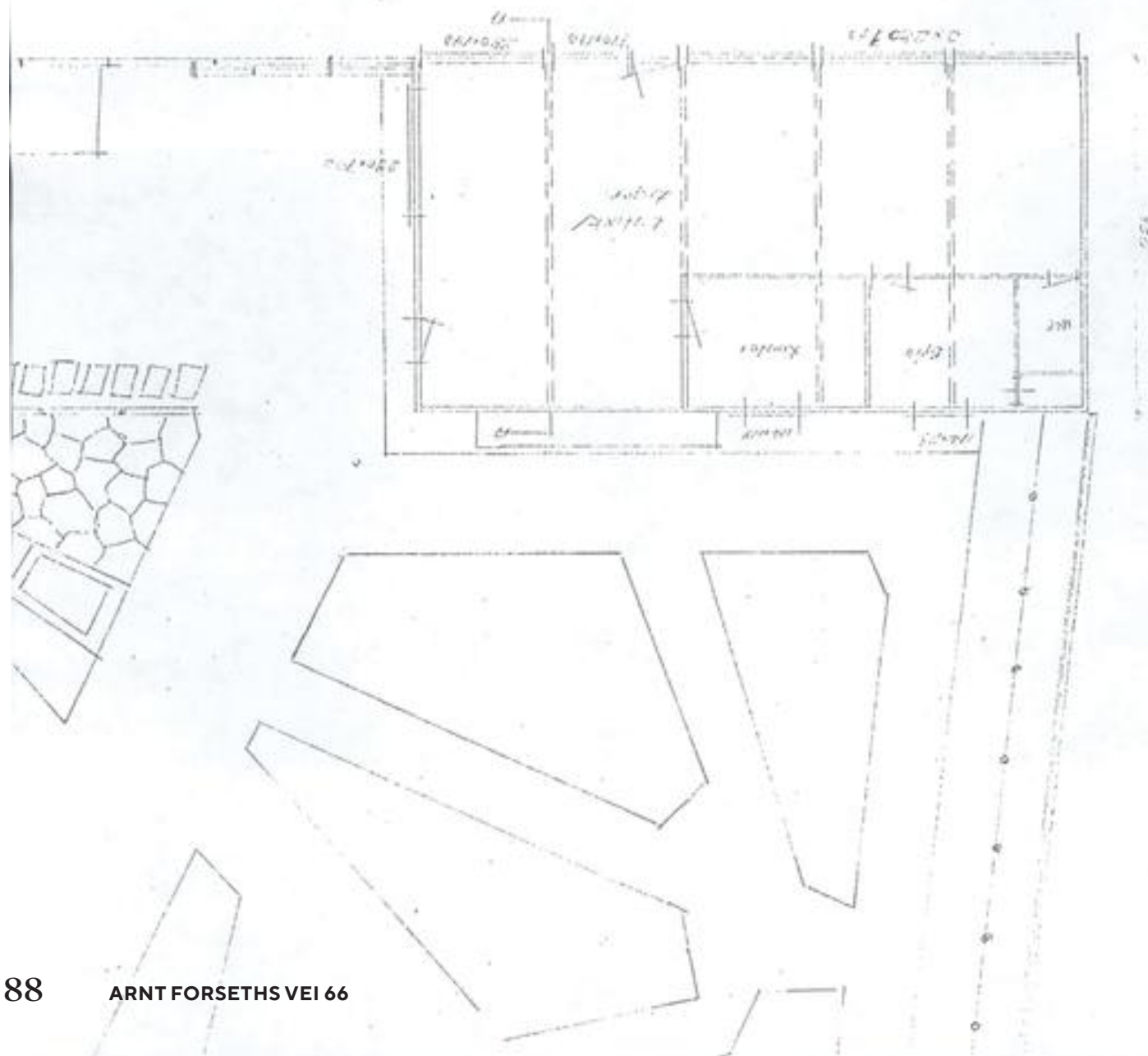
side PROAKTIV.NO

ATLE BRÆKKEN
EKSISTERENDE PLANER AV
GARTNERIUTSALG 1:100

TRONHEIM
AVDELING 3
18.01.93
00237/93



Plan 1:100 + 1:100



BYGNINGS
-ENED 01705
18.01.93

TRONHEIM
Sak nr. 01978
Behandlet 11.12.93
00237/93

TRONHEIM
Sak nr. 01978
Behandlet 11.12.93
00237/93

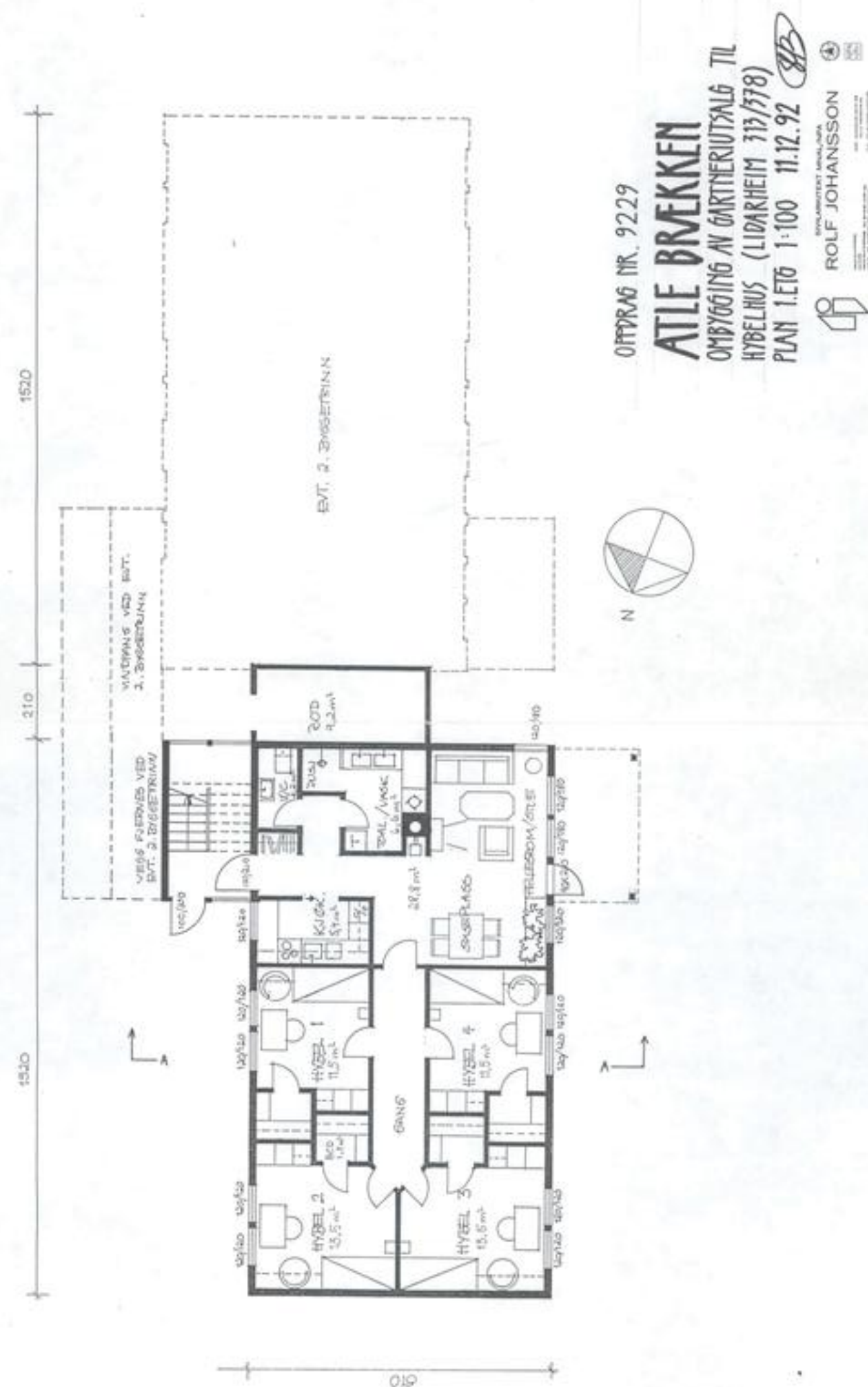
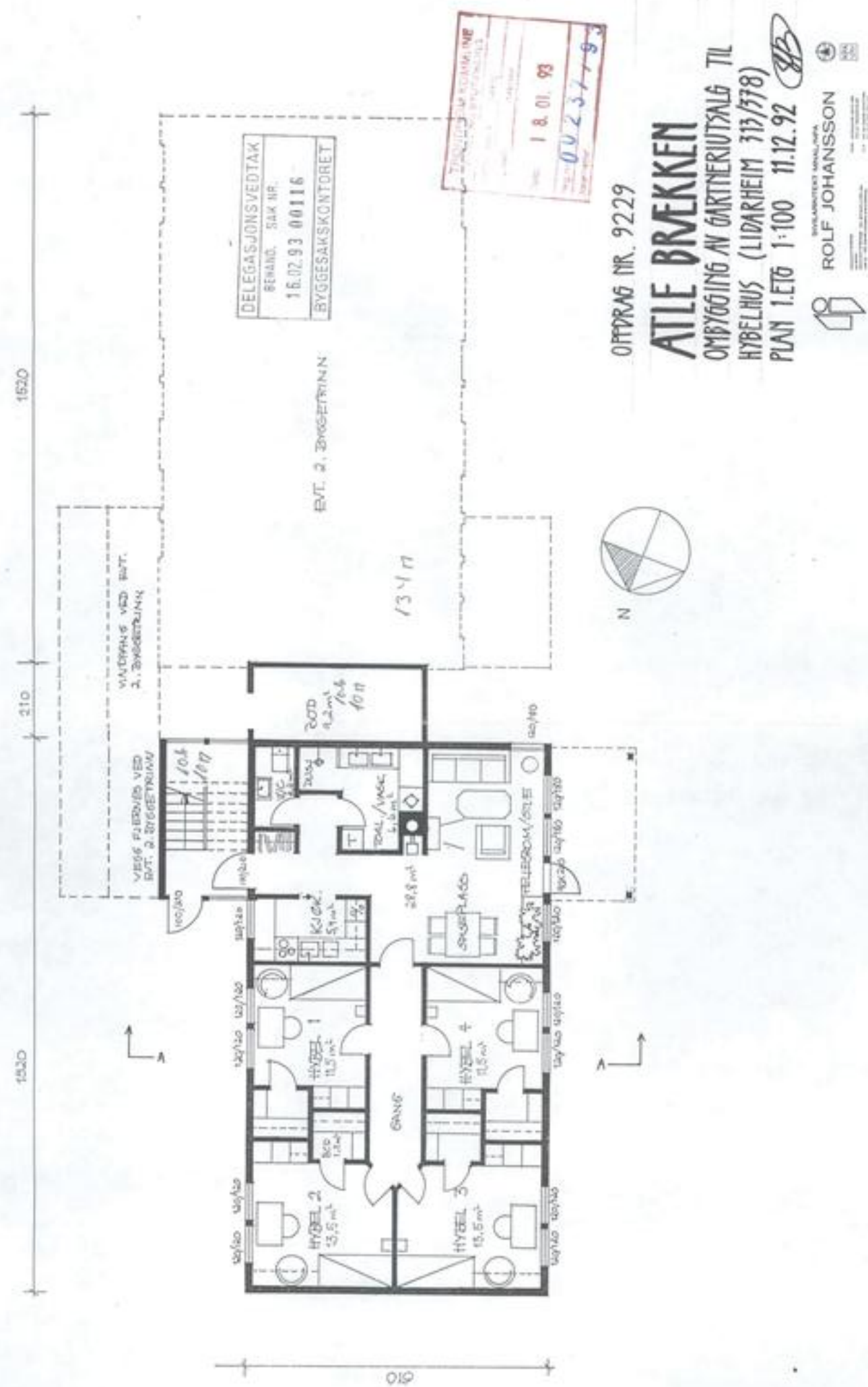
DELEGASJONSVEDETAK
RENAV. SAK NR.
16.07.93 00116
BYGGESAKSKONTORET

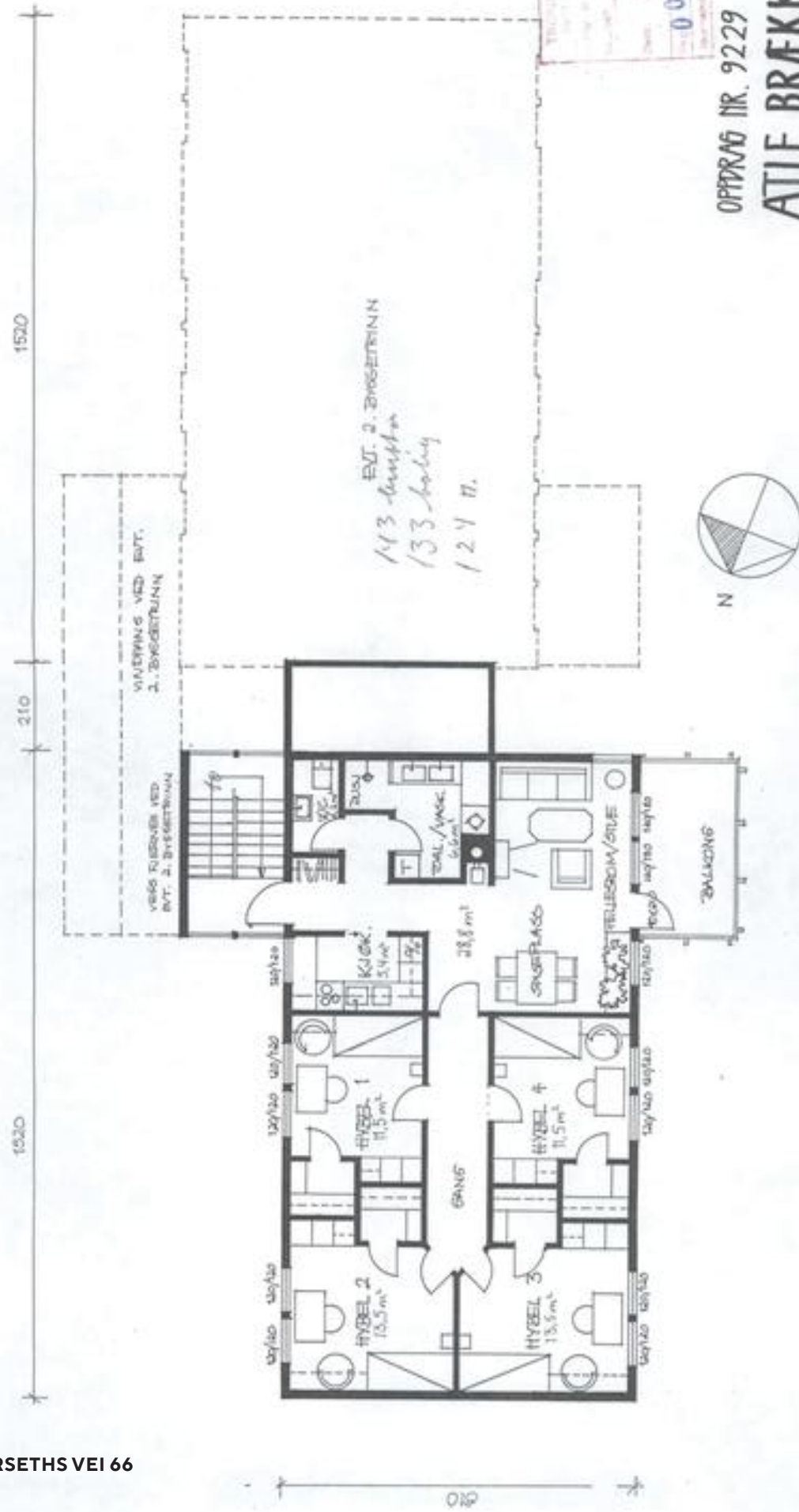
Snitt. A-B

ATLE BRÆKKEN
FASADER OG SNITT AV
EKSISTERENDE GARTNERIUTSALG
M 1:100

PROAKTIV.NO

"Lidarheim" 313.47. (Zu. 24.)





DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
15.02.93 00116
BYGGESAKSKONTORET



OPDRAG NR. 9229

ATLE BRÆKKEN

OMBYGGING AV GARTNERUTSALG TIL
HYBELHUS (LIPARHEIM 313/378)
PLAN 2. ETG 1:100 11.12.92

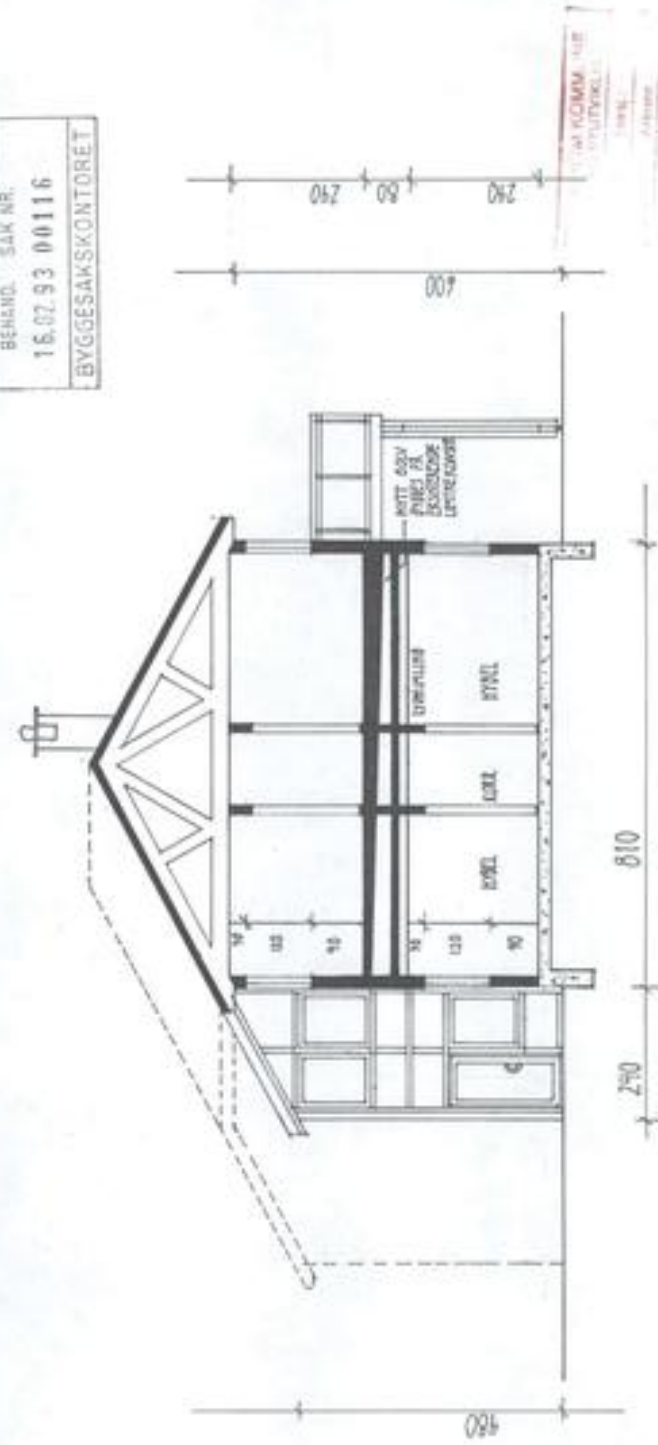


ROLF JOHANSSON

BYGGESAKSKONTORET

18.01.93
0237/93

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
15.02.93 00116
BYGGESAKSKONTORET



OPDRAG NR. 9229 00237/93

ATLE BRÆKKEN

OMBYGGING AV GARTNERUTSALG TIL
HYBELHUS (LIPARHEIM 313/378)
SNITT A-A 1:100 11.12.92



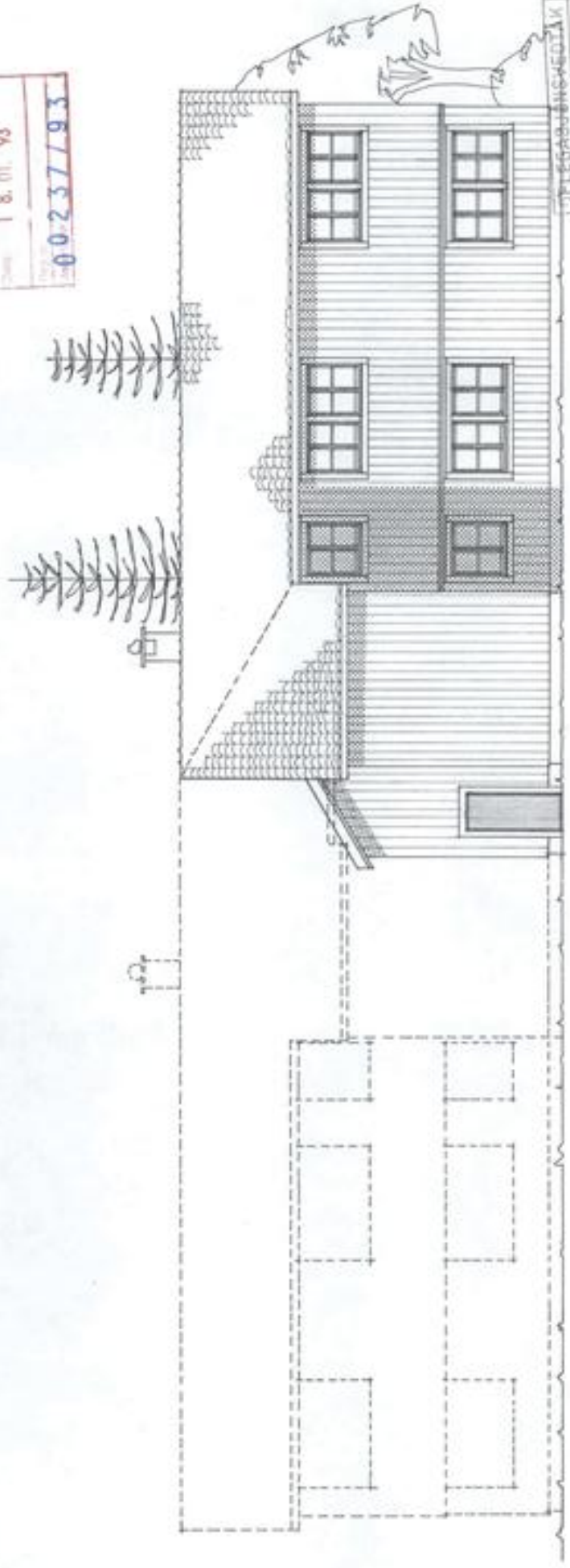
ROLF JOHANSSON

BYGGESAKSKONTORET

18.01.93

0237/93

TILBUDSGIVNING	
Tilbudsgiver: ARNT FORSETHS VEI 66	
Dato:	1 8. 01. 93
00237/93	



ENT. BYGGERIEN 2

FASJE ØST

DELEGASJONSVEITAK
BEHAND. SAK NR.
16.02.93 00116
BYGGESAKSKONTORET

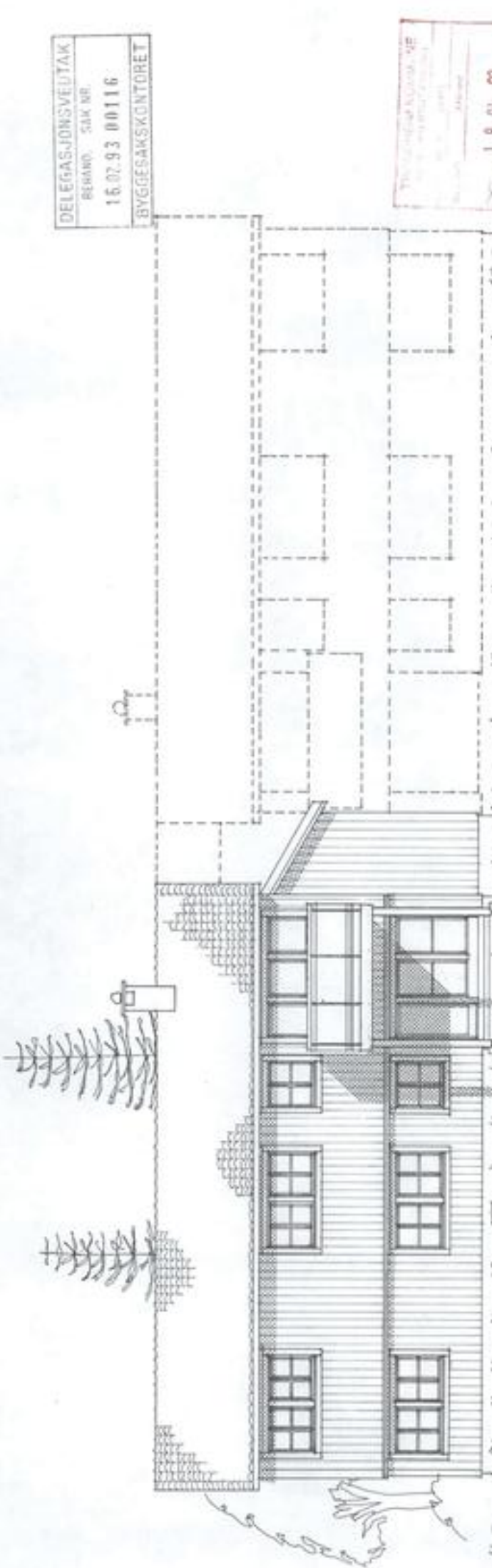
OPDRAG NR. 9229

ATLE BRÆKKEN

OMBYGGING AV GARTNERUTSALG TIL
HYBELHUS (LIPARHEIM 313/378)
FASJE ØST 1:100 11.01.93 *gk*



BYGGERIET MÅL/MÅL
ROLF JOHANSSON



FASJE MOT VEST

ENT. 2. BYGGERIEN

DELEGASJONSVEITAK
BEHAND. SAK NR.
16.02.93 00116
BYGGESAKSKONTORET

TILBUDSGIVNING	
Tilbudsgiver: ARNT FORSETHS VEI 66	
Dato:	1 8. 01. 93
00237/93	

OPDRAG NR. 9229

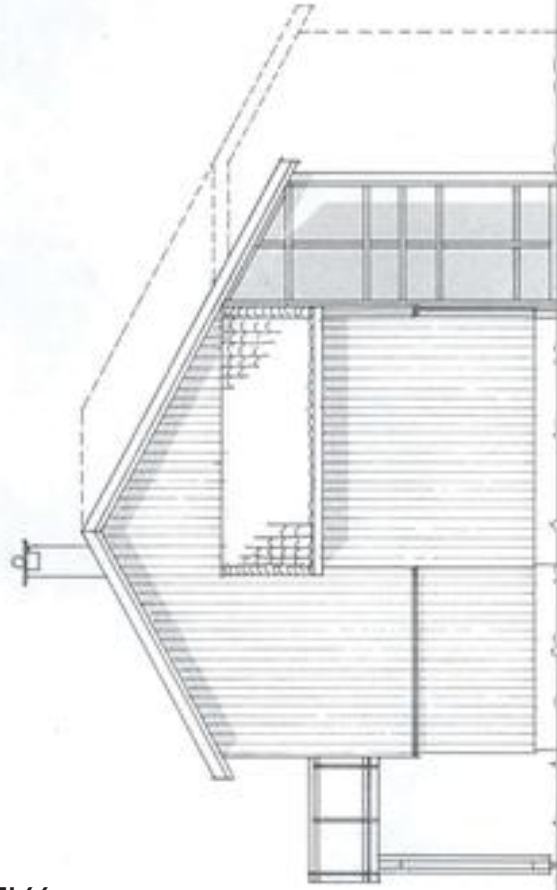
ATLE BRÆKKEN

OMBYGGING AV GARTNERUTSALG TIL
HYBELHUS (LIPARHEIM 313/378)
FASJE VEST 1:100 11.01.93 *gk*

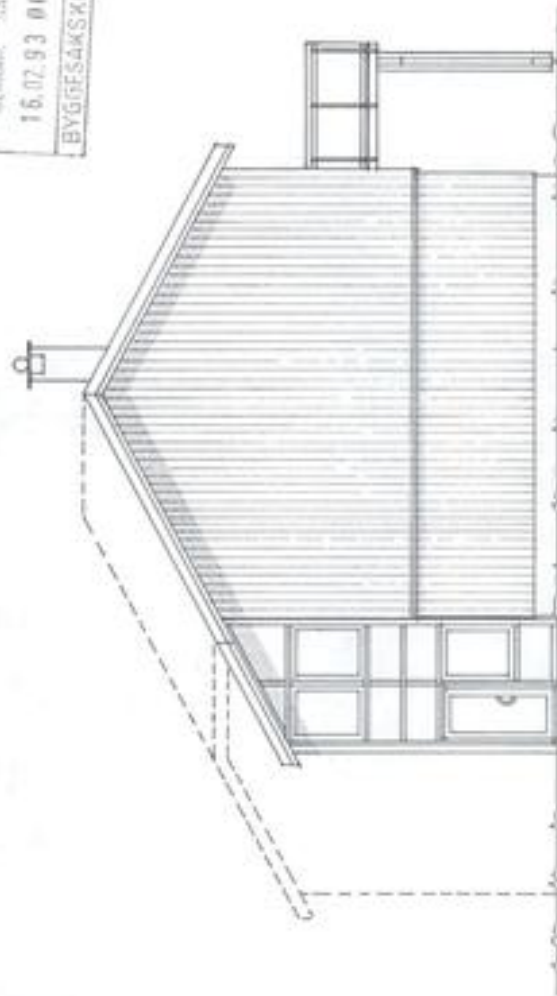


BYGGERIET MÅL/MÅL
ROLF JOHANSSON

DELFGÅSJØNSVEDTAK
REKORD, SAR NR.
16.12.93 00116
BYGGESAKSKONTORET



FRONT



SIDE

TEGNET AV ROLF JOHANSSON
18.01.93
00237/03

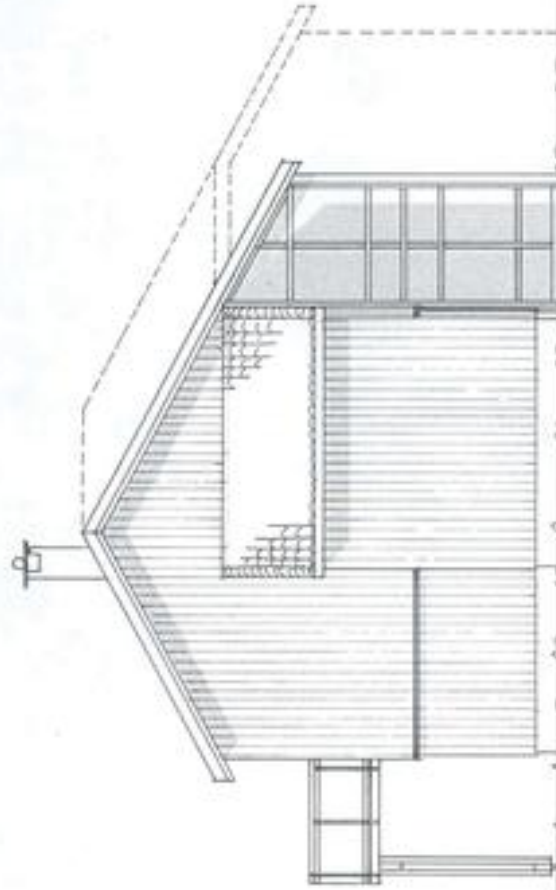
OPDRAG NR. 9229

ATLE BRÆKKEN

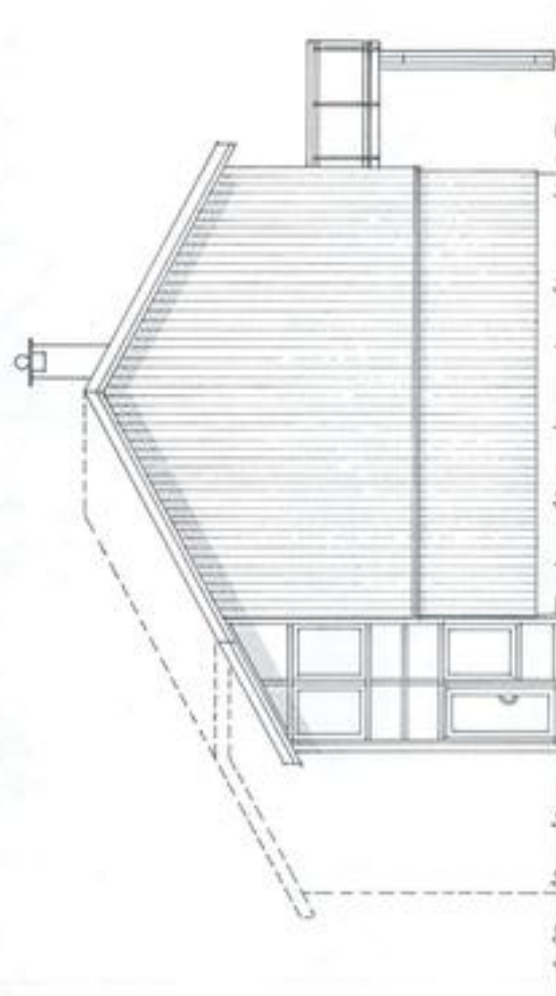
OMBYGGING AV GARTNERUTSALG TIL
HYBELHUS (LIPARHEIM 313/378)
FASADER 1:100 12.12.92



BYGGERIET MÅLSTAD
ROLF JOHANSSON
18.01.93



FRONT



SIDE

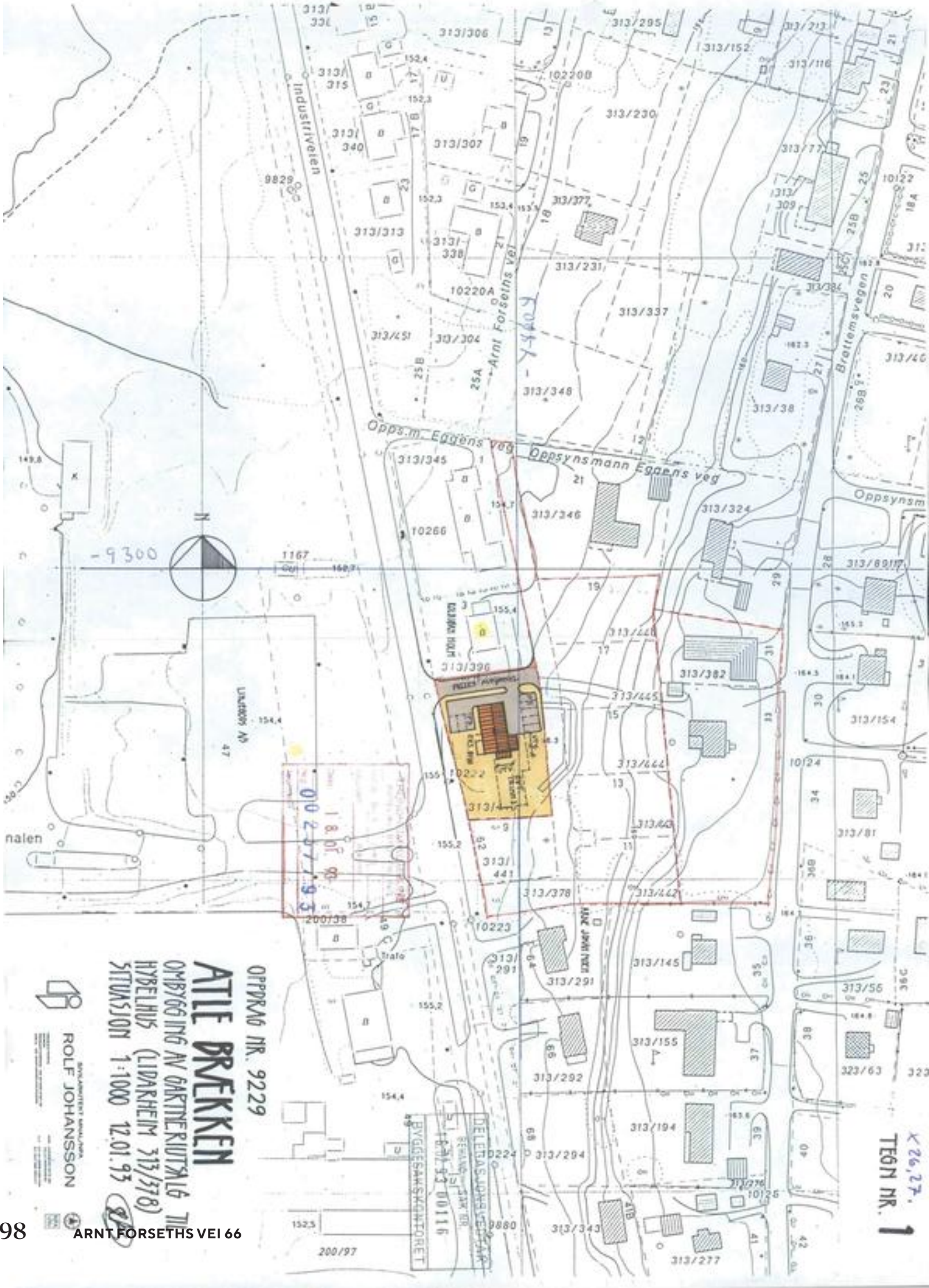
OPDRAG NR. 9229

ATLE BRÆKKEN

OMBYGGING AV GARTNERUTSALG TIL
HYBELHUS (LIPARHEIM 313/378)
FASADER 1:100 12.12.92



BYGGERIET MÅLSTAD
ROLF JOHANSSON
18.01.93



Energiattest



Adresse Arnt Forseths vei 66, 7072 HEIMDAL	
Dato for energimerking 27.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-251323
Bygningstype Småhus	Bygningsnummer 10546117
Gårdsnummer 313	Bruksnummer 447
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0201



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 1994	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 113,0 m²	Oppvarmet bruksareal 113,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 161,67 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 166,28 kWh/m²	Totalt levert pr. år 18 789 kWh
--	---



Arnt Forseths vei 66, 7072 HEIMDAL

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



Arnt Forseths vei 66, 7072 HEIMDAL

Tiltaksikon	Tiltak
Tiltak utendørs	
Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning	
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres beveglssensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.	
Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer	
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.	
Tiltak 4: 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.	
Brukertiltak	
Tiltak 5: 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 beveglssensor 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Om grunnlaget for energimerket

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

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

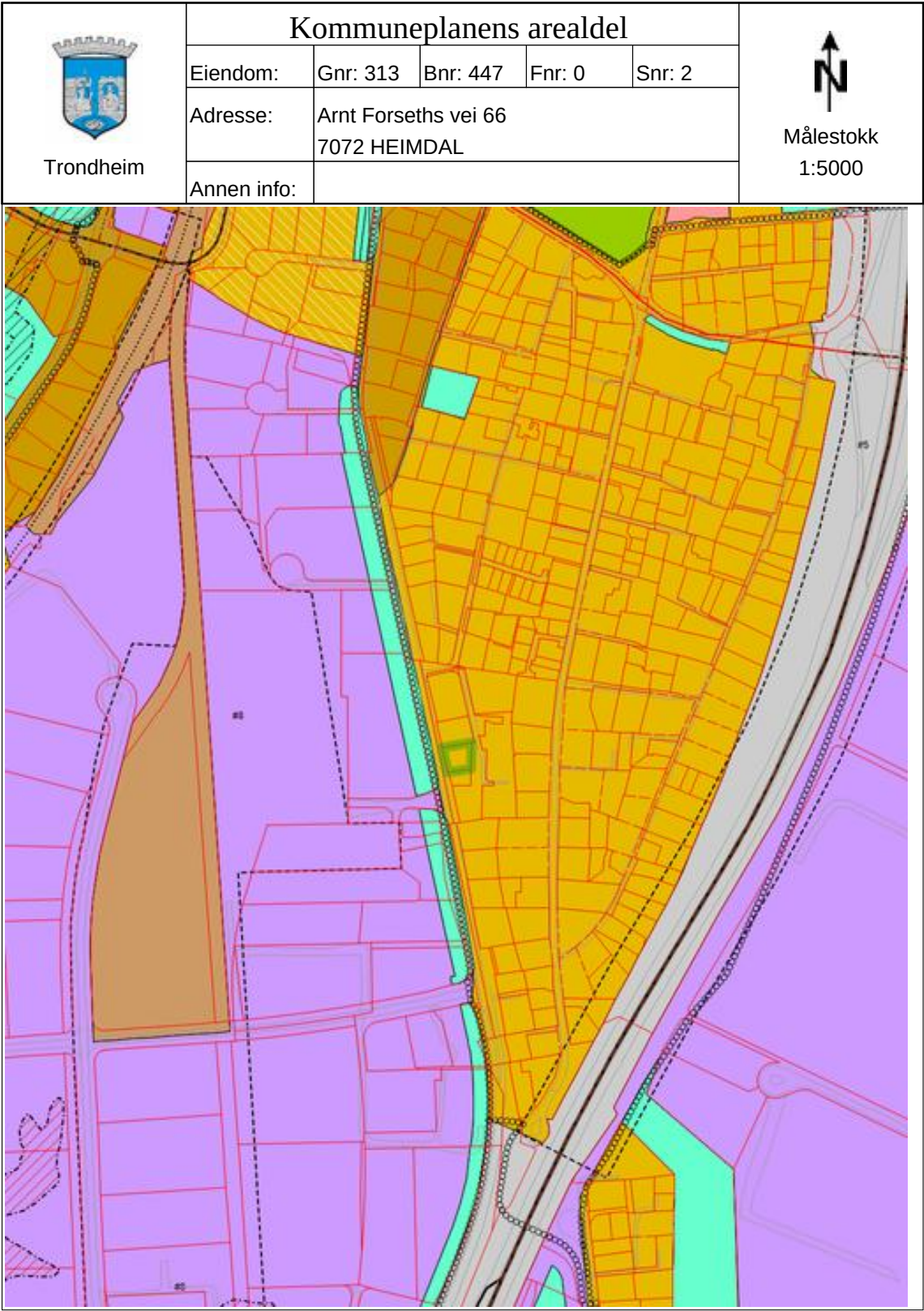
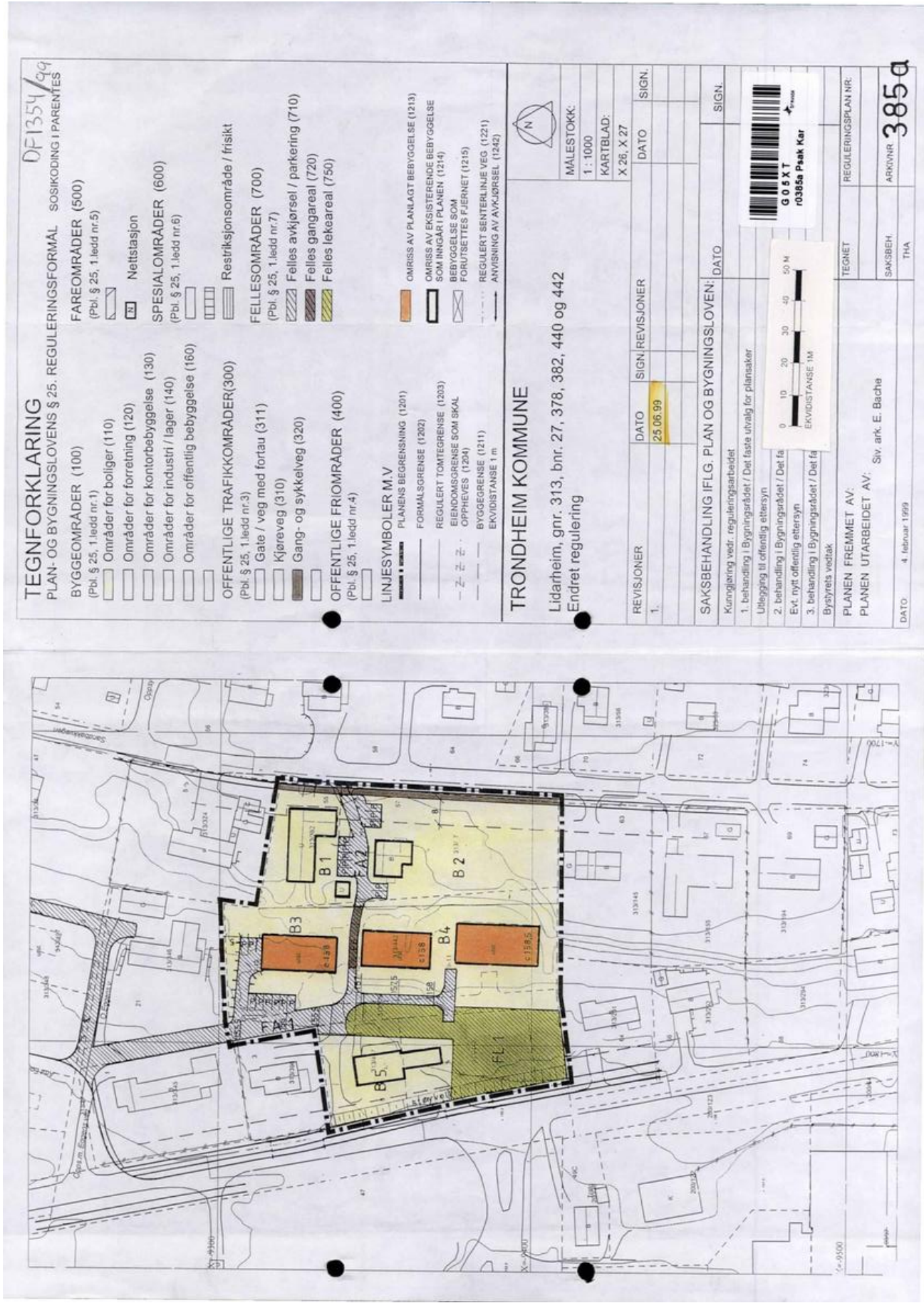


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
	Bestemmelsesområde #8 #9 Framtidig godsterminal		Hensyn annen fare (avfallsdeponi)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Fjernveg
	Hovedveg		Hovedveg bru		Framtidig hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Idrettsanlegg
	Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Bane
	Blå/grønnstruktur				

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Arnt Forseths vei 66, 7072 HEIMDAL. Gnr. 313, bnr. 447, i HEIMDAL kommune, oppdragsnr.: 1320260008
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jørgen Ranum

Eiendomsmeglerfullmektig
941 60 549
jorgen.ranum@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Syd Eiendom AS

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no