

# PROAKTIV

Nydelig  
familiebolig

I en av Heimdals mest  
attraktive områder.



ANDERS LIAKLEVS VEG 9A





## 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**  
Hans Baucks veg 1,  
7033 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no
- **Sogn**  
Trolladalen 30, 6856 Sogndal  
Tlf.: 90 56 45 25  
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



# HEIMDAL

Tomannsbolig med barnevennlig beliggenhet | Gangavstand til skole og butikk | Velholdt | Solrikt | Rett ved marka | P-plasser

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Anders Liaklevs veg 9A, 7088 HEIMDAL

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 176, bnr. 77, i Trondheim kommune

**Prisantydning:** 4.750.000,-

**Omkostninger:** 137.740,-

**Totalpris:** 4.887.740,-

**Kommunale avgifter:** 16.670,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1960

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 140 m²

**BRA-i:** 131 m²

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering på oppstillingsplasser

**Tomt:** 1077 m²

**Energimerke:** Energiklasse: D.

# INNHold

|                        |                  |               |                     |
|------------------------|------------------|---------------|---------------------|
| 2                      | 5                | 8             | 16                  |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Nærområdet    | Intervju med selger |
| 18                     | 24               | 46            | 48                  |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger | Kjerneinformasjon   |
| 54                     | 104              |               |                     |
| Vedlegg                | Budskjema        |               |                     |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Meget god oppfølging av positiv og engasjert megler som var tilgjengelig (på mail) nærmest 24/7 (virket slik i alle fall). Han fulgte også opp fotograf og var behjelpelig med stylingen i den forbindelse»

Svenn Hugo og Anna Sofie Snåsøy

«Vi opplevde Jørgen som veldig tilgjengelig og aktiv for å finne folk til å komme på nye visninger. Virket som han tok den jobben på høyeste alvor. Synes salgsprosessen gikk rimelig fort.»

Marius Stavnes

"Veldig fornøyd med Jørgen. Han er interessert, pålitelig og alltid hyggelig i kommunikasjonen. Vi opplever ham som profesjonell, tilgjengelig og lett å samarbeide med."

Dina og Markus Stefansen

«Tusen takk for all hjelp med salget i Brudalsvegen. Setter stor pris på at megler var profesjonell, rask og hyggelig. Anbefales videre til alle som skal selge»

Johanne Myren Benberg

«Den uforlignelige og makeløse Jørgen Ranum gjennomførte salget av vår bolig i Simon Leinums veg på en fabelaktig måte. Gjennom hele prosessen var han til umåtelig hjelp og støtte, og loset oss igjennom alle spørsmål, bekymringer, tro og tviler. Vi kan anbefale Proaktiv og eiendomsmeglerfullmektig Jørgen Ranum på det aller aller sterkeste»

Lasse og Marthe Kvalvik

«Veldig fin opplevelse av hele salgsprosessen og all jobben megler har gjort underveis. Megler har vert utrolig flink, han er alltid lett tilgjengelig. Han tilpasser seg oss, og gjør alltid det lille ekstra. Han forklarer alt godt, og sørger for at vi får all informasjon vi trenger i en slik prosess. Han er også blid, trivelig, engasjert og tillitsfull. Vi kunne ikke valgt en bedre megler. For oss var det viktig å ha noen man kunne stole på, og ha tett oppfølging under hele prosessen. Dette leverte han virkelig.»

Anja Ervik og Ola Landsem

”

"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

Proaktiv eiendomsmegling v/ Jørgen Ranum (941 60 549) presenterer en velholdt familiebolig med attraktiv beliggenhet på Heimdal. Boligen har gangavstand til Bymarka, samt nærhet til både skoler og barnehager. I tillegg er det en praktisk romløsning som gir boligen godt med oppbevaringsplass og boltringsplass for hele familien.

Kvaliteter verdt å nevne:

- Velholdt tomannsbolig med god planløsning

- Boligen er oppgradert mye i senere tid med bla. tak fra 2021 og kledning fra 2016

- Gangavstand til nye Stabbursmoen skole

- Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys

- Solrik sørvendt terrasse på 14,5 m² med plass til ønsket utemøblement.

- P-plass m/ lader

- 3 soverom

- Kort veg til bussholdeplass som har hyppige avganger til Trondheim sentrum.

Eiendomsmeglerfullmektig **Jørgen Ranum**

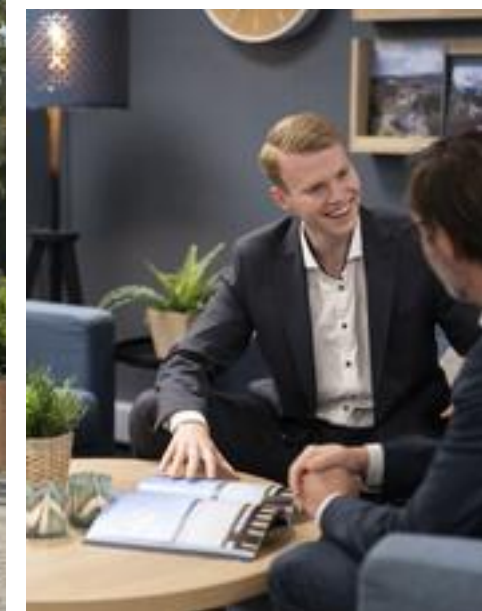


«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder  
fortjener **verdifull**  
rådgivning.



## Proaktiv Heimdal

### Dette er oss

#### Beliggenhet

Du finner oss i gamle  
Meierigården, midt i Heimdal  
sentrum.

Gratis kundeparkering rett  
utenfor.

#### Adresse:

Søbstadvegen 1  
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

På Heimdal er vi ni engasjerte  
medarbeidere som tilsammen sitter på  
bred erfaring og høy kompetanse innen  
formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det  
er å ha fornøyde kunder. Noe som vi  
oppnår gjennom gode, gjennomtenkte  
prosesser som fører til verdiskapende  
resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste  
opplevelsen, stiller vi høye krav til både  
oss selv som eiendomsmeglere og til  
våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer  
og interiørkonsulenter som vi er trygge  
på at leverer den høye kvalitet som våre  
kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår  
avtalen med som følger deg gjennom  
hele prosessen fra start til slutt, ikke en  
medarbeider som er ukjent med boligens  
eller eiendommens kvaliteter.  
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg  
og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet  
har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i  
toppen i mange år både i vår egen  
landsdekkende kjede og blandt landets  
meglerkjeder forøvrig når det gjelder  
kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og  
det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.



# HEIMDAL

*Kommune: Trondheim / 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 (941 60 549) presenterer en velholdt horisontaldelt tomannsbolig med barnevennlig og attraktiv beliggenhet like ved Heimdal sentrum og Saupstad Skistadion. Familieboligen sogner til helt nye Stabbursmoen skole og Åsheim ungdomsskole.

Boligen har en attraktiv og etterspurt beliggenhet ca. 800 meter fra Heimdal sentrum, hvor man finner alle fasiliteter man trenger i det daglige. Det er også nærhet til Tillerflata med flere store kjøpesentrene og kun 20 min med bil til Trondheim sentrum. Boligområdet beskrives som svært barnevennlig, og har også flere barnehager i nærheten. God offentlig kommunikasjon i nærområdet med hyppige bussavganger til Trondheim sentrum og omegn. For den som er glad i natur og friluft, er det flere områder med flotte helårs turmuligheter like i nærheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| 🚶 John P. Krogglunds veg<br>Linje 16, 52     | 2 min<br>0.2 km   |
| 🚶 Heimdal stasjon<br>Linje F6, R60, R70      | 12 min<br>1 km    |
| 🚶 Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 18 min<br>13.5 km |
| ✈ Trondheim Værnes                           | 37 min            |

DAGLIGVARE

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Coop Extra Ringvålveien | 3 min |
| Rema 1000 Heimdal       | 9 min |

VARER/TJENESTER

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 📺 City Syd             | 7 min  |
| 📺 Boots apotek Heimdal | 10 min |

SPORT

|                                                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| ⚽ Klokkesteinveien - ballplass<br>Ballspill                 | 3 min<br>0.2 km |
| ⚽ Åsheim idrettsplass<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 4 min<br>0.4 km |
| 🏊 Feel24 Heimdal                                            | 9 min           |
| 🏊 EasyFit Heimdal                                           | 9 min           |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 🚗 Kople Spar Heimdal | 12 min |
|----------------------|--------|



Skøytebane

Rett bak huset snører du på deg skøytene på vinteren.



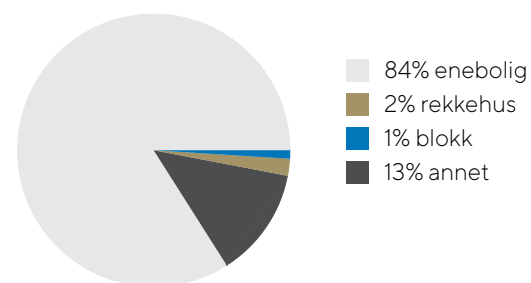
Heimdal  
Heimdal er en raskt voksende bydel ca. 11 km sør for Trondheim sentrum. Bydelen vokste frem som stasjonsby etter at Dovrebanen ble åpnet, og var kommunesenter for de tidligere herredene Tiller og Leinstrand. På Heimdal har du alt du trenger alt fra togstasjon, gode bussforbindelser, idrettsforening og nærbutikker til store kjøpesentre på Tillerflata. Boligen ligger litt utenfor Heimdal sentrum i et rolig og familie vennlig strøk med et fredelig nabolag.

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

Boligen sin sentrale beliggenhet gjør at du får enkelt tilgang til alt av service funksjoner og fasiliteter i gangavstand fra boligen. På Heimdal finnes de fleste kommunale tjenester som tannlege, lege, helsestasjon, fysioterapeut m.m. I Heimdal sentrum er det blant annet vinmonopol, restauranter, sportsbutikk, kiosk, butikker og dagligvarebutikker. Nærhet til Tillerflata med alle de store kjøpesentrene og kun 20 min med bil til Trondheim sentrum gjør Heimdal til et populært sted å bo.

I umiddelbar nærhet til boligen ligger barneskolen (1-7) Stabbursmoen skole (Helt ny!) som boligen sogner til, hit vil du ta deg på knappe 10 minutter gange. I nærheten av boligen finner du flere barnehager i gangavstand, hvor nærmeste er ettertraktede Kongsvegen barnehage. Dette er en barnehage hvor friluft og idrettslek står i fokus. Barnehagen bruker mye av tiden ute i naturen på tur eller lignende. For ytterlig informasjon om barnehager og skoler se nettsiden til Trondheim kommune.

I nærområdet er det et godt utbygget offentlig



kommunikasjonsnett. Her er det hyppige bussavganger til Trondheim sentrum og omegn. John P. Kroglunds veg, som er nærmeste bussholdeplass, ligger kun noen få minutter fra boligen. For mer informasjon om rutetider, se [www.atb.no](http://www.atb.no). I tillegg ligger Heimdal stasjon like i nærheten. Herfra er det hyppige buss- og togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter.

Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett mm. Her er det aktiviteter for alle aldersgrupper. Som nærmeste nabo er det en grusfotballbane som blir gjort om til skøytebane på vinteren. Området er perfekt for de sportsglade, både for barn og voksne. Fine turområder med mange forskjellige stier og veier. Gangavstand til Saupstad skistadion hvor det er fine lysløyper som blir preparert på vinteren. Lysløypene er også et ypperlig sted for å gå på rulleski om sommeren.

|                                                          |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Åsheim barneskole (1-7 kl.)<br>292 elever, 16 klasser    | 5 min <br>0.3 km  |
| Stabbursmoen skole (1-7 kl.)<br>328 elever, 22 klasser   | 8 min <br>0.7 km  |
| Kattem skole (1-7 kl.)<br>383 elever, 23 klasser         | 12 min <br>1.1 km |
| Breidablikk skole (1-7 kl.)<br>309 elever, 24 klasser    | 17 min <br>1.5 km |
| Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>471 elever, 29 klasser | 5 min <br>0.4 km  |
| Heimdal videregående skole<br>730 elever                 | 23 min <br>2 km   |
| Kristen videregående skole - Trøndelag<br>480 elever     | 9 min <br>3.7 km  |

|                                |                                                                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dutttestien barnehage (0-5 år) | 3 min  |
| 21 barn                        | 0.3 km                                                                                    |
| <hr/>                          |                                                                                           |
| Torvsletta barnehage (1-3 år)  | 7 min  |
| 47 barn                        | 0.6 km                                                                                    |
| <hr/>                          |                                                                                           |
| Ustmyra barnehage (4-5 år)     | 8 min  |
| 31 barn                        | 0.7 km                                                                                    |



Er du glad i slalåm eller brettkjøring, er Vassfjellet Skisenter tilgjengelig kun 25 min med bil fra boligen. I høysesongen går det buss direkte til bakken. Vassfjellet skisenter er Trondheimsregionens største alpinanlegg. Det er også nærhet til Bymarka og Granåsen. Her finner du flere turstier for løping, sykling, oppdagelsesferd med barn eller luftetur med hunden. Det er heller ikke langt til Nidelven som tilbyr flott natur og muligheter for fiske, bading eller en padletur med kajakk eller kano.

## Bebyggelse

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

## Adkomst

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

## Skolekrets

Stabbursmoen skole (barneskole)

DAGLIGVAREHANDEL

Mange setter nok pris på at  
nærmeste butikk kun ligger 220  
meter fra boligen.





# Livet i Anders Liaklevs veg

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 jeg/vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Jannicke og Ketil

**Når kjøpte dere eiendommen?**

Vi kjøpte eiendommen i 2012 og har trivdes utrolig godt her siden.

**Hva var avgjørende for valget deres?**

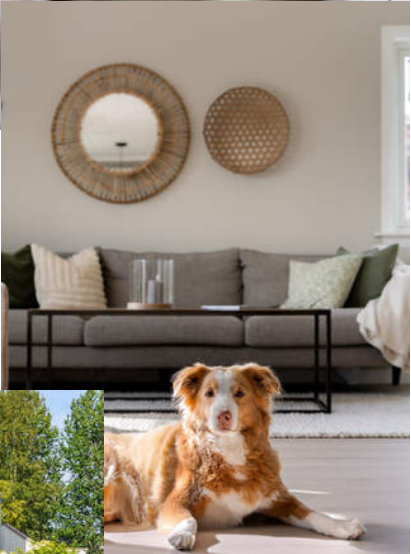
Det var ingen tvil om at dette var nabolaget vi ville bo i. Denne boligen var faktisk Jannickes første leilighet da hun etablerte seg på leiemarkedet som 20-åring. Det var derfor ingen overraskelse at boligen har godt gjennomlys, og fin utsikt mot toppene over Vassfjellet. Dette, i kombinasjon med gode solforhold og et godt og kjent nabolag, var den avgjørende faktoren for at vi valgte å kjøpe.

**Hvorfor skal dere flytte?**

Barna har flyttet ut, og vi er nå i en ny fase i livet hvor vi ønsker å finne en fin og praktisk leilighet.

**Er det noe dere ikke er fornøyde med?**

Nei, det er det ikke. Vi har vært veldig fornøyde, og grunnen til at vi flytter er ganske enkelt at barna har flyttet ut og vi har både hus og hytte. Vi ønsker derfor å trappe ned og ha færre eiendommer å ta vare på.



**Hva har dere likt best med området?**

Vi har trivdes utrolig godt i dette nærområdet. Det er et meget godt og allsidig område med Bymarka og Klocksteinbanen som nærmeste naboer. Her er det bare å ta på seg turskoene, ta med ski, akebrett eller tursekk, og gå rett ut i marka. Klocksteinbanen byr på flotte muligheter for både skøyter og ballspill på løkka. I tillegg er det utrolig praktisk med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikken, slik at man enkelt kan spasere og la bilen stå. Gode skoler og barnehager i umiddelbar nærhet var avgjørende. Barna har gått på barnehager i nærområdet, og vi har nytt godt av gode alternativer i nærheten. Dette har gjort hverdagen og logistikken enkel i den perioden dette var viktig i livet. Det har også vært veldig praktisk med kun 4 minutters gange til metrobussen, som går hvert 10. minutt til byen. Heimdal sentrum med alle fasiliteter kan nås med en 10 minutters gåtur.

**Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?**

Boligen er lys, solrik og trivelig å bo i gjennom alle fire årstider. Om vinteren er det umiddelbar nærhet til marka med fine skiforhold og akebakker, samtidig som det gode gjennomlyset og utsikten mot toppene over Vassfjellet gjør de mørkere dagene lyse og åpne. Om våren og sommeren får man utnyttet de solrike forholdene på eiendommen fra tidlig morgen til kveld til det fulle. Boligen byr på herlige uteplasser der man kan nyte solen på verandaen og plenen. Når høsten kommer, byr nærområdet på flotte turer rett utenfor døren før man trekker inn til gode måltider og fyr i peisen.

**Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**

Kort oppsummert er dette en utrolig solrik, lys og innholdsrik bolig som det er veldig lett å trives i.

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

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

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

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

# VELKOMMEN TIL ANDERS LIAKLEVS VEG 9A

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Parkering på oppstillingsplasser

## Tomtestørrelse

1 077,00 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Grunnmuren er oppført i antatt støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

### Bygningssakskyndig

Tom Erik Heirsaunet (befaringsdato: Torsdag, 20. august 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

I forbindelse med salget har det blitt utarbeidet et egenerklæringsskjema som er utfyllt av selger. Dette ligger som vedlegg i prospektet hvor følgende bemerkes:

Eier har bodd i boligen siden 2012.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Ja, i 2013 ble hele badet bygd opp fra grunnen av med flis på

gulv og i dusjhjørnet, og baderomsplater på resten av veggene. Dette ble gjort av faglært "Timberbygg AS og Rørlegger 1"

Har det lekket vann utenfra og inn, eller sett andre tegn til fukt?  
Ja, liten lekkasje på tak. Byttet ut noe av undertaket i forbindelse med legging av nytt tak.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
Ja, i 2022 ble det av faglært byttet tak, kledning, ny vindspærreduk og alle vinduer byttet. Dette ble gjort av Tødel Tak AS og Isaksen Eiendomsservice

Byttet til godkjent vindu (rømming) på soverom ved gang/tv-stue. Dette ble gjort at Garberg Bygg

Er det utført arbeid med drenering?  
Ja, årstallet er ukjent, men det ble gravd opp rundt hele huset, lagt ned nye drenerør.

Er det utført arbeid med det elektriske anlegget?  
Ja, det ble byttet ledningsnett og satt inn nytt sikringsskap med automatsikringer. Dette ble gjort av faglært "Elkul AS"

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
Ja, i 2013 ble det flyttet vannrør på badet i forbindelse med oppussing og utvidelse av baderommet. Dette ble gjort av faglært "Rørlegger 1".





## UTEPLASSER

Boligen har 3 uteplasser med gode solforhold med plass til sittegruppe og spisebord. Her ligger alt til rette for hyggelige måltider og avslappende dager utendørs.





Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
Ja, tanken er fjernet fysisk.

Er det gjort endringer på ildsted eller pipe?  
Ja, det er satt inn stålpipe, og satt inn ny vedovn.

# 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:  
1. etasje  
BRA-i: 14 kvm  
BRA-e: 9 kvm  
Total BRA: 23 kvm

2. etasje  
BRA-i: 99 kvm  
Total BRA: 99 kvm

3. etasje  
BRA-i: 18 kvm  
Total BRA: 18 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 23 kvm

2. etasje: 23 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.

**Ikke målbare arealer**

Loft  
GUA (gulvareal): 38 m²  
ALH (arealer med lav himlingshøyde): 20 m²

**Standard**

Tomannsboligen har en jevnt over god standard og har blitt godt og jevnlig oppgradert i løpet av selgernes eiertid. Se eget punkt med oppgraderinger og vedlikehold nedenfor. Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget og i det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):

TG-0: 0  
TG-1: 22  
TG-2: 4  
TG-3: 0  
TG-IU: 3

Følgende punkter har TG2:  
Fuktsikring og drenering: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i usikker fremtidig funksjon og manglende klemlist på grunnmursplasten.

Avløpsrør: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.

Vannledninger: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Varmtvannsbereder: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed usikker fremtidig funksjon samt sprukket deksel over elektriske koblinger.

Følgende punkter har TG-IU:  
Grunnmur og fundament: Grunnmuren er kun tilgjengelig på utsiden da kjelleren tilhører andre boenheter.



Skorstein over tak: Skorstein er kledd med heldekkende beslag og er inspirert fra bakkenivå.

Bad (kontroll i tilliggende konstruksjoner): Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Denne grenser mot kjøkkeninnredning og yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkynding vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann.

For videre omtale av punktene se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

**Oppvarming**

Elektrisk. Peis. Varmekabler.

**Info strømforbruk**

15800 kWh per år.

**Info energiklasse**

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

energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**Modernisering og påkostninger**

Selgerne opplyser om følgende oppgraderinger og påkostninger de har utført i boligen og på eiendommen forøvrig i løpet av sin eiertid:  
2012: Pusset opp store deler av tomannsboligen, satte inn nytt kjøkken fra IKEA. Satt inn Mitsubishi varmepumpe  
2013: Pusset opp og utvidet bad  
2016: Skiftet alle vinduer, skiftet kledning. Satt opp glasstak over inngangsdør/platting.  
2019: Byttet stekeovn, Miele  
2020: Byttet oppvaskmaskin, Elektrolux  
2021: Skiftet tak, lagt Zanda takstein. Satt inn ny vedovn og lagt inn stålrør i pipa. Bygde terrasse, og satte inn verandadør. Lagt nytt gulv fra Berry Alloc, Champs Ellyse høytrykkslaminat.  
2022: Byttet benkeplate, og montert kjøkkenplater fra Berry Alloc på vegg.  
2024: Skiftet gulv på soverom/tv-stue og gang/tv-stue, Berry Alloc Champs Ellyse høytrykkslaminat  
2026: Bruksendret bodareal i 2.etg til soverom og satt inn nytt vindu her.

**Hvitevarer**

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

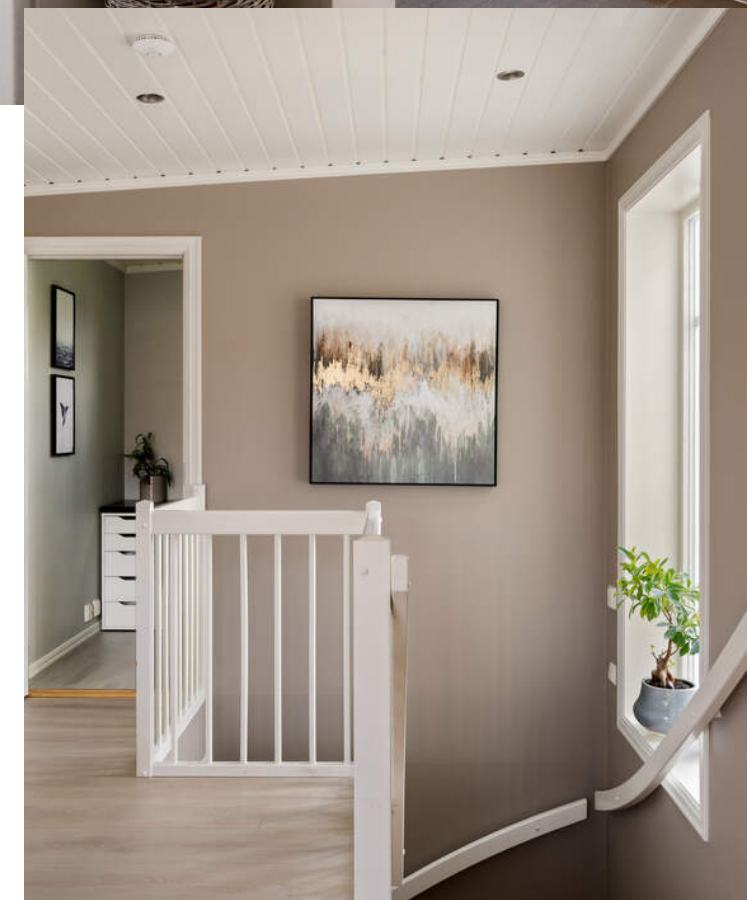


## INNBYDENDE ÉNTRE

Velkommen inn til Anders Liaklevs veg 9A. Her møtes du av en lys og innbydende éntre med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko med garderobeløsning. Her har man også plass til vaskemaskin da det er sluk.



BOLIGEN STREKKER SEG  
OVER 3 PLAN.





## OPPHOLDSROM FOR DE MINSTE?

Liten ekstra stue gjør det til en flott plass for de minste og invitere kompiser og venninner for avslapning og underholdning.



## SOVEROM 1

Romslig soverom på 9,5 m<sup>2</sup>. Her er det god plass til garderobeskap og dobbelt seng.



SOVEROM

Totalt har boligen 3 soverom.  
"Dette soverommet har i ettertid  
av bildetaking fått utskjært  
større vindu og blitt søkt om til  
soverom" (se punkt i  
salgsoppgave)



### SOVEROM 3

---

Boligens siste soverom er innredet som tv-stue, men er byggegodkjent som soverom. Dette soverommet måler 11 kvm.



## BAD

---

Flott baderom oppusset og utvidet i 2013. Badet har varme i gulvet, baderomsplater og flis i dusjhjørne.







# ROMSLIG STUE

Lyst og innbydende stueareal med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Rommet har en hyggelig atmosfære og fungerer som et naturlig samlingspunkt for hele familien. Gulvet er høytrykkslaminat skiftet i 2024.





## VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER

Boligen er svært godt vedlikehold igjennom årene 2012-2026. Se eget punkt i salgsoppgaven.





## KJØKKEN

Boligen har et romslig kjøkken med mye skap og benkeplass.



## LOFT-AREAL

---

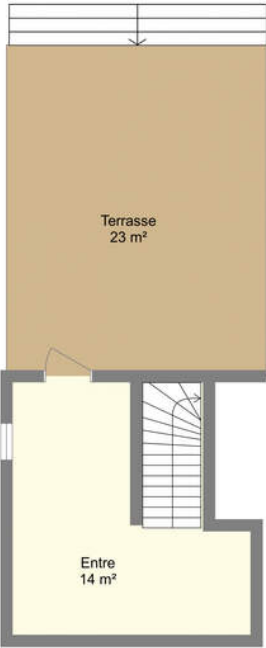
Arealet på loftet er innredet som et soverom, men tilfredsstillende ikke krav til rømning. Rommet er ikke søkt og godkjent som oppholdsrom.



PLANTEGNINGER



Anders Liaklevs veg 9A  
1. Etasje



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



Anders Liaklevs veg 9A  
Loft



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.



Anders Liaklevs veg 9A  
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

OM SAMEIET

Lite uformelt sameie som består av 3 eierseksjoner. Sameiet har ikke forretningsførsel og har pr. dags dato ikke vedtatt noen fast ordning vedrørende felleskostnader. Per nå betales det bygningsforsikring hvor seksjon 1 og 2 betaler for deres bygg og seksjon 3 betaler for egen forsikring. 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. Se vedtekter for sameiet.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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 vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Dyrehold

Husdyr er tillat, men må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

791.032,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.164.126,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Det fakturerte beløpet er beregnet ut ifra august 2025 - juli 2026.

Kommunale avgifter

16.670,- for 2026

Eiendomsskatt

4.798,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Kommunale avgifter: kr. 16.670,- Bygningsforsikring: kr. 13.500,- Internett/Tv: kr. 15.312,- Strøm: 15.800 kWh.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Siste feiing utført 08.01.2024. Merknad er at det manglet toppavslutning.

Megler har sjekket boligen opp mot originale byggetegninger. Det er ikke levert tegninger av loftet til megler og kan derfor ikke kontrolleres. Det gjøres derimot oppmerksomt på at loftet ikke er godkjent som et soverom da det ikke tilfredsstiller rømming. Det er etablert en utfellbar stige på veggen, men høyden vurderes å være over 5 meter ned til sikkert sted og det er da krav til stige med ryggbøyle. Stigen passer også vinduer til andre boenheter. Det er krav til 2 meter avstand mellom underliggende vinduer og rømmnings stige. Rommet skal dermed ikke benyttes som soverom slik det gjøres i dag.

Det gjøres oppmerksom for følgende: Forbehold - arbeid som skal utføres før overtakelse

Det tas forbehold om at selger, før overtakelse, skal sørge for at følgende arbeider blir utført: Forbeholdet innebærer at selger har ansvar for gjennomføring og ferdigstillelse av undernevnte arbeider før overtakelse.

Det er planlagt bytte av avløpsrør. Selger forplikter seg til å sørge for at følgende arbeider utføres for selgers regning. Det skal etableres nytt rør fra boligen og frem til tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett/gate. Som følge av arbeidene skal plenarealet der røret legges (fellesareal) tilbakeføres med ny sådd plen (dette må gjøres av kjøper) og terrassen over røret flyttes tilbake etter arbeid.

Arbeidene skal utføres fagmessig av kvalifisert fagforetak og være fullført før overtakelse. Selger skal innhente og overlevere nødvendig dokumentasjon for de utførte arbeidene til kjøper senest ved overtakelsen.

Selger bærer det fulle ansvaret for gjennomføring, ferdigstillelse og kostnader knyttet til de ovennevnte arbeidene frem til overtakelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving av lite tilbygg samt oppføring av nytt med ny boenhet dater 21.01.2014.

Det foreligger godkjent byggeanmeldelse datert 07.07.1958 for huset.

Det foreligger godkjent bruksendring fra bod i 2.etg til soverom datert 23.09.2026.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger et avvik mellom godkjent byggesak og dagens innredning av boligen i 1.etg. I henhold til plantegningene i byggesaken skulle ett av soverommene i tilbygget tilhøre seksjon 2. Rommet er imidlertid utført slik at det inngår i boenheten i tilbygget

(seksjon 3). Som følge av denne endringen er brannskillet mellom boenhetene ikke søkt om hos kommunen i samsvar med forutsetningene i byggetillatelsen. Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at forholdet kan medføre behov for søknad om bruksendring/andre bygningsmessige tiltak og eventuell etablering eller endring av brannskille. Kjøper overtar risikoen for at dagens løsning ikke er i samsvar med godkjente tegninger og tillatelser, herunder eventuelle krav fra kommunen om retting, ombygging eller annen legalisering i forhold til brannskille mot seksjonen.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra den tid. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

02.08.2012 - Dokumentnr: 623474 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/2

01.01.2018 - Dokumentnr: 114226 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1601 Gnr:176 Bnr:77 Snr:2

27.04.2020 - Dokumentnr: 2384963 - Reseksjonering  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/3  
Seksjon opprettet fra seksjon og fellesareal

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan reguleringsplan for Kongsvegen. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Byggesone 3 i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er

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

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.

#### Offentligrettslig pålegg

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

#### Grunnboksdato

Mandag, 7. september 2026

#### Konsesjon

Ingen konsesjon

#### Boplikt

Ingen boplikt

#### Driveplikt

Ingen driveplikt

#### Odelsrett

Ingen odelsrett

#### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

4 750 000,00 (Prisantydning)

4 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
118 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

119 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
137 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

4 869 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 887 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

#### Betalingsbetingelser

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

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

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

#### Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtakelse**

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

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

#### **Budgivning**

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

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

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

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

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

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Innbo og løsøre**

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

**Dato salgsoppgave**  
7.9.2026

#### **Eier**

Jannicke Hegge  
Ketil Stai

#### **Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 31.135,75,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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

#### **Personopplysningsloven**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave**

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

#### **Ansvarlig megler:**

Jonas Toftemo  
Eiendomsmegler og partner

#### **Tomtestørrelse**

1 077,00 m²

**Dato salgsoppgave**  
24.9.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Egenerklæring

Anders Liaklevs veg 9A, 7088 HEIMDAL

24 Sep 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse                | Postadresse            | Enhetsnummer |
|------------------------|------------------------|--------------|
| Anders Liaklevs veg 9A | Anders Liaklevs veg 9A |              |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

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.

Eier har bodd her siden 2012

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Stai, Ketil

Selger

Hegge, Jannicke

### Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### 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

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygd opp hele badet fra grunnen av med flis på gulv og i dusjhjørnet, og baderomsplater på resten av veggene

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Timberbygg AS og Rørlegger 1

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

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje på tak. Byttet ut noe av undertaket i forbindelse med legging av nytt tak

4 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

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

ANDERS LARSEN



Tak er byttet, kledning, ny vindspærreduk og alle vinduer er byttet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tondel Tak AS og Isaksen Eiendomservice

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2026

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til godkjent vindu (rømning) på soverom ved tv stue/gang.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Garberg Bygg

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

### 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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

usikker

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gravd opp rundt hele huset, lagt ned nye drenerør

### Elektrisitet

PROAKTIV.NO



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

2013

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ledningsnett, og satt inn nytt sikringsskap med automasikringer

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elkul AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2013

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet vannrør på badet i forbindelse med oppussing og utvidelse av baderommet

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger 1

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

ANDERS LIAKLEVS VEG 9A



Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er fjernet fysisk

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er satt inn stålpipes, og satt inn ny vedovn

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ 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

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87927502

Egenerklæringsskjema

| Name                                                                                           | Date       | Name                                                                                               | Date       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ketil Stai                                                                                     | 2026-09-24 | Jannicke Hegge                                                                                     | 2026-09-24 |
| Identification                                                                                 |            | Identification                                                                                     |            |
|  Ketil Stai |            |  Jannicke Hegge |            |



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Anders Liaklevs veg 9A

## 7088 HEIMDAL

### Tilstandsrapport

#### Eierskifte

Boligtype:

Bolig

Byggeår:

1960

Hovedbygg BRA:

131 m<sup>2</sup>

Hovedbygg BRA-i:

131 m<sup>2</sup>

Sum alle bygg BRA:

140 m<sup>2</sup>

Sum alle bygg BRA-i:

131 m<sup>2</sup>

Rapportdato:

20.8.2026 (Gyldig til 20.8.2027)

#### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

22

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

3



GNR: 176 BNR: 77 SNR: 2

Tom Erik Heirsaunet

Takst-Forum Trøndelag AS

tom@tft.no

93489454

Anders Liaklevs veg 9A

7088 Heimdal

### 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                         | <p>Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.</p> <p>Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.</p> <p>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.</p> <p>Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.</p> <p>Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.</p> |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Struktur og referansenivå            | <p>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.</p> <p>Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Takstrapporten                       | <p>Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dokumentasjon på håndverkertjenester | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Hvordan undersøkelsene skal skje     | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Metode for aldersvurdering           | <p>Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.</p> <p>Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

fastsettelse av tilstandsgrad.

### 3. Rapportsammendrag

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

| Bygningsdeler med TG2    |                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bygningsdel              | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                      |
| Fuktsikring og drenering | Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i usikker fremtidig funksjon og manglende klemlist på grunnmursplasten.                   |
| Avløpsrør                | Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.                                |
| Vannledninger            | Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.                                     |
| Varmtvannsbereder        | Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed usikker fremtidig funksjon samt sprukket deksel over elektriske koblinger. |

| Bygningsdeler med TG-IU                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bygningsdel                                                                 | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grunnmur og fundament                                                       | Grunnmuren er kun tilgjengelig på utsiden da kjelleren tilhører andre boenheter.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Skorstein over tak                                                          | Skorstein er kledd med heldekkende beslag og er inspisert fra bakkenivå.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Denne grenser mot kjøkkeninnredning og yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurder hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. |

### Lovlighet / HMS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Det bemerkes at det ikke er tilfredsstillende rømning fra loftet. Det er etablert en utfellbar stige på veggen, men høyden vurderes å være over 5 meter ned til sikkert sted og det er da krav til stige med ryggbøyle. Stigen passerer også vinduer til andre boenheter. Det er krav til 2 meter avstand mellom underliggende vinduer og rømmings stige. |
| Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav                                                                                                                                                                                                                                    |
| Det er ikke etablert håndløper i trappeløpene og det mangler rekkverk på toppen av loftstrappen.                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 4. Informasjon om oppdraget

|               |             |
|---------------|-------------|
| Befaringsdato | Rapportdato |
| 20.8.2026     | 20.8.2026   |

### Hjemmelshavere

|                                                                           |                              |                          |    |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|----|
| Navn:                                                                     | Jannicke Hegge og Ketil Stai | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |
| Navn:                                                                     | Ketil Stai                   | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |
| Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja |                              |                          |    |

### Informasjon om bygningssakkyndig

|                                                                                     |                          |          |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------------|
| Navn:                                                                               | Tom Erik Heirsaunet      | Telefon: | 93489454                       |
| Firma:                                                                              | Takst-Forum Trøndelag AS | Epost:   | tom@tft.no                     |
| Tittel:                                                                             |                          | Adresse: | Industriveien 21, 7072 Heimdal |
| Profesjonsansvarsforsikring:                                                        | Frende Forsikring        |          |                                |
|  |                          |          |                                |

### Informasjon om boligen

|                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |           |     |               |    |          |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----|---------------|----|----------|--|
| Adresse:                                                                                                                                                                                                                                    | Anders Liaklevs veg 9A, 7088 Heimdal |           |     |               |    |          |  |
| Kommunenr:                                                                                                                                                                                                                                  | 5001                                 | Gårdsnr:  | 176 | Bruksnr:      | 77 | Festenr: |  |
| Seksjonsnr:                                                                                                                                                                                                                                 | 2                                    | Andelsnr: |     | Leilighetsnr: |    |          |  |
| Byggeår:                                                                                                                                                                                                                                    | 1960 - Kilde: Matrikkelen.           |           |     |               |    |          |  |
| Boligtype:                                                                                                                                                                                                                                  | Bolig                                |           |     |               |    |          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |           |     |               |    |          |  |
| Generell beskrivelse av boligen:                                                                                                                                                                                                            |                                      |           |     |               |    |          |  |
| Grunnmuren er oppført i antatt støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-og 3-lags isolerglass. |                                      |           |     |               |    |          |  |

### 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

| Oppsummering av BRA alle bygg |     |                            |                             |                            |                                 |
|-------------------------------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Bygg                          | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
| Hovedbygg                     | 131 | 131                        | 0                           | 0                          | 46                              |
| Utvendig bod                  | 9   | 0                          | 9                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m²                     | 140 | 131                        | 9                           | 0                          | 46                              |

| Bygning: Hovedbygg |     |                                                    |                             |                            |                                 |
|--------------------|-----|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedareal         |     |                                                    |                             |                            |                                 |
| Etasje             | BRA | BRA-i (internt bruksareal)                         | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
| 1. etasje          | 14  | 14<br>Entre.                                       | 0                           | 0                          | 23                              |
| 2. etasje          | 99  | 99<br>To ganger, stue, kjøkken, bod og to soverom. | 0                           | 0                          | 23                              |
| Loft               | 18  | 18<br>Gang og soverom.                             | 0                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m²          | 131 | 131                                                | 0                           | 0                          | 46                              |

| Gulvareal |                 |                     |                                     |
|-----------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Etasje    | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
| Loft      | 38              | 18                  | 20                                  |
| Totalt m² | 38              | 18                  | 20                                  |

Bygning: Utvendig bod

| Hovedareal |     |                            |                             |                            |                                 |
|------------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Etasje     | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
| 1. etasje  | 9   | 0                          | 9<br>Sportsbod.             | 0                          | 0                               |
| Totalt m²  | 9   | 0                          | 9                           | 0                          | 0                               |

## 6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

|                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                                                                                                                                                                        | Ikke tilgjengelig |
| Oppsummering                                                                                                                                                                                                                           | TG-2              |
| Rom under terreng tilhører andre boenheter slik at innvendig kontroll ikke er mulig.                                                                                                                                                   |                   |
| Dreneringen på den originale delen av boligen har ukjent alder og dreneringen har dermed usikker fremtidig funksjon.                                                                                                                   |                   |
| Det registreres at grunnmursplasten ikke er tilfredsstillende klemt mot grunnmuren og det kan være fare for at nedbør og eventuelt smeltevann kan renne inn bak grunnmursplasten som igjen fører til økt fuktbelastning på grunnmuren. |                   |
| Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i usikker fremtidig funksjon og manglende klemlist på grunnmursplasten.                                                                                                                            |                   |

6.2 Grunnmur og fundament

TG-IU

|                                                                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                                                                | Ikke tilgjengelig |
| Oppsummering                                                                                                                   | TG-IU             |
| Grunnmuren er kun tilgjengelig på utsiden da kjelleren tilhører andre boenheter.                                               |                   |
| Det registreres ingen tegn til skader på grunnmuren utvendig. På grunn av begrenset kontroll kan ikke øvrige skader utelukkes. |                   |

6.3 Terrengforhold

TG-1

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?              | Nei  |
| Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?             | Nei  |
| Oppsummering                                                  | TG-1 |
| Terrenget vurderes å ha tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. |      |

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong

TG-1

|                                                                          |         |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                     | Balkong |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | Nei     |

|                                                                             |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                      | Ja    |
| Balkongen ble oppgradert i 2021.                                            |       |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?                 | Nei   |
| Er balkong / terrassen tekket?                                              |       |
| Ja                                                                          |       |
| Type tekking (tettesjikt)                                                   | Annet |
| Det er ikke kjent hvordan taktekking det er på balkongen.                   |       |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?           | Nei   |
| Er det påvist skader i tekkingen?                                           |       |
| Nei                                                                         |       |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk? | Nei   |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?                   |       |
| Nei                                                                         |       |
| Oppsummering                                                                | TG-1  |
| Balkongen fremstår uten synlige tegn til avvik.                             |       |

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda

TG-1

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

6.6 Vinduer og dører

TG-1

|                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse                                                 |  |
| Vinduer med 2-og 3-lags glass.                              |  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?      |  |
| Ja                                                          |  |
| Vinduene er skiftet i 2016. Verandadøren er skiftet i 2021. |  |

|                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det påvist punkterte glass?                                               | Nei  |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?                 | Nei  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei  |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år?                                         | Nei  |
| Oppsummering                                                                 | TG-1 |
| Det registreres ingen skader eller avvik på vinduer og dører.                |      |

6.7 Yttervegg og fasade

TG-1

|                                                                                                                           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type veggkonstruksjon:                                                                                                    | Trekonstruksjon   |
| Type fasade/kledning:                                                                                                     | Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                    | Ukjent            |
| Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?                                                        | Nei               |
| Det registreres noe slitasje/begynnende råte i omramming rundt balkongdøren. Selger opplyser at omrammingen skal skiftes. |                   |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                           | Nei               |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                | Nei               |
| Oppsummering                                                                                                              | TG-1              |
| Utvendig kledning fremstår i god stand uten behov for tiltak foruten normalt vedlikehold.                                 |                   |

6.8 Renner og nedløp

TG-1

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?                                                                 | Nei  |
| Oppsummering                                                                                                 | TG-1 |
| Takrenner og nedløp fremstår uten synlige avvik ved befaringen og vurderes å være i tilfredsstillende stand. |      |

6.9 Skorstein over tak

TG-IU

|                |            |
|----------------|------------|
| Inspisert fra: | Fra bakken |
|----------------|------------|

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

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-1

|                                                                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Type konstruksjon                                                                                               | Innredet loft |
| Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                               | Ukjent        |
| Utvendig inspeksjon                                                                                             | Fra bakken    |
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?                                  | Nei           |
| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?                                          | Nei           |
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?                          | Nei           |
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?                                              | Nei           |
| Oppsummering                                                                                                    | TG-1          |
| Ved en kontroll mot innvendige overlater mot taket registreres ingen tegn til lekkasjer eller kondensproblemer. |               |

6.11 Taktekking

TG-1

|                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Takform                                                                          | Saltak      |
| Type tekking                                                                     | Betongstein |
| Inspisert fra                                                                    | Fra bakken  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                           | Ja          |
| Taktekkingen ble skiftet i 2021.                                                 |             |
| Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale? | Nei         |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?          | Nei         |

|                                                                                   |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei  |
| Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?             | Nei  |
| Oppsummering                                                                      | TG-1 |
| Det registreres ingen tegn til skader eller lekkasjer på taket.                   |      |

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Trebjelkelag |
| Resultat skjevhetsmåling                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
| Det måles ca 20 mm skjevheter på stue og kjøkken.                                                                                                                                                                                                                                                            |              |
| Oppsummering                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TG-1         |
| Ved målinger er det registrert skjevheter i gulvet på inntil ca. 20 mm i stue og kjøkken. Avviket er i hovedsak av estetisk og bruksmessig karakter og medfører ikke nødvendigvis behov for utbedring, men skjevhetene kan oppleves som sjenerende og bør hensyntas ved eventuell legging av nye gulvbelegg. |              |

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

|                                                                                   |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? | Ja                     |
| Det foreligger tilsynsrapport hvorpå siste feiling ble utført 08.01.2024.         |                        |
| Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?                                         | Ja                     |
| Det foreligger avvik fra 2021 og 2024. Disse avvikene er utbedret i ettertid.     |                        |
| Type pipe                                                                         | Elementpipe, Stålpipes |
| Det er en elementpipe med senket stålrør.                                         |                        |
| Det ble senket stålrør og montert nytt ildsted i 2021.                            |                        |
| Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?                                     | Nei                    |
| Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?                     | Nei                    |
| Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?                   | Nei                    |
| Oppsummering                                                                      | TG-1                   |
| Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på pipe og ildsted.             |                        |

6.14 Innvendig trapp

TG-1

|                                                                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det påvist avvik utover normal slitasje?                                                                     | Nei  |
| Oppsummering                                                                                                    | TG-1 |
| Innvendig trapp fremstår med normal bruksslitasje for boligens alder, og det er ikke påvist avvik utover dette. |      |

6.15 Kjøkken

TG-1

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

6.16 Lovlighet / HMS

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Det bemerkes at entre er byggemeldt som "bod, gang".                                                            |     |
| Det er foreligger ingen tegninger av loftet.                                                                    |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Ferdigattest datert 21.01.2014 vedrørende rivning og oppføring av større tilbygg.                               |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja  |
| Det bemerkes at det ikke er tilfredsstillende rømning fra loftet. Det er etablert en utfellbar stige på veggen, men høyden vurderes å være over 5 meter ned til sikkert sted og det er da krav til stige med ryggbøyle. Stigen passerer også vinduer til andre boenheter. Det er krav til 2 meter avstand mellom underliggende vinduer og rømmings stige. |     |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?                                                                                                                                                                                                                                   | Ja  |
| Det er ikke etablert håndløper i trappeløpene og det mangler rekkverk på toppen av loftstrappen.                                                                                                                                                                                                                                                          |     |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei |
| Er det krav til snøfanger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja  |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei |

6.17 Avløpsrør

TG-2

|                                                                                                                                                      |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                       | Plast, Støpejern |
| Det er synlige avløpsrør i plast og støpejern inne i boligen.                                                                                        |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                           | Ja               |
| Det er utført enkelte oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av badet i 2013.                                                                 |                  |
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?                                                                                                 | Nei              |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?                                                                                          | Nei              |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?                                                                             | Ja               |
| Deler av avløpsrør har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.                                                           |                  |
| Oppsummering                                                                                                                                         | TG-2             |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd en alder som gir en usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer. |                  |
| Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.                                                       |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                               |                  |
| Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.                                                                |                  |

6.18 Vannledninger

TG-2

|                                                                                                                                                                                                              |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type vannledninger                                                                                                                                                                                           | Kobber, Plast (rør i rør) |
| Det er synlige vannrør i kobber og rør i rør.                                                                                                                                                                |                           |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                                                                                   | Ja                        |
| Vannrørene på badet ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av badet i 2013.                                                                                                                           |                           |
| Er det montert fordelerskap?                                                                                                                                                                                 | Ja                        |
| Er det registrert avvik ved fordelerskap?                                                                                                                                                                    | Ikke kontrollert          |
| Rør fordelerskapet var ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av manglende nøkkel til skapet.                                                                                                             |                           |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                    | Nei                       |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?                                                                                                                                                     | Nei                       |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?                                                                                                                                                         | Nei                       |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?                                                                                                                                          | Ja                        |
| Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"><li>Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon</li></ul>                                                                               |                           |
| Oppsummering                                                                                                                                                                                                 | TG-2                      |
| Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon og dermed økt fare for at lekkasjer kan oppstå. |                           |
| Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.                                                                                                                    |                           |

6.19 Elektrisk

|                                                                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                |     |
| Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen.                                                                       |     |
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?                                                        | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                          | Nei |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?             | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                 | Nei |

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                        | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?        | Nei |
| Oppsummering                                                                        |     |
| El anlegget er oppgradert i 2013 og fremstår uten åpenbare tegn til avvik.          |     |

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

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

6.21 Varmesentral

TG-1

|                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type anlegg                                                                                | Varmepumpe |
| Er det manglende gjennomført service på anlegget?                                          | Nei        |
| Det er utført service tre ganger. Det er utført jevnlig rengjøring/service på egeninnsats. |            |
| Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?                     | Nei        |
| Varmepumpen er produsert i 2012.                                                           |            |
| Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?                   | Nei        |
| Oppsummering                                                                               |            |
| Varmepumpen ble produsert i 2012 og fremstår å fungere som tiltenkt.                       |            |

6.22 Varmtvannsbereder

TG-2

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Plassering bereder | Loft             |
| Fundament          | Plassert på gulv |
| Årstall            | 2002             |
| Størrelse          | 198 liter.       |

|                                                                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?                                                                                                                 | Nei |
| Det er etablert en automatisk vannstoppeventil.                                                                                                             |     |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?                                                                                             | Nei |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?                                                               | Ja  |
| Oppsummering                                                                                                                                                |     |
| Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende. Det bemerkes også at et deksel over elektriske koblinger har sprukket. |     |
| Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed usikker fremtidig funksjon samt sprukket deksel over elektriske koblinger.                               |     |

6.23 Ventilasjon

TG-1

|                                                                                 |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                | Naturlig ventilasjon |
| Oppsummering                                                                    |                      |
| Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftninger ved befaringen. |                      |

6.24 Våtrom: Bad

TG-1

|                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Generell beskrivelse                                                                                                                                                                                                           |    |
| Det er fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. I taket er det malt overflate med downlights. Det er etablert et dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett, servantskap med nedfelt servant og badekar. |    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                         | Ja |
| Badet ble oppgradert i 2013.                                                                                                                                                                                                   |    |

Overflate vegg/himling

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

Overflate gulv

|                |      |
|----------------|------|
| Overflate gulv | Flis |
|----------------|------|

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

Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                                               |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Type sluk                                                                                                                     | Plast                                         |
| Det er etablert to sluk i gulvet.                                                                                             |                                               |
| Type tettesjikt                                                                                                               | Smøremembran under flis dokumentert utførelse |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                                                         | Nei                                           |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | Nei                                           |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                            | Nei                                           |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                         | Nei                                           |
| Oppsummering membran, tettesjikt og sluk                                                                                      | TG-1                                          |
| Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.                                                                           |                                               |

Sanitærutstyr

|                                                                                                                            |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type utstyr                                                                                                                | Annet |
| Det er etablert et dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett, servantskap med nedfelt servant og badekar. |       |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                     | Nei   |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                     | Ja    |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                                         | Nei   |
| Oppsummering sanitærutstyr                                                                                                 | TG-1  |
| Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.                                                                                       |       |

Ventilasjon

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

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | Ikke kontrollert |
| Avtrekksvifte er fuktstyrt og startet ikke ved befaringen.  |                  |
| Oppsummering ventilasjon                                    | TG-1             |
| Avtrekk fungerer som tiltenkt.                              |                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ikke foretatt |
| Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Denne grenser mot kjøkkeninnredning og yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningsesakkyndig vurder hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. |               |
| Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?                                                                                                                                                                                                                                             | Nei           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)                                                                                                                                                                                                                                                        | TG-IU |
| Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Denne grenser mot kjøkkeninnredning og yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningsesakkyndig vurder hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. |       |

Dokumentasjon av vanntett sjikt

|                                                                                              |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon?                                                     | Nei  |
| Oppsummering dokumentasjon                                                                   | TG-1 |
| Det er framlagt dokumentasjon på utførelsen av alle gjennomføringer og tettinger med bilder. |      |



Energiattest



|                                                        |                                                |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Anders Liaklevs veg 9A, 7088 HEIMDAL</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>20.08.2026</b>            | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-336332</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>                      | Bygningsnummer<br><b>182463183</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>176</b>                              | Bruksnummer<br><b>77</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>2</b>                             | Bruksenhetsnummer<br><b>H0201</b>              |



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<br><b>1960</b>                             | Bygningstype<br><b>Tomannsbolig vertikal delt</b> |
| Bruksareal<br><b>131,0 m²</b>                      | Oppvarmet bruksareal<br><b>131,0 m²</b>           |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                   |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |                                                   |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b>            |                                                   |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

|                                        |
|----------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>216,68 kWh/m²</b> |
|----------------------------------------|

Beregnet levert energi i lokalt klima

|                                        |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>224,33 kWh/m²</b> | Totalt levert pr. år<br><b>31 585 kWh</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|



Anders Liaklevs veg 9A, 7088 HEIMDAL



Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



Tegnforklaring

Hekk

Teiggrensepunkt

Bygningsdelelinje

Takkant

Trapp inntill bygg

Gjerde

Vegdekkekant

Bolig

Husnummer

Annet vegareal avgrensning

Kommunalveg gatenavn .

Forsenkingskurve

Gang- og sykkelveg

Seksjonert grunneiendom

Teiggrense god nøyaktighet

Mast

Bygningslinje

Takoverbyggkant

Veranda

Loddrett mur

Sti

Garasje og uthus

Husnummer med bokstav

Vegdekkekant

Kanal og grøft

Forsenkingskurve

Veg

Eiendomsinfo

Teiggrense dårlig nøyaktighet

Skap

Mønelinje

Taksprang

Flaggstang

Annet vegareal avgrensning

Takoverbygg

Annen næring

Matrikkelnummer

Sti

Høydekurve

Høydekurve

Trapp

**Vedtekter for sameie:**

I henhold til lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

**VEDTEKTER FOR SAMEIE:**

Anders Liaklevs vei 9, A, B og C.

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Anders Liaklevs vei 9, A, B og C, og har gårdsnummer 176 og bruksnummer 77 i 5001, Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13/10-2021.

Sameiet består av 3 separate boligseksjoner.

Sameiet er ikke registrert i Brønnøysundregisteret.

**2. DISPOSISJONSRETEN OVER SEKSJONENE**

**2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Areal som faller fysisk naturlig inn under eierseksjonen, benyttes som uteområdet. Se vedlagt beskrivelse med opptegnede områder.

**2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

**2.3.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiet har ved årsmøtet 19/4-2021 har vedtatt begrensning på korttids-utleie på mindre enn 6 måneder. Leietaker må forholde seg til sameiets vedtekter på lik linje med sameiere.

Sameiere i seksjonene skal underrettes skriftlig/elektronisk om alle overdragelser og leieforhold.

Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

**2.4.Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Årsmøtet har vedtatt ordensregler at seksjonene:

- a) benytter egne biloppstillingsplasser. Herunder har seksjon 3, 1 biloppstillingsplass foran garasje. Ved besøkende som føre til behov for ytterligere parkering henvises dette til annen parkering.
- b) Snørydding se punkt 5.1 om vedlikehold.
- c) Det skal være stillhet i sameiet kl 2300. Det utøves hensyn med tanke på støy, bilkjøring ved ankomst eller avgang mellom 2300 og 0800.

Årsmøtet har besluttet at en seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass som seksjonen disponerer. Se vedlagt kart med biloppstillingsplass for de ulike seksjonene..

Felles tomt må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det er fastsatt i vedtektene at boligsameier at de ulike seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av felles utearealene. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.]

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

**2.5. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

**3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles forholdsmessig mellom seksjonseierne etter seksjonenes fysiske plassering, gitt beskrivelse fra vedlagt plantegning. Årsmøtet har vedtatt at fordelingen av vedlikeholdskostnader, skal følge eierseksjonenes plassering i sameiet.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Årsmøtet har vedtatt at vedlikehold på tak og eventuelt drenering på seksjon 1 og 2, fordeles likt på disse seksjonene.

Sameiet har pr i dag, ikke noen løpende felleskostnader.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

Ikke gjeldende for sameiet.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

- Maling/beising
- Snørydding på egen oppstillingsplass, inngangsparti med tilhørende område.
- Plennklipping og annet nødvendig vedlikehold av uteareal
- Alle seksjoner har ansvar for egen bygningsmasse, herunder tak, kledning, vinduer etc. Viser til punkt 3: «Årsmøtet har vedtatt at vedlikehold på tak og eventuelt drenering på seksjon 1 og 2, fordeles likt på disse seksjonene.»
- Seksjon 1 og 3 er ansvarlige for felles gårdsplass, seksjon 2 ansvarlig for egen gårdsplass.
- Bygningsmasse som eies i henhold til tinglysning, garasje og bod, vedlikeholdes av respektive eiere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

##### 5.2. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

##### 5.3. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

#### 6. MISLIGHOLD

##### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

##### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er sameier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets /møte i sameiet

Årsmøtet avholdes ved behov, eierseksjonene anses som selvstendige enheter. Et årsmøte kan imidlertid avholdes ved oppstått behov. Ved meldt behov i henhold til beskrevne vedtekter plikter sameiere i seksjonene å møte. Ved manglende enighet kan en avstemning foretas. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes ved behov, eller når minst to sameiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.2. Innkalling til årsmøte

Skjer ved behov, varsel skal være på minst åtte og høyst tjue dager..

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når sameiere i seksjonen har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

### 7.3. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Eventuelle dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 7.4. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for

at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 7.5. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Alle seksjonseiere har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. Ved gyldig forfall, kan svar, avstemming ved gitt møteinnkalling avgis på forhånd

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg på vegne av sameier ved behov.

### 7.6. Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet ledes av sameiere i seksjonene i felleskap. Ved uenighet om ledelse gjennomføres dette med loddtrekning. Årsmøte kan også benytte en uavhengig møteleder ved uenighet, denne behøver ikke å være seksjonseier.

### 7.7. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### 7.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- d) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

### 7.9. Beslutninger som krever enighet fra alle sameiere.

Alle sameiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### 7.10. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 7.11. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og alle tre seksjonseier som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

### 8.1. Sameiet har ikke et vedtatt styre

Sameiet består av kun 3 seksjoner, og disse erstatter et styre på bakgrunn av størrelsen på sameiet. Alle representerer slik sameiet i årsmøte.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har vedtatt med vanlig flertall at sameiet ikke skal ha en forretningsfører. Da behovet ikke er tilsted pr dag dato, og er ikke registeret i Brønnøysundregisteret.

## 10. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter godtatt i Årsmøte av 19/4-2021 av sameiere i seksjonene.

### Seksjon 1:

Tor Danielsen:



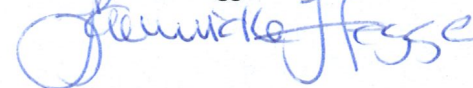
Sissel Hegge:

### Seksjon 2

Ketil Stai:



Jannicke Hegge:



### Seksjon 3:

Ketil Stai

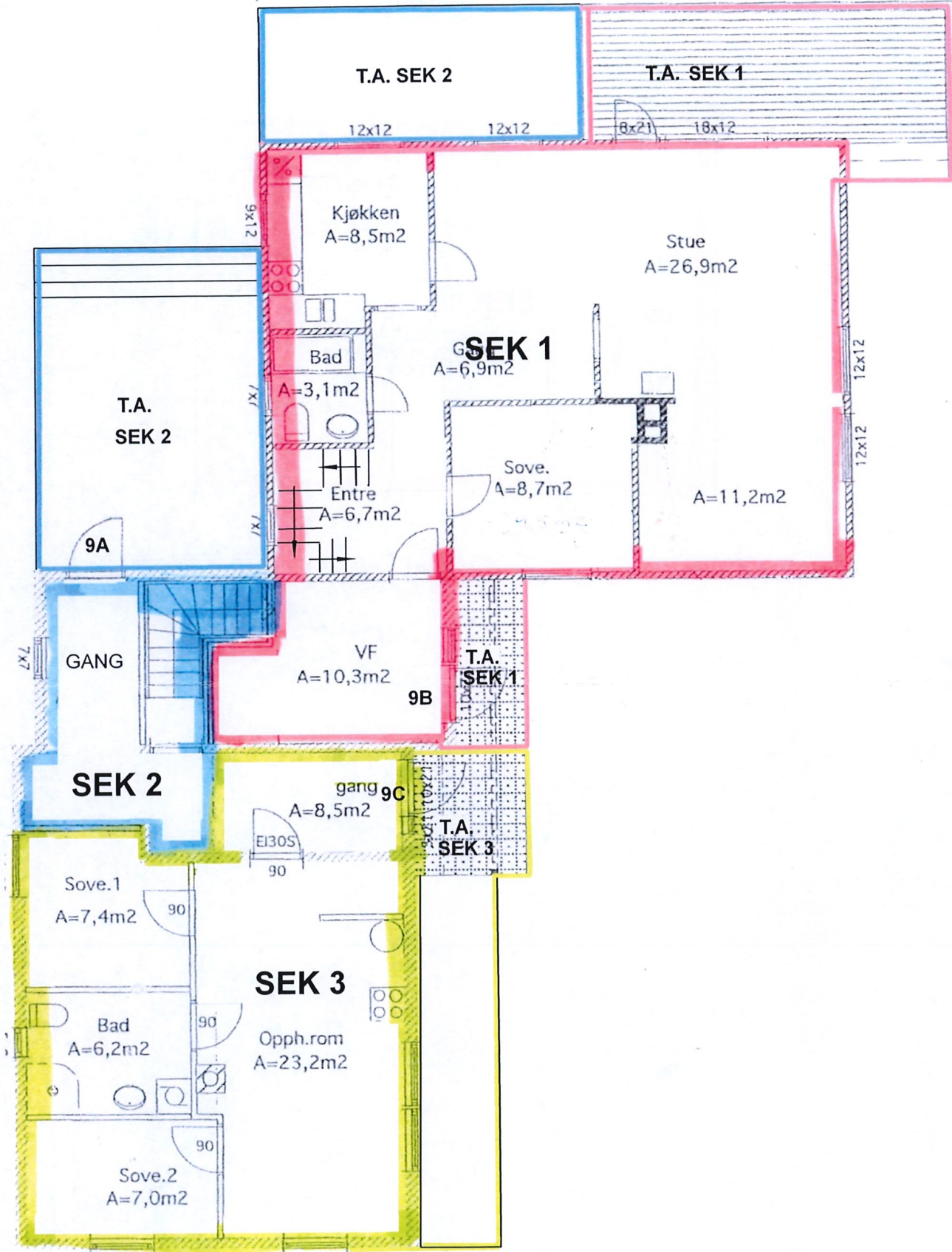


Jannicke Hegge



1 vedlegg: Beskrivelse over opptegnede områdene på uteareal og bygningsmasse for seksjonene til oversikt for eierforhold, bruk og vedlikehold.

Heimdal, 20/4-2021



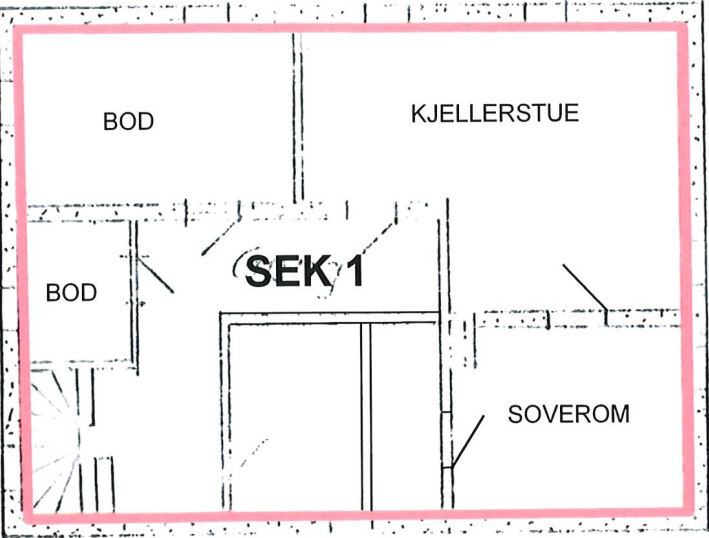
PLAN 1

Reseksjonering

Gnr: 176 Bnr: 77 i Trondheim kommune  
Saksnr: 20/20048  
Dato: 27.01.2020

Side 3 av 5

Tillatelse til reseksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.



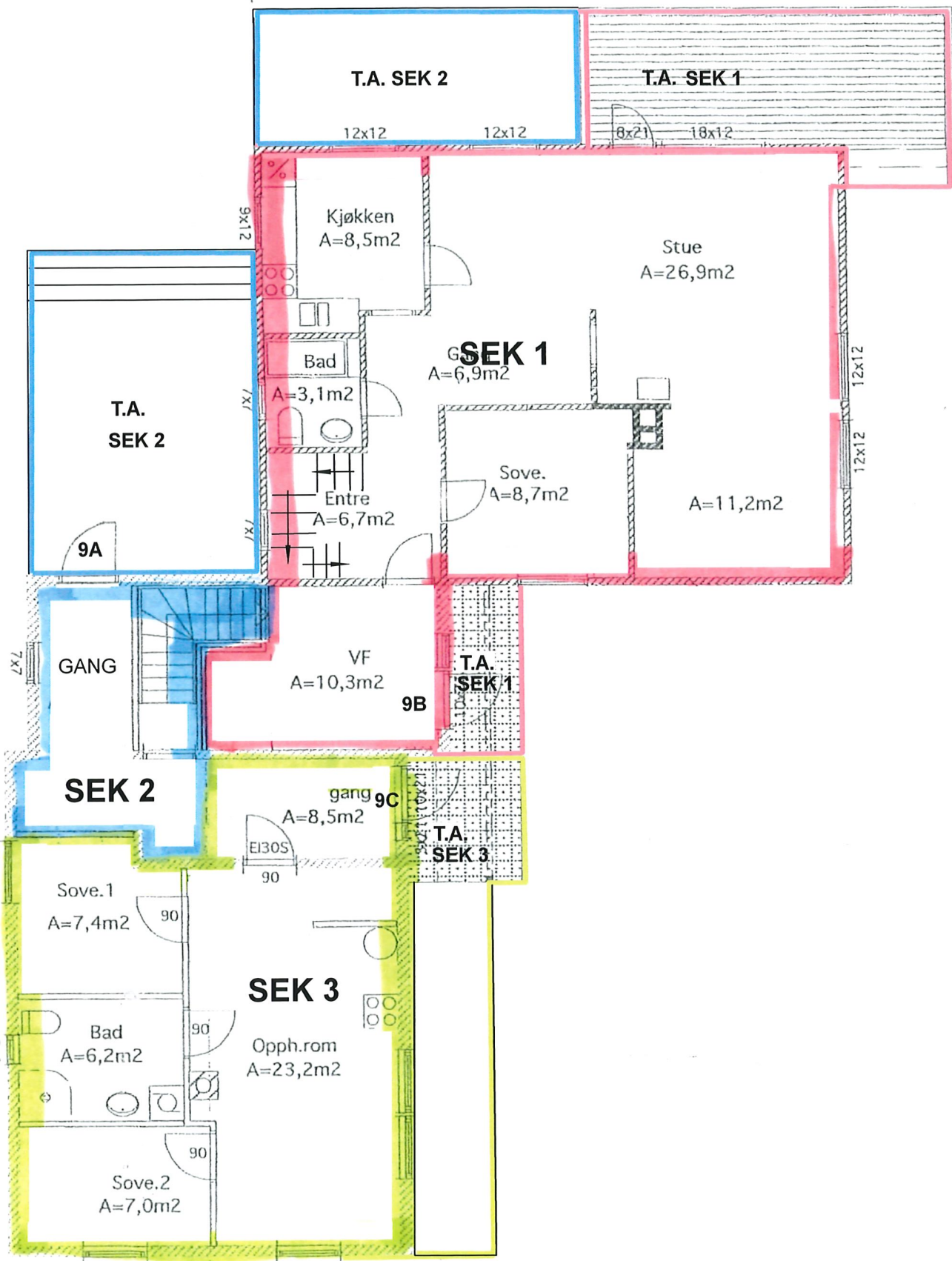
KJELLER

Reseksjonering

Gnr: 176 Bnr: 77 i Trondheim kommune  
Saksnr: 20/20048  
Dato: 27.01.2020

Side 2 av 5

Tillatelse til reseksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.



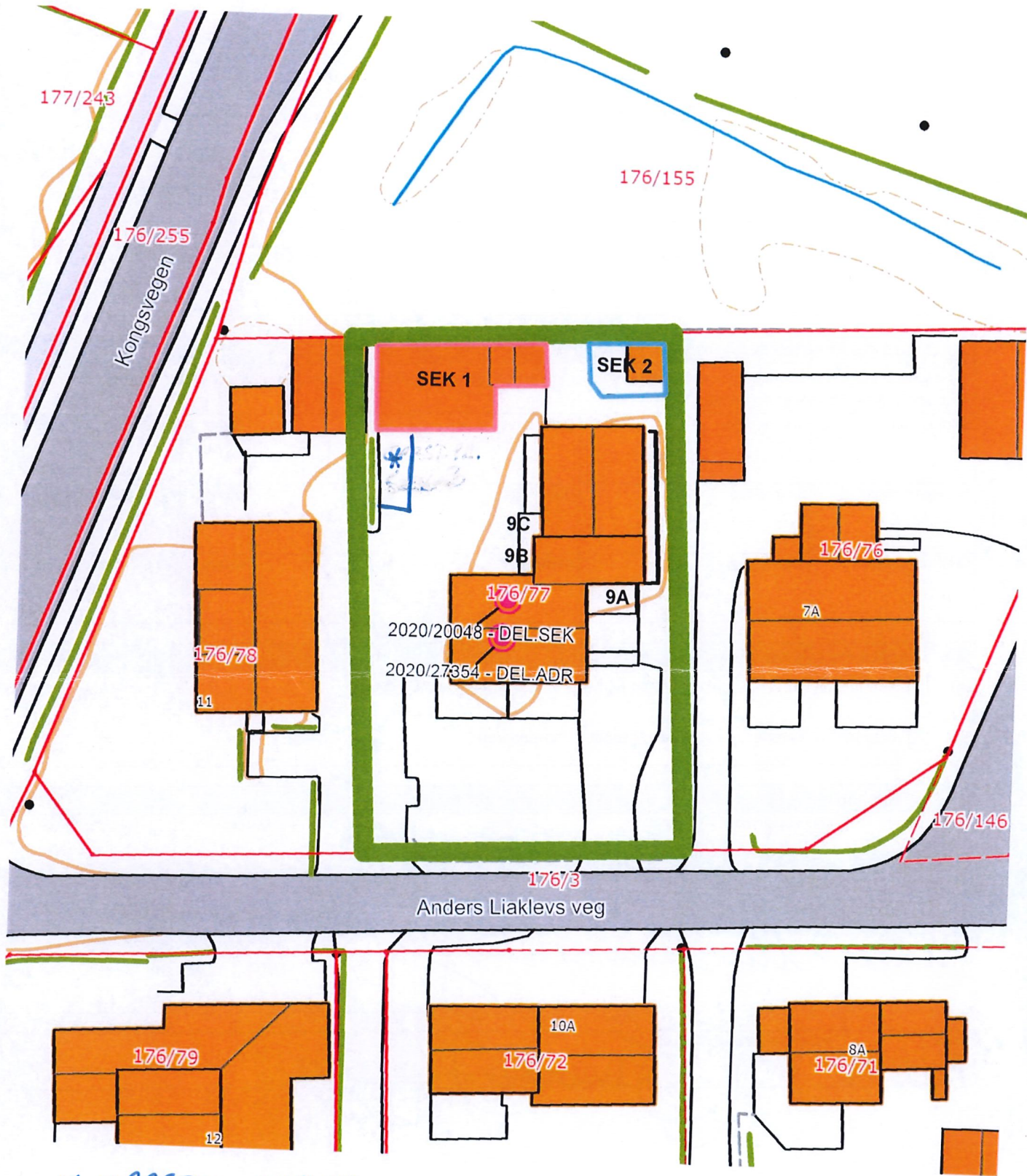
PLAN 1

Reseksjonering

Gnr: 176 Bnr: 77 i Trondheim kommune  
Saksnr: 20/20048  
Dato: 27.01.2020

Side 3 av 5

Tillatelse til reseksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.



\* OPPSTILLINGS PÅSS  
FOR DIL SEK 3

SITUASJONSKART

Reseksjonering

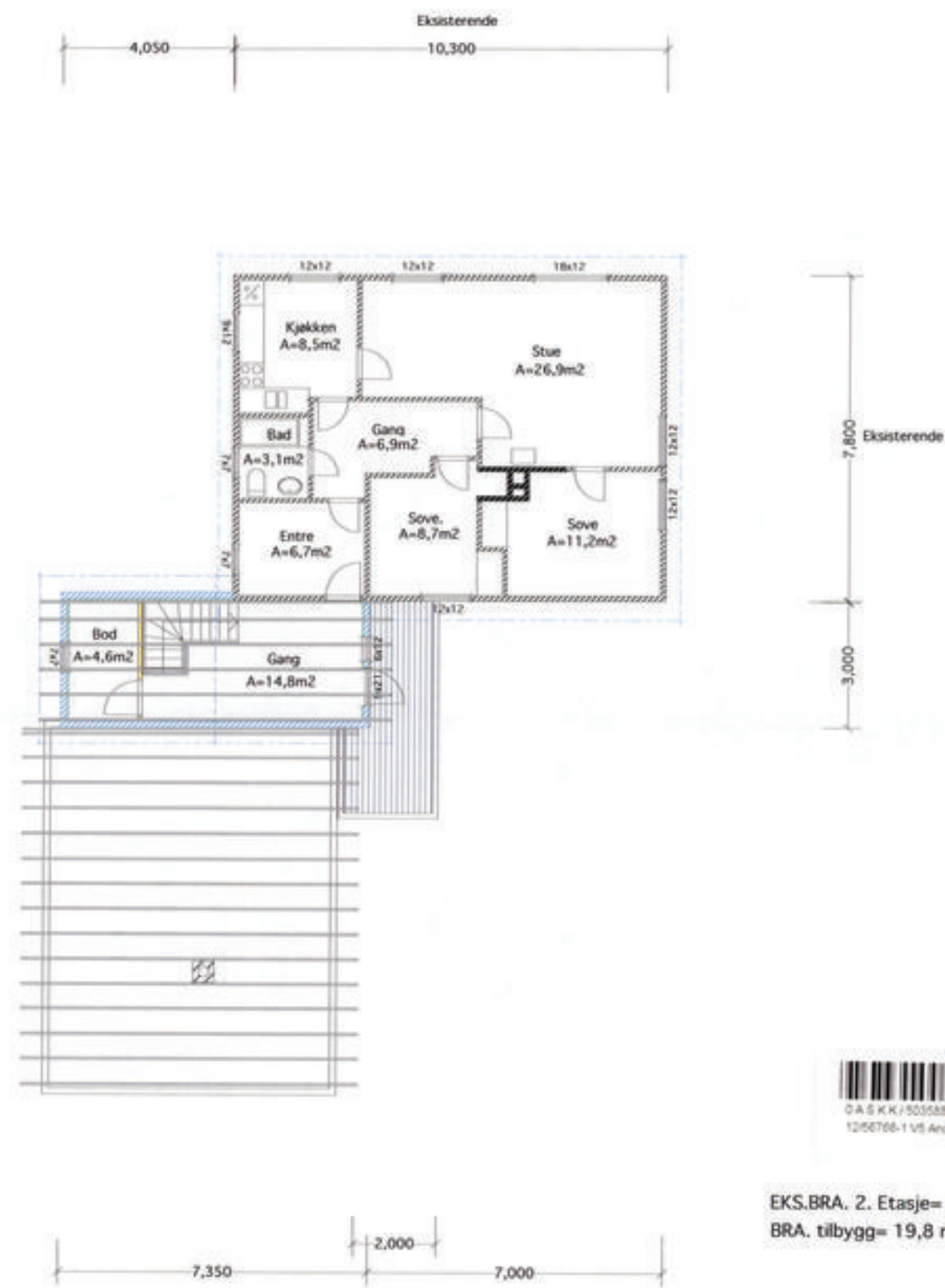
Gnr: 176 Bnr: 77 i Trondheim kommune  
Saksnr: 20/20048  
Dato: 27.01.2020

Side 1 av 5

Tillatelse til reseksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

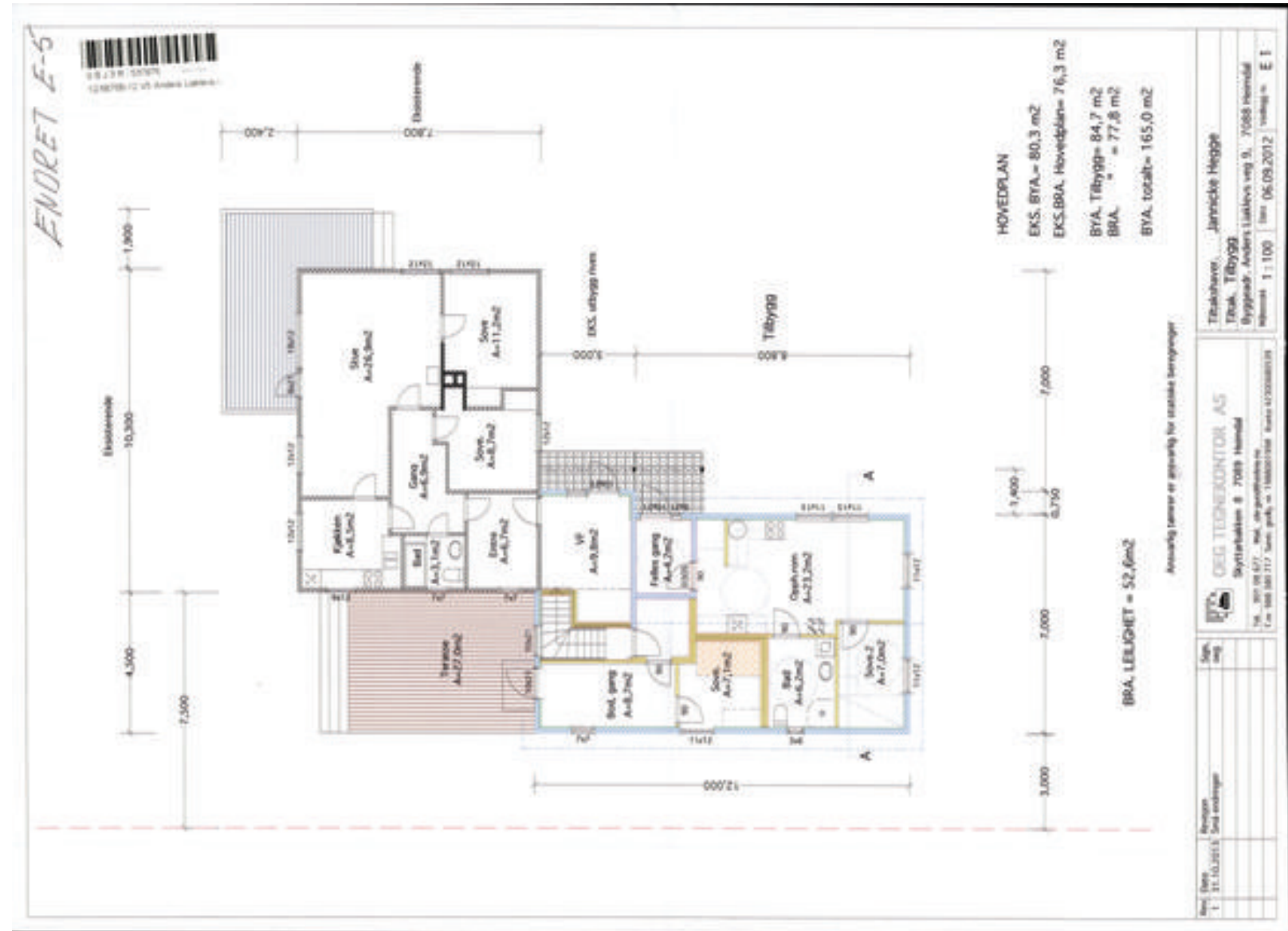


E-4



EKS.BRA. 2. Etasje= 76,3 m²  
BRA. tilbygg= 19,8 m²

2. ETASJE



ENDRET E-5



HØVEDPLAN  
EKS. BYA= 80,3 m²  
EKS.BRA. Hovedplan= 76,3 m²  
BYA. Tilbygg= 84,7 m²  
BRA. " = 77,8 m²  
BYA. totalt= 165,0 m²

BRA. LEBIGHET = 52,6m²

Arbeidsplan (senere og senere) for statiske beregninger

|      |            |          |       |
|------|------------|----------|-------|
| Rev. | Dato       | Revisjon | Sign. |
| 1    | 01.10.2011 | 1        |       |
| 2    | 06.09.2012 | 2        |       |

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Tiltakshaver | Jannicke Hegge                      |
| Tiltak       | Tilbygg                             |
| Byggeadr.    | Anders Liaklevs veg 9, 7088 Heimdal |
| Skisse       | 1 : 100                             |
| Dato         | 06.09.2012                          |
| Side         | 1                                   |
| Arkiv        | E 1                                 |

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

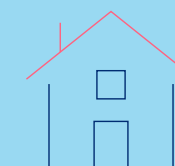
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.</p> <p>Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.</p> <p>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.</p> | <p>Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>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.</p> <p>Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.</p> <p>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.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

Anders Liaklevs veg 9A, 7088 HEIMDAL. Gnr. 176, bnr. 77, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260263  
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

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**

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