



aktiv.

Bøkvegen 11B, 7058 CHARLOTTENLUND

**Velholdt, pent og familievennlig
rekkehus over 3 plan | 2 ildsteder |
Flott hage | Takterrasse m/utsikt |
2 garasjer**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 850 000,-
Omkostn.: Kr 172 600,-
Total ink omk.: Kr 7 022 600,-
Selger: Brit Nelle Overvik Renå
Kåre Renå

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 210/260 kvm
Tomtstr.: 372.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 883
Gnr. 21, bnr. 886
Oppdragsnr.: 1710250188

Velkommen til Bøkvegen 11 B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Bøkvegen 11 B - et velholdt og innholdsrikt rekkehus. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med nærhet til fine turmuligheter i Chamonix-skogen, samt kort vei til barnehager, skoler og butikker. Tomten er meget pent opparbeidet med vakker beplantning, velfrisert hekk og velstelt hage, og gode solforhold og nydelig utsikt nytes på en nordvestvendt takterrasse.

Verdt å merke seg:

- 2 garasjer, én med utebod
- Pent, overbygd inngangsparti
- Familievennlig løsning over 3 etasjer
- Pen entré og stor hall med peisovn
- Romslig stue og luftig spisestue
- Pent kjøkken med spiseplass
- Kjellerstue med ildsted
- 2 bad/wc, et wc-rom og et vaskerom
- 4 rom innredet som soverom med garderober

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	42
Egenerklæring	45
Tilstandsrapport	50
Energiattest	83
Regnskap 2023 Velforening	84
Byggetegninger bolig	89
Tegninger tilbygg i 2 etasjer	97
Byggetegninger garasje	101
Andre vedlegg	106
Ferdigattest tilbygg i 2 etasjer	108
Basiskart med stikkledninger	109
Reguleringskart	111
Kulturminnekart	113
Matrikkelkart	116
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 50 m²

BRA totalt: 260 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 62 m² - Gang/trapp, vaskerom, kjellerstue, gang, bad, soverom og 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 76 m² - Vindfang, gang/trapp/stue, 3 soverom, bad, toalett og 2 boder.

BRA-e: 32 m² - Garasje med bod.

BRA-e: 18 m² - Garasje i felles garasjerekke med bod.

2. etasje:

BRA-i: 72 m² - Stue, spisestue, kjøkken, bod og tørkerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

5 m² - Balkong og inngangsparti.

2. etasje:

12 m² - Takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygninger som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er framvist en garasje i felles garasjerekke og en frittliggende garasje. I kjeller er det etablert en brystning i nedre del av gulv som stikker ut ca. 10cm i deler av nedre gulv i kjeller. Dette arealet er medregner i BRA og utgjør ca. 2m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

372.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til, med nærhet til busstopp, lekeplass, idrettsanlegg, matbutikker og barnehager, samt kort vei til skoler og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og asfalterte internveier.

Rekkehuset har en velstelt og pen hage mot nordvest. Her er det plen og fine prydbeplanter, og det hele rammes inn med tett, velfrisert hekk. Hagen har adkomst fra ett av soverommene i første etasje, og ved trappen ned fra terrassedøren er det et skiferlagt, lunt uteområde. Gode solforhold og langstrakt, nydelig fjordutsikt nytes best på en nordvestvendt takterrasse på ca. 12 kvm ved spisestuen. Takterrassen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert en bred markise på husveggen.

Eiendommen har en ideell andel på $\frac{1}{4}$ i realsameiet tilknyttet gnr. 21, bnr. 886.

Beliggenhet

Eiendommen ligger naturskjønt og attraktivt til i et veletablert og barnevennlig boligområde på Jakobsli i Trondheim kommune. Området har skoler for alle alderstrinn, barnehager og flere matbutikker. Like i nærheten er det lekeplass og fine turmuligheter i Chamonix-skogen. På Jakobsli er det også kort vei til fjorden med badeplasser som perler på en snor.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 1,5 km til Charlottenlund barneskole, Charlottenlund ungdomsskole og Charlottenlund videregående skole. Kommunen har et godt utvalg både private og kommunale barnehager. Stokkbekken barnehage ligger kun 700 meter fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass er Presthusaunet, som ligger kun ca. 7 minutter unna. Det tar ca. 9 minutter å kjøre til Ranheim stasjon, og ca. 12 minutter til Trondheim stasjon. Trondheim Værnes ligger ca. 27 minutter unna med bil.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tommy Sandersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tommy Sandersen opplyser om følgende byggemåte: Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Byggemåte garasje: Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har pultaksform tekket med papp. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Utover normal slitasje registreres ingen vesentlige avvik. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

Byggemåte garasje i felles garasjerekke: Garasje oppført med asfalt på gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har pultaksform tekket med papp. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Utover normal slitasje registreres ingen vesentlige avvik. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Lekkasje badrom 1 etasje. Totalrenovert 2018

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye fliser gulv og vegg. Ny innredning, dusjhjørne, toalett. Etterisolert yttervegg 5 cm

Arbeid utført av: Bull AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble byttet i 2018 i forbindelse med oppussing

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Av entreprenør

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: 2022 tilbakeslag på vaskerom/bad kjeller. Vaskerom totalrenovert i 2022 av Recover

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med totalrenovering av vaskerom i kjeller i 2022

Arbeid utført av: Recover

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med totalrenovering av bad 1 etasje og vaskerom kjeller

Arbeid utført av: Bull

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sikringsskap byttet i 2018

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak i 2021 Påbygg 1981 Ny garasje 2001

Arbeid utført av: Faglært

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Påbygg 1981

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Søkt og godkjent

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ingen merknader

21.1 Radonmåling

År: 2010

Verdi: 0

Innhold

ENTRÈ

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst, vakker beplantning og takmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré på ca. 3,5 kvm med lyse vegger og gyllent gulv. Det er plass til knaggrekker og skohylle, og mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod på ca. 3,5 kvm. Videre inn i boligen er det en luftig hall på ca. 22,4 kvm med lyse overflater og en hvit peisovn.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i et eget rom på ca. 12,5 kvm med lyse, tapetserte vegger og trestavs parkettgulv. Innredningen har kremhvite, profilerte fronter, gyllen laminatbenkeplate og benkebeslag i stål med utslagsvask og oppvaskkum. Veggene over benken er kledd med fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og integrert oppvaskmaskin. I tilknytning til kjøkkenet er det en innebod på ca. 3,5 kvm med videre adkomst til et tørkerom på ca. 4 kvm.

STUE OG SPISESTUE

Stuen oppleves som lys, luftig og tiltalende, og med ca. 39 kvm til rådighet byr rommet på god møbleringsfrihet. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og rommet har lyse vegger mot gyllent parkettgulv. I dels åpen løsning med stuen er det en pen spisestue på ca. 11 kvm med naturskjønn utsikt og utgang til en takterrasse på ca. 12 kvm.

KJELLERSTUE

I kjelleren er det en lys og koselig stue på ca. 20,5 kvm - et kjærkomment element for barnefamilier. Kjellerstuen har lysmalt panel på veggene og beige vegg-til-vegg teppe på gulvet. Det er god plass til sofagruppe, godstol og tv-/mediastasjon, og rommet har en oppmurt peis med innsats i det ene hjørnet.

BAD/WC 1 OG WC-ROM

Boligen inneholder to bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet i første etasje er på ca. 5,5 kvm, og ble oppgradert i 2018. Her er det hvite fliser på veggene og sandfargede fliser på gulvet.

Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, to veggskap og et stort speil med belysning. Videre har badet et toalett, et bidet, mekanisk avtrekk og en dusjnische. Vegg-i-vegg med badet i første etasje er det et pent, separat wc-rom på ca. 1,5 kvm - et perfekt gjestettoalett.

BAD/WC 2

Badet i kjelleren er på ca. 2,5 kvm, og har lys våtromstapet på veggene og matchende belegg på gulv med sluk. I tillegg til et gulvmontert toalett har badet et dusjkabinett, servant, speil og god belysning.

VASKEROM

Vaskerommet ligger i kjelleren, måler ca. 6,5 kvm og ble oppgradert i 2022. Rommet har hvite våtromsplater i flisimitasjon på veggene og beige belegg på gulv med sluk. Av innredning er det en hvit skuffeseksjon, og rommet er videre utstyrt med en skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er tre gode soverom i første etasje som er på ca. 11 kvm, 11,5 kvm og 12,5 kvm - alle med store vinduer, lyse vegger og gylne gulv. I kjelleretasjen er det et rom på ca. 8,5 kvm som er innredet som soverom, men som ikke er godkjent til rom for varig opphold. Rommet har hvitmalt panel på veggene og beige belegg på gulvet. Soverommene i første etasje er på ca. 11 kvm, 11,5 kvm og 12,5 kvm, og alle har store vinduer, lyse vegger og gylne gulv.

Det er plassbygde garderobeløsninger på alle soverommene i første etasje, og ett av rommene har utgang til en trapp som leder ned til den nordvestvendte hagen. Boligen har lagringsplass på loft, i kjellerboder og i en utebod ved garasjen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Drenering:

Deler av terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Deler av drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det registreres manglende grunnmursplast ved drenering fra byggeåret om skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser. Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved deler av drenering fra byggeåret.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Pga alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

- Rom under terreng:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres ikke anbefalt oppbygging av utlektet vegg med bruk asfaltapp (organisk materiale) mot grunnmur med risiko for utviklingen av sopp/råte.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på

oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i byggemetoder med risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Takterrasse:

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avvik på åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Selve tekkingen mot underliggende boligrom lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivarettatt. Det er utført en visuell kontroll av innvendig himling uten å registreres tegn til kondensproblemer eller lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på tekkingen og usikker tetthet i tiden som kommer, og registrerte avvik på rekkverk.

Rekkverk bør monteres i henhold til krav for god personsikkerhet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, men pga alder må det påregnes tiltak/utskifting av tekkingen i tiden som kommer.

- Eldre kjellervindu og balkongdør:

Svelling på balkongdør som er etablert i 2. etasje. Et vindu på stue ved balkongdør er fra byggeåret. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon, luftlekkasjer er påregnelig. TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Utbedring/utskifting av balkongdør må påregnes. Pga alder må det påregnes tiltak/utskifting av eldre vinduer. De gamle vinduene i kjeller med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. Utbedring/utskifting må påregnes.

- Yttervegger:

Eldre kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i stedvis værslitt kledning og manglende/begrenset lufting bak kledningen.

Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt, eventuelt utbedre lufting i nedre del av kledningen.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. For utbedring av knirk må det påregnes tiltak med undergulvet.

- Ilsted/Skorstein:

Vedovn 1984 peis og vedovn i 1.etg 1990. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bygningsdelen. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

- Toalettrom:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

- Trapp:

Åpninger i rekkverket og trappetrinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det mangler rekkverk i nedre del av trapp ned til kjeller. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Tilstandsgrad 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Manglende rekkverk i nedre del av trapp bør etableres for bedre personsikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke

overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

- Avløpsrør:

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

- Vannledninger:

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Elektrisk:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har delvis eldre stikk og ledning på elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på deler av anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Dette gjelder blant annet klargjøring av tilførsel til opplegg for el-bil. TG-2 er satt pga. delvis eldre anlegg og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at

kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

- Vaskerom:

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluket er et eldre støpejernsluk, det er montert klemring men denne har ikke god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer i området. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eldre støpejernsluk med usikker tettet. Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for god ventilering.

- Bad kjeller:

Oppsummering: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten i rommet er ivaretatt med et forhøyet tettesjikt ved dør. Det er noe begrenset kontroll av overflater bak dusjkabinett pga begrenset mulighet for å flytte dusjkabinett. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold om er mindre enn referansenivået i rapporten. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Våtrommet er vurdert og ha oppnådd forventet levetid og bør brukes med forsiktighet i påvente av en oppgradering. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det bør etableres mekanisk avtrekk, og det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt: Det registreres feil oppbygging med damsperre i vegg mot dusjsone. Det er to tette sjikt mot hverandre som blir en hermetisk lukket konstruksjon med risiko for fukt mellom sjiktene og grobunn til soppvekst. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i feil oppbygging av våtrom med damsperre i tillegg til tettesjikt.

Forhold som har fått TG3:

- Terrasser:

Det er ikke etablert rekkverk på deler av terrasse med høyder som er 50 cm over bakkenivå. Det er risiko for personskader TG-3. Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på oppføringstidspunktet som er 90 cm. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Terrasse på baksiden framstår med en del aldringsmessig slitasje. Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i manglende rekkverk på deler av terrassen. Øvrige avvik er tilstandsgrad 2.

Det må monteres rekkverk der det mangler. Utbedringskostnad er kun for etablering av manglende rekkverk. Øvrige rekkverk bør monteres iht. krav for god personsikkerhet. Utbedringskostnader: Under 10 000

- Utstyr på tak:

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Det er ikke etablert noen takstige. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i malende takstige. Det anbefales å kontakte brann og feiervesenet anngående krav til takstige. Utbedringskostnad er for etablering av takstige på tak. Utbedringskostnader: Under 10 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- 2025: Etablert opplegg for elbillader til garasjen
- 2022: Vaskerommet ble oppgradert i forbindelse med en forsikringssak
- 2021: Takrenner og nedløp ble fornyet
- 2018: Badet ble oppgradert i forbindelse med en forsikringssak
- 2003: Vinduene på framsiden av huset ble skiftet ut
- 2000: Vinduene på baksiden av huset ble skiftet ut

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd fra Altibox er innlagt.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende garasje på ca. 32 kvm og i en garasje på ca. 13 kvm i felles rekke. Begge garasjene har motoriserte leddporter, og den største garasjen har en tilliggende utebod. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If forsikring.

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med panelovner i flere rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i hallen og i en peis med innsats i kjellerstuen.

Info strømforbruk

Målt energibruk 23 719 kWh pr. år

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 850 000

Kommunale avgifter

Kr 23 748

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årsbeløp for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for mai som var på kr. 1 979,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Eiendomsskatt

Kr 10 464

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 756 340

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 025 359

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 700

Velforening

Eiere av de 34 boligeiendommer som er utskilt fra Holbergsletta Borettslag, lagets eiendom gnr. 21 bnr. 454 og 462 i Trondheim, plikter å være medlemmer av Holbergsletta Velforening. Det henvises i denne forbindelse til "erklæring" om servitutter av 12. januar 1984, pkt. 1.

Velforeningen har til formål å disponere og vedlikeholde eiendomi, som i forbindelse med oppløsningen av Holbergsletta Borettslag, er overskjotet Velforeningen, for såvidt ikke vedlikeholdet er overført på de enkelte huseiere.

Utover dette har Foreningen til oppgave å representere huseierne utad i spørsmål av felles interesse, samt arbeide aktivt for et trivelig bomiljø, god utnyttelse av Velforeningens eiendom, best mulig kontakt og samarbeid beboerne imellom. Videre skal Velforeningen representere huseierne i spørsmål overfor offentlige myndigheter, naboer m.v., og ellers i generelle spørsmål av felles interesse for lagets 34 medlemmer.

Det betales et årlig gebyr på kr 700,- til Holbergsletta Velforening med forfallsdato i

november. Det er ikke planlagt noen endringer av avgiften.

Informasjon angående dugnad: Årets dugnad avholdes tirsdag 28/5 og torsdag 30/5 - det holder å stille en av dagene. Dugnaden går ut på å fjerne rogn på Furuhaugen.

Per 31. desember 2023 viste regnskapet for velforeningen et positivt overskudd på kr 9?723,24. Budsjett for 2024 og årsregnskapet for 2023 er vedlagt salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Velforening

Velforeningnavn

Holbergsletta velforening

Organisasjonsnummer

992893354

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 883 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 21, bruksnummer 886 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

22.10.1985 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 21 BNR: 882

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 21 BNR: 884

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 21 BNR: 885

Til fellesareal.

RETTIGHETER

22.10.1985 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 21 BNR: 882

Til fellesareal.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

22.10.1985 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 21 BNR: 884

Til fellesareal.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

22.10.1985 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 21 BNR: 885

Til fellesareal.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg i 2 etasjer, datert 07.12.1979.

Det foreligger godkjent byggemelding på tilbygg i e. etasje for utvidelse av stue, datert 15.03.2025. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltaket kan derfor ikke dokumenteres.

Det er utstedt godkjente byggetegninger for tilbygg av garasje/karnapp, datert 28.06.2000. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltaket. kan derfor ikke dokumenteres.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Kontrollerte byggesøkte tegninger er datostemplet 20.06.79. / 20.06.79 og 15.03.83. Det avviker på byggesøkte opp imot dagens bruk. Kjeller er opprinnelig byggesøkt som: mat, 2 disp rom og kjellerstue. Kjelleren er i dag tatt i bruk som soverom, bad, gang, vaskerom og bod. Rommene er endret uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser i kjeller er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Ifølge takstmann er det avvik på krav til rømning og dagslysforhold: Det er ikke etablert

tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleretasjen, oppholdsom tilfredstiller ikke krav til varig opphold. Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu og tilfredstiller ikke krav til lysinnslipp.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Presthus syd for Poppelvegen og vest for Almevegen, planID r0228g, datert 09.01.1967. Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen ligger også i et område regulert av kommuneplanens arealdel 2022 til 2034, regulert til framtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i byggesone 3. Eiendommen omfattes av en reguleringsplan uten egne reguleringsbestemmelser. Dette innebærer at det er kommuneplanens bestemmelser som gjelder for eiendommen.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

r20230042, Overvik B3 - B5 og B6 nord - B9. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, barnehage, nærsenter med forretning/tjenesteyting/bevertning, samt en offentlig park, og offentlige og private grønne områder. Planen er en videreføring av boligbebyggelsen i nord, som allerede er bygd og delvis er under bygging.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

171 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

172 600 (Omkostninger totalt)

183 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

186 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 022 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 033 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 036 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 172 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 657,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

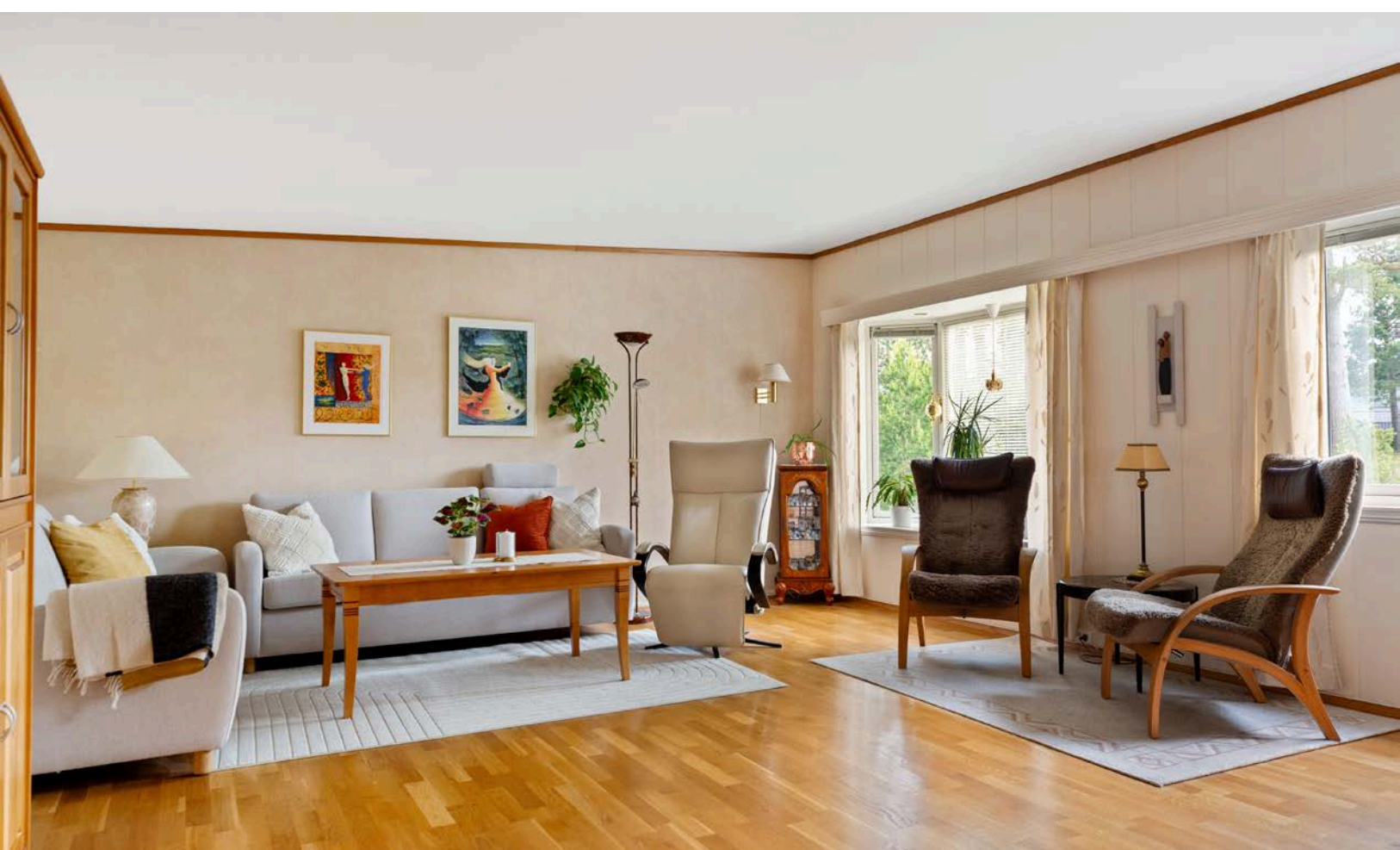
Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

27.06.2025



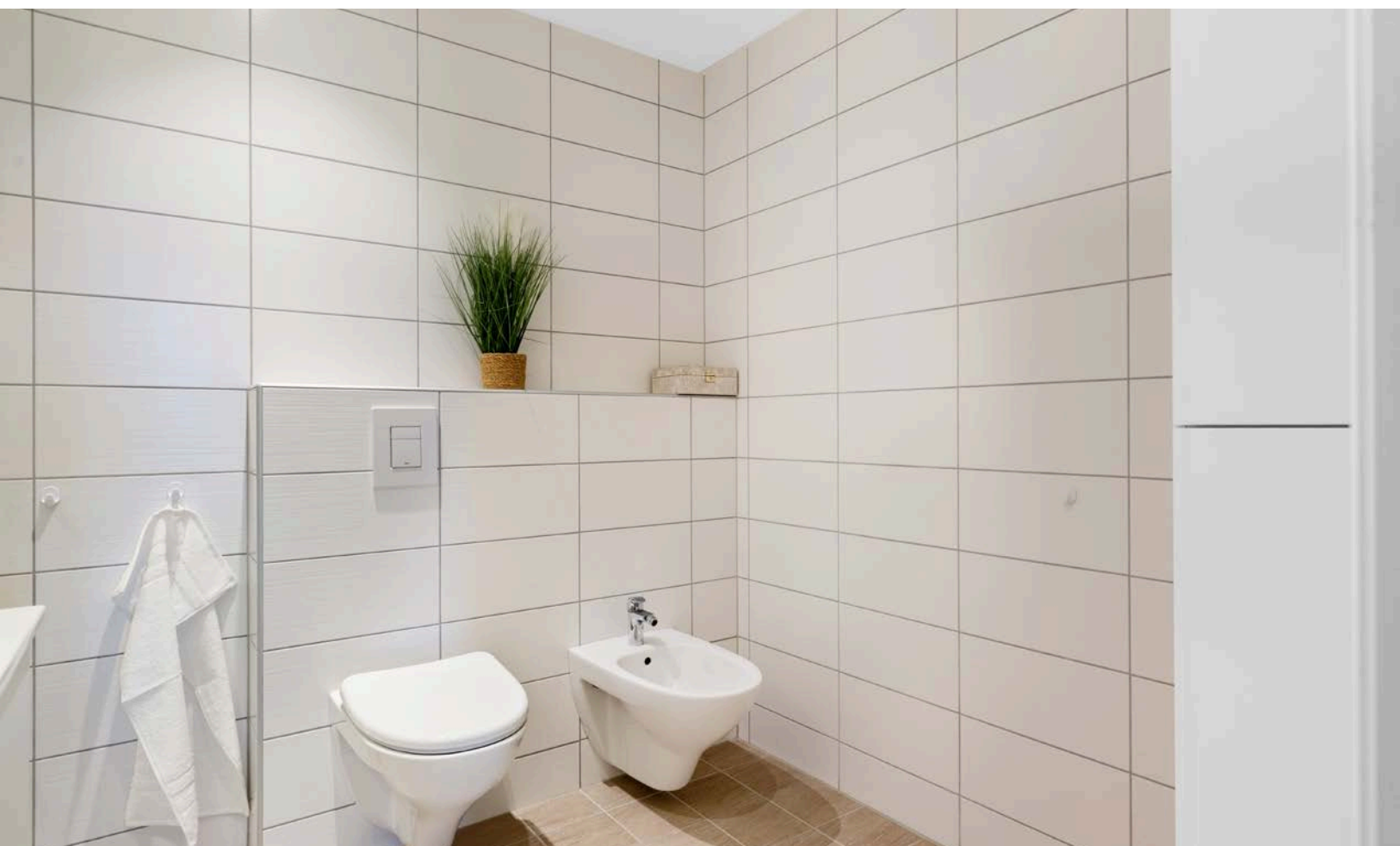


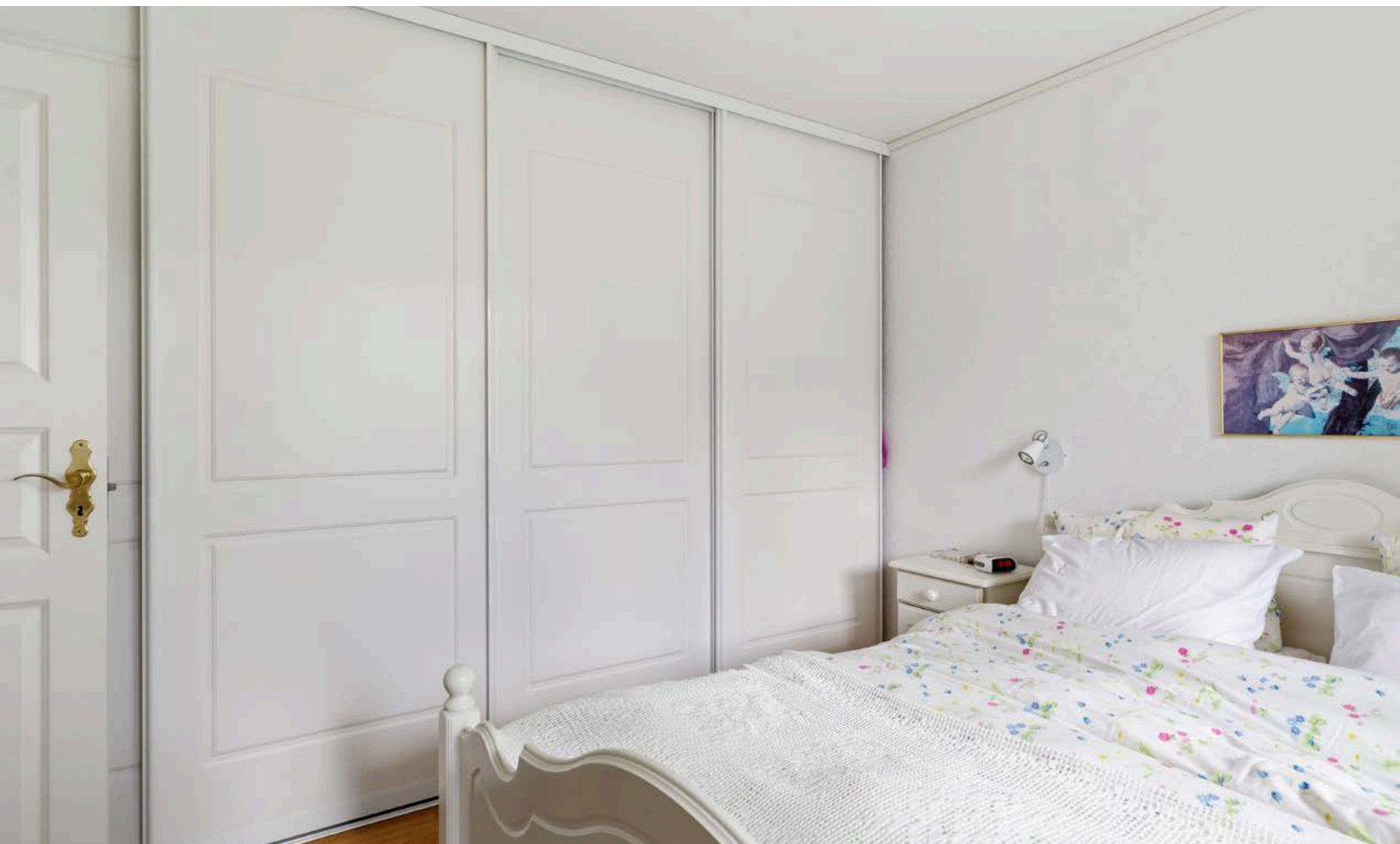










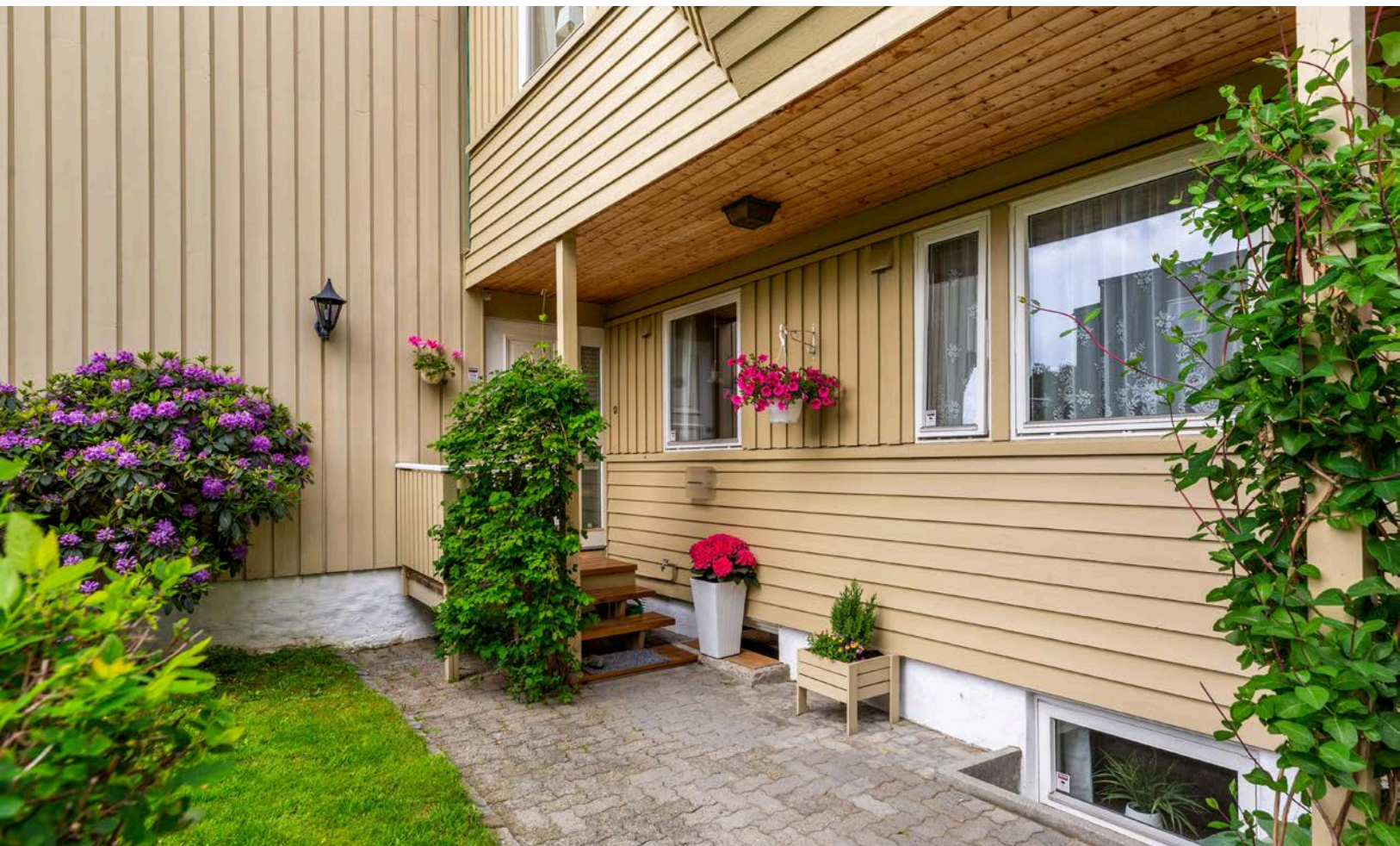










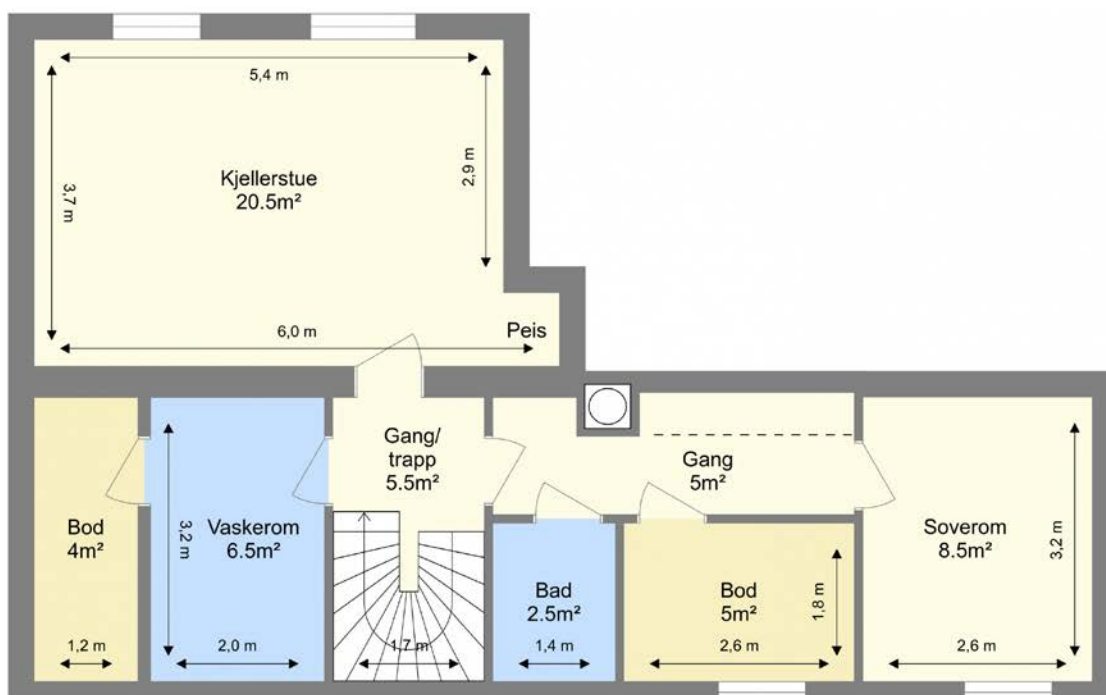






Bøkvegen 11B

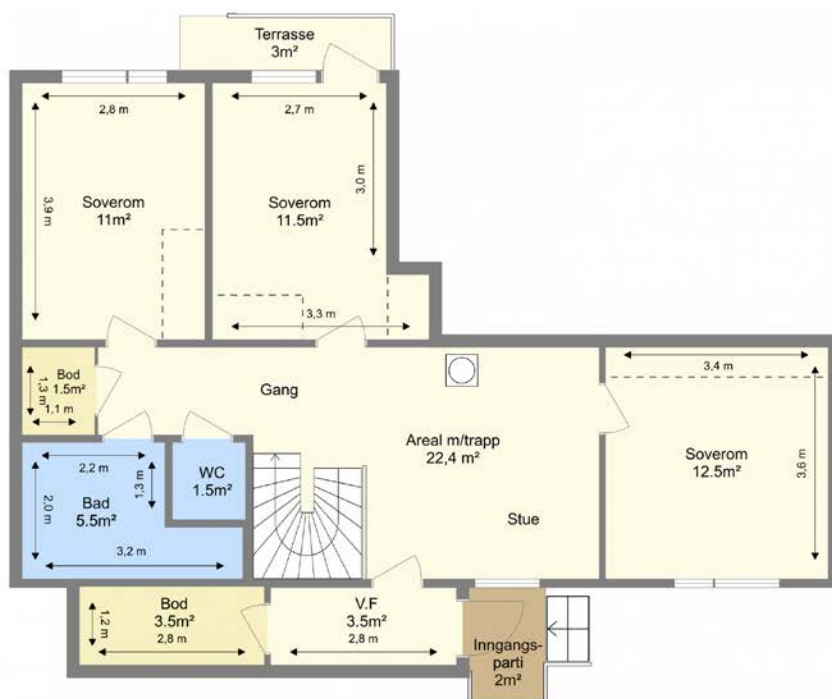
Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Bøkvegen 11B

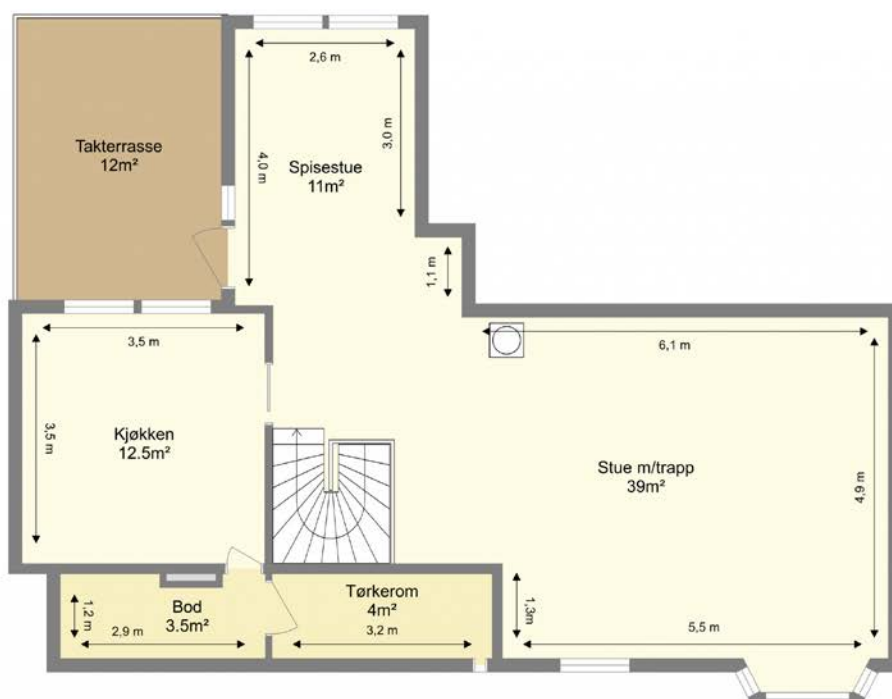
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Bøkvegen 11B

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Bøkvegen 11B - Nabolaget Gartnerløkka/Øvre Presthus/Charlottenlund øst - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Presthusaunet Linje 14, 102	7 min 0.6 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	9 min 3.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 7.2 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	18 min 1.5 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	15 min 1.3 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	10 min 4.8 km

«Rolig og trygt. Brede gater.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

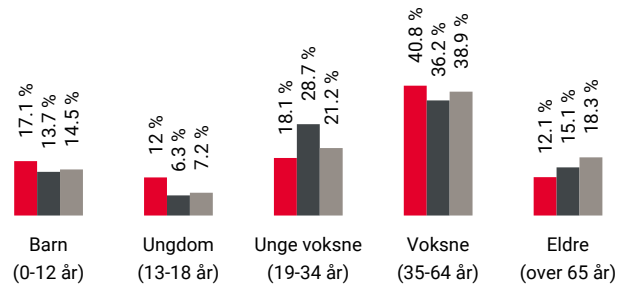
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gartnerløkka/Øvre Presthu...	1 208	429
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stokkbekken barnehage (1-2 år) 12 barn	8 min 0.7 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.8 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Charlottenlund PostNord	7 min 0.6 km
Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	8 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 90/100

Sport

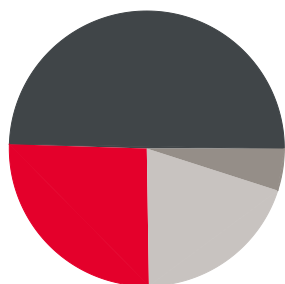
⚽ Hørlocksmarka, Hørlocks grusbane 15 min 🚶
Fotball 1 km

⚽ Hørlocksmarka aktivitetsområde 14 min 🚶
Sandvolleyball 1.2 km

🚴 Impuls Treningssenter Grilstad 7 min 🚗

🚴 3T-Leangen 8 min 🚗

Boligmasse



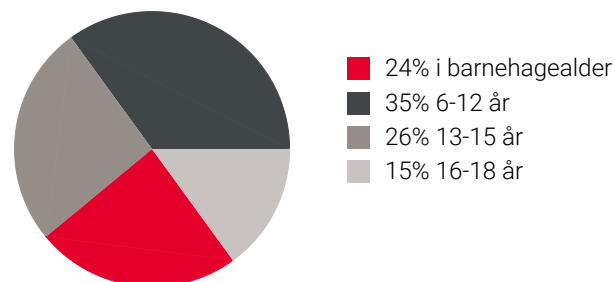
26% enebolig
50% rekkehus
5% blokk
20% annet

Varer/Tjenester

🛒 Grilstadporten kjøpesenter 7 min 🚗

🏪 Vitusapotek Ranheim 7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

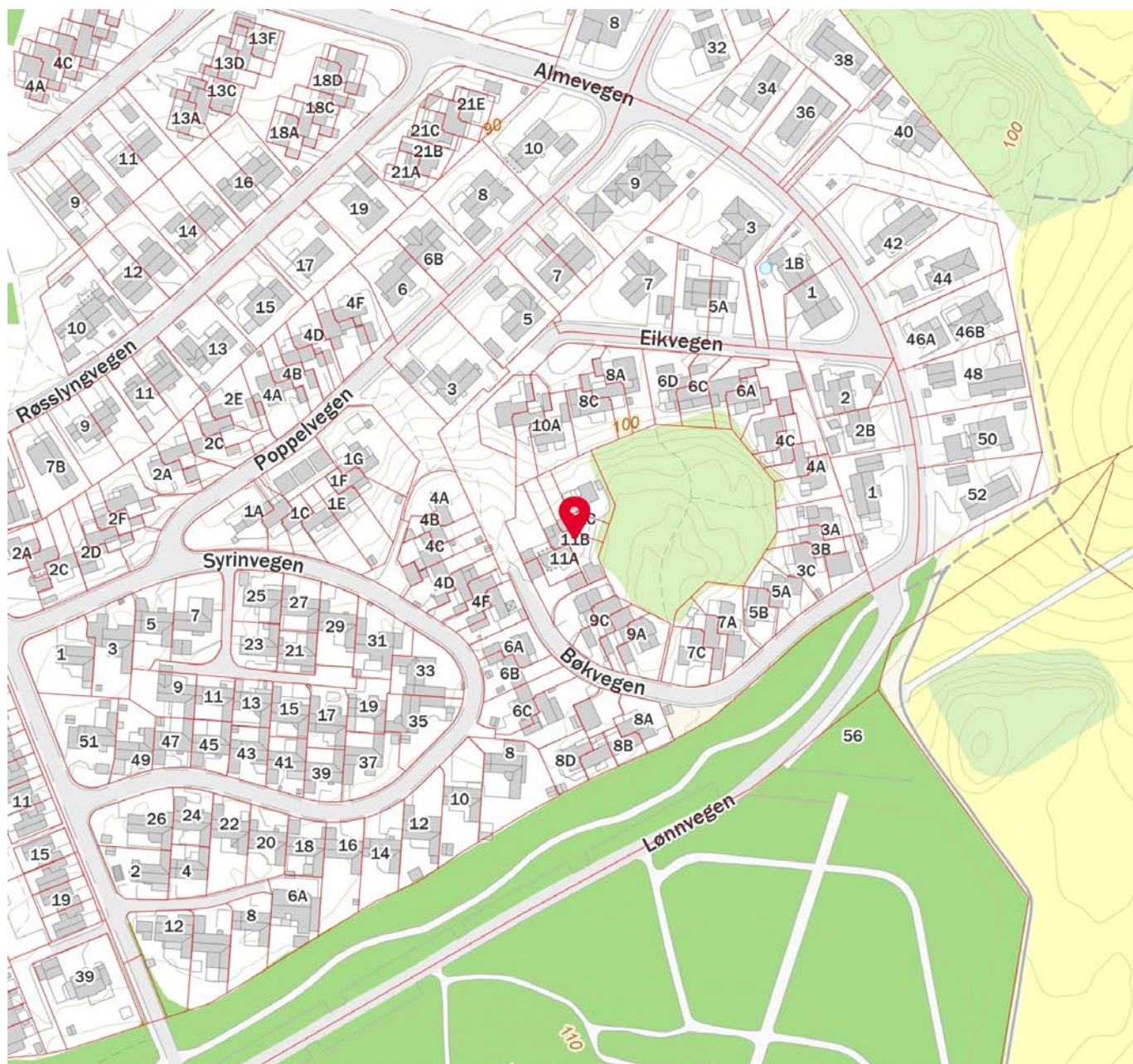
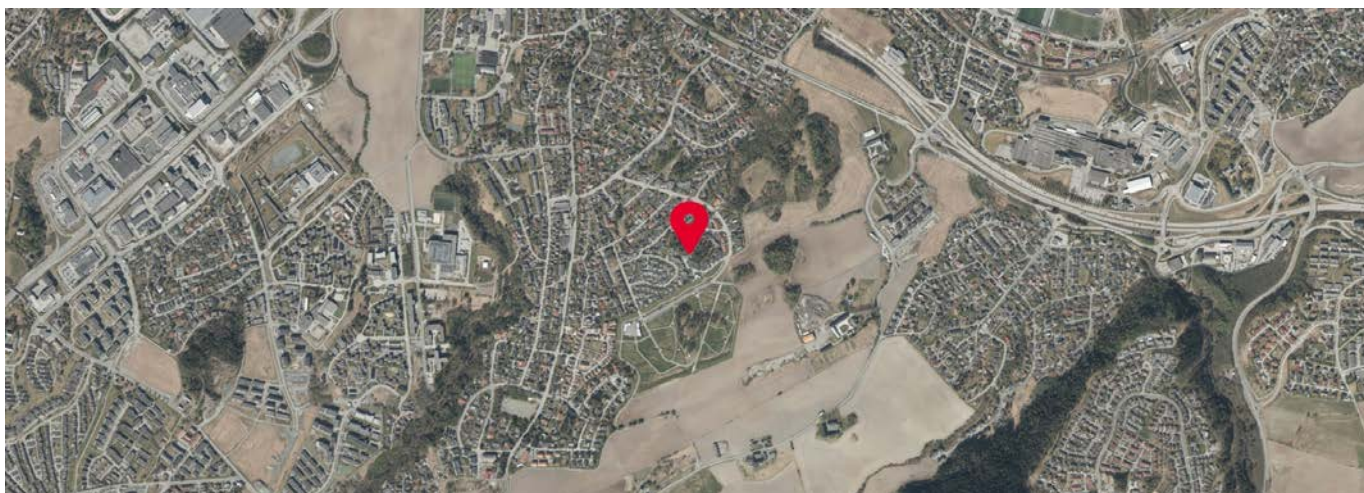


0% 47%

■ Gartnerløkka/Øvre Presthus/Charlottenlund øst
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250188	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kåre Renå	Brit Nelle Overvik Renå
Gateadresse	
Bøkvegen 11B	
Poststed	Postnr
CHARLOTTENLUND	7058
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1969
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	55
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250188

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje badetrom 1 etasje. Totalrenovert 2018

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye fliser gulv og vegg. Ny innredning, dusjhjørne, toalett. Etterisolert yttervegg 5 cm

Arbeid utført av

Bull AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble byttet i 2018 i forbindelse med oppussing

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Av entreprenør

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2022 tilbakeslag på vaskerom/bad kjeller. Vaskerom totalrenovert i 2022 av Recover

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med totalreovering av vaskerom i kjeller i 2022

Arbeid utført av

Recover

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med totalreovering av bad 1 etasje og vaskerom kjeller

Arbeid utført av

Bull

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sikringsskap byttet i 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250188

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
Ar
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250188

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250188

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Renå	5fffd12841c2bfd281039ab ca2ea5be158fe348b	23.06.2025 14:25:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit Overvik renå	ce8cc78869ab3f3a735f51 f7773768cd1789a7a3	23.06.2025 14:27:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250188

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Bøkvegen 11B 7058 CHARLOTTENLUND

Tilstandsrapport Eierskifte

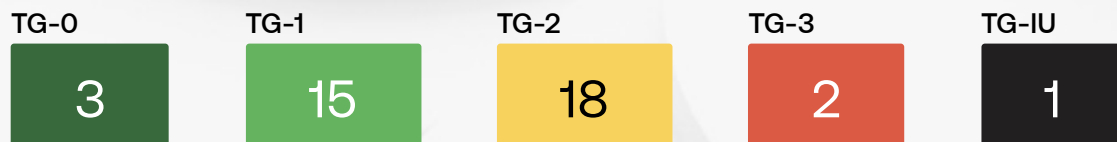
Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1968

BRA: 210 m²

BRA-i: 210 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32834>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting:

Terrasser

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk på deler av terrasse med høyder som er 50 cm over bakkenivå. Det er risiko for personskader TG-3.

Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på oppføringstidspunktet som er 90 cm. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Terrasse på baksiden framstår med en del aldringsmessig slitasje.

Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i manglende rekkverk på deler av terrassen.
Øvrige avvik er tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak

Det må monteres rekkverk der det mangler. Utbedringskostnad er kun for etablering av manglende rekkverk.

Øvrige rekkverk bør monteres iht. krav for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Det er ikke etablert noen takstige.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i malende takstige.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontakte brann og feiervesenet anngående krav til takstige. Utbedringskostnad er for etablering av takstige på tak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Deler av terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Deler av drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det registreres manglende grunnmursplast ved drenering fra byggeåret om skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved deler av drenering fra byggeåret.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Pga alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres ikke anbefalt oppbygging av utlektet vegg med bruk asfaltpapp (organisk materiale) mot grunnmur med risiko for utviklingen av sopp/råte.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i byggemetoder med risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting: Takterasse

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres avvik på åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm, og gir muligheter for klatring.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Selve tekkingen mot underliggende boligrom lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivarettatt. Det er utført en visuell kontroll av innvendig himling uten å registreres tegn til kondensproblemer eller lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på tekkingen og usikker tetthet i tiden som kommer, og registrerte avvik på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør monteres i henhold til krav for god personsikkerhet.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, men pga alder må det påregnes tiltak/utskifting av tekkingen i tiden som kommer.

Vinduer og dører: Eldre kjellervindu og balkongdør

Oppsummering

Svelling på balkongdør som er etablert i 2. etasje. Et vindu på stue ved balkongdør er fra byggeåret. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon, luftlekkasjer er påregnelig.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av balkongdør må påregnes. Pga alder må det påregnes tiltak/utskifting av eldre vinduer.

De gamle vinduene i kjeler med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. Utbedring/utskifting må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Eldre kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i stedvis værslitt kledning og manglende/begrenset lufting bak kledningen.

Anbefalte tiltak

Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt, eventuelt utbedre lufting i nedre del av kledningen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. For utbedring av knirk må det påregnes tiltak med undergulvet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Vedovn 1984 peis og vedovn i 1.etg 1990. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bygningsdelen .

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket og trappetrinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det mangler rekkverk i nedre del av trapp ned til kjeller.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tilstandsgrad 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Manglende rekkverk i nedre del av trapp bør etableres for bedre personsikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har delvis eldre stikk og ledning på elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på deler av anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Dette gjelder blant annet klargjøring av tilførsel til opplegg for el-bil.

TG-2 er satt pga. delvis eldre anlegg og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluket er et eldre støpejernsluk, det er montert klemring men denne har ikke god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer i området.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eldre støpejernsluk med usikker tettet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for god ventilering.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten i rommet er ivarettatt med et forhøyet tettesjikt ved dør. Det er noe begrenset kontroll av overflater bak dusjkabinett pga begrenset mulighet for å flytte dusjkabinett.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold om er mindre enn referansenivået i rapporten.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Våtrommet er vurdert og ha oppnådd forventet levetid og bør brukes med forsiktighet i påvente av en oppgradering. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres mekanisk avtrekk, og det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Det registreres feil oppbygging med damsperre i vegg mot dusjsone. Det er to tette sjikt mot hverandre som blir en hermetisk lukket konstruksjon med risiko for fukt mellom sjiktene og grobunn til soppvekst. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i feil oppbygging av våtrom med damsperre i tillegg til tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader. Ved utvendig kontroll av grunnmuren registreres ingen avvik.

TH-IU er gitt med bakgrunn begrenset kontroll av grunnmur uten mulighet for å vurdere tilstanden.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kontrollerte byggesøkte tegninger er datostemplet 20.06.79. / 20.06.79 og 15.03.83. Det avviker på byggesøkte opp imot dagens bruk. Kjeller er opprinnelig byggesøkt som: mat, 2 disp rom og kjellerstue. Kjelleren er i dag tatt i bruk som soverom, bad, gang, vaskerom og bod. Rommene er endret uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser i kjeller er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleretasjen, oppholdsom tilfredstiller ikke krav til varig opphold. Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu og tilfredsstillende ikke krav til lysinnslipp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.6.2025

Rapportdato
26.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kåre Renå**
Navn: **Brit Nelle Overvik Renå**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er etterspurt men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen** Telefon: **45228072**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **ts@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bøkvegen 11B, 7058 Charlottenlund**
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **21** Bruksnr: **883** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1968** - Kilde: webmatrikkelen.
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1979.	Det er tilbygd stue i 2.etg og utvidet/undergravd kjeller. Det foreligger byggesak på tiltaket i det kommunale arkivet.	Ja

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 byggt teknisk 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	210	210	0	0	17
Garasje med bod	32	0	32	0	0
Garasje i felles garasjerekke med bod	18	0	18	0	0
Totalt m²	260	210	50	0	17

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	76	76	0	0	5
2. etasje	72	72	0	0	12
Kjeller	62	62	0	0	0
Totalt m²	210	210	0	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	76	70	6	Vindfang, gang/trapp/stue, 3 soverom, bad og toalett.	2 boder.
2. etasje	72	63	9	Stue, spisestue og kjøkken.	Bod og tørkerom.
Kjeller	62	52	10	Gang/trapp, vaskerom, kjellerstue, gang, bad og soverom.	2 boder.
Totalt m²	210	185	25		

Bygning: Garasje med bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	32	0	32	0	0

Bygning: Garasje i felles garasjerekke med bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	18	0	18	0	0

Kommentar til arealberegning

Bygninger som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er framvist en garasje i felles garasjerekke og en frittliggende garasje.

I kjeller er det etablert en brystning i nedre del av gulv som stikker ut ca. 10cm i deler av nedre gulv i kjeller. Dette arealet er medregnet i BRA og utgjør ca. 2m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at deler av drenering er skiftet på vestsiden i 2025 og dreneringen på sørsiden er tatt i 2018.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Deler av terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Deler av drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det registreres manglende grunnmursplast ved drenering fra byggeåret om skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser. Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved deler av drenering fra byggeåret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen. Pga alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmuren er innvendig utlektet. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader. Ved utvendig kontroll av grunnmuren registreres ingen avvik.

TH-IU er gitt med bakgrunn begrenset kontroll av grunnmur uten mulighet for å vurdere tilstanden.

6.3 Rom under terreng



Det registreres asfaltapp (organisk materiale) mot grunnmur. Det er risiko for utvikling av sopp.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Deler av kjeller er innredet etter byggeår. Dette gjelder kjellerstue, soverom, bad og vaskerom.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres ikke anbefalt oppbygging av utlektet vegg med bruk asfaltapp (organisk materiale) mot grunnmur med risiko for utviklingen av sopp/råte.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i byggemetoder med risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type

Takterrasse

Det er etablert en takterrasse over oppholdsrom (soverom).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrasse er etablert i 1978	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringsstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avvik på åpninger i rekkverk for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Selve tekkingen mot underliggende boligrom lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivarettatt. Det er utført en visuell kontroll av innvendig himling uten å registreres tegn til kondensproblemer eller lekkasjer. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på tekkingen og usikker tetthet i tiden som kommer, og registrerte avvik på rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør monteres i henhold til krav for god personsikkerhet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, men pga alder må det påregnes tiltak/utskifting av tekkingen i tiden som kommer.	

TG-2

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasser



Mangler rekkverk på terrassedel ved trapp TG-3.

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det er ikke etablert rekkverk på deler av terrasse med høyder som er 50 cm over bakkenivå. Det er risiko for personsikkerhet TG-3. Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på oppføringstidspunktet som er 90 cm. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Terrasse på baksiden framstår med en del aldringsmessig slitasje. Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i manglende rekkverk på deler av terrassen. Øvrige avvik er tilstandsgrad 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må monteres rekkverk der det mangler. Utbedringskostnad er kun for etablering av manglende rekkverk. Øvrige rekkverk bør monteres iht. krav for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.6 Vinduer og dører: Eldre kjellervindu og balkongdør



Svelling i nedre del av balkongdør etablert i

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Kjellervinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør har glass som er datostemplet 2006.	
Et vindu ved balkongdør i 2.etg er fra byggeåret.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
--	----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Svelling på balkongdør som er etablert i 2.etasje. Et vindu på stue ved balkongdør er fra byggeåret. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon, luftlekkasjer er påregnelig.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isoler glass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av balkongdør må påregnes. Pga alder må det påregnes tiltak/utskifting av eldre vinduer.

De gamle vinduene i kjeller med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. Utbedring/utskifting må påregnes.

6.7 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

I 1.etasje og 2.etasje så er vinduer er skiftet i 2003 på framsiden av huset og i 2000 baksiden inkl. kjøkken og spisestue.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning er skiftet i forbindelse med påbygg i 2001 og påbygg i 1978. Øvrig kledning er fra byggeåret.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Eldre kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i stedvis værslitt kledning og manglende/begrenset lufting bak kledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt, eventuelt utbedre lufting i nedre del av kledningen.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner og nedløp er etablert i 2021.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Ingen avvik er registrert.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Pulttak

Tak er luftet via raft.

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser. Ingen avvik er registrert.

6.12 Taktekking

Type tekking

Papp

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking ble skiftet i 2021.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

6.13 Utstyr på tak

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?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Det er ikke etablert noen takstige.	
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i malende takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å kontakte brann og feiervesenet anngående krav til takstige. Utbedringskostnad er for etablering av takstige på tak.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. For utbedring av knirk må det påregnes tiltak med undergulvet.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Vedovn 1984 peis og vedovn i 1.etg 1990. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bygningsdelen .	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet er oppgradert med lakkering av fronter i 2005. Kjøkkenet framstår med normal tilstand i henhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Kontrollerte byggesøkte tegninger er datostemplet 20.06.79. / 20.06.79 og 15.03.83. Det avviker på byggesøkte opp imot dagens bruk. Kjeller er opprinnelig byggesøkt som: mat, 2 disp rom og kjellerstue. Kjelleren er i dag tatt i bruk som soverom, bad, gang, vaskerom og bod. Rommene er endret uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser i kjeller er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Det foreligger ferdigattest fra byggeår datert 30.10.69 og ferdigattest for utvidet stue i 2.etg og utvidet/undergravd kjeller datert 07.12.79.

Det foreligger byggemelding om mindre byggearbeid for karnapp datert 28.06.20 og for garasje datert 15.06.95.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleretasjen, oppholdsrom tilfredstiller ikke krav til varig opphold. Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu og tilfredstiller ikke krav til lysinnslipp.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperatursforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp til 2.etg er en lukket tretrapp og trapp til kjelleren er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Åpninger i rekkverket og trappetrinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det mangler rekkverk i nedre del av trapp ned til kjeller.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tilstandsgrad 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende rekkverk i nedre del av trapp bør etableres for bedre personsikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom. Selger har framvist faktura fra rørfornyng av avløpsrør i grunn som er utført i 2022.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er lokalisert i bod i 1.etg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige vannrør.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i bod i 1.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2018 i tillegg til arbeider i forbindelse med oppgradering bad. Det er framvist samsvarserklæring. Selger opplyser at det er etablert tilførsel i garasje med mulighet for el-bilblader i 2025. Ingen samsvarserklæring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen har delvis eldre stikk og ledning på elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på deler av anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Dette gjelder blant annet klargjøring av tilførsel til opplegg for el-bil. TG-2 er satt pga. delvis eldre anlegg og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
194L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Ingen avvik registreres.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og periodisk mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.25 Våtrom: Bad 1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i forbindelse med en forsikringssak i 2018. Det er framlagt dokumentasjon på dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er nedsenket dusjsone med lokalt fall til sluk, gulv utenfor dusjsonen er flatt, vannsikkerheten er ivarettatt med et forhøyet tettesjikt ved dør. Ingen avvik er registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik registreres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2022 i forbindelse med en forsikringssak. Det er framvist faktura og beskrivelse av utbedringer.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Utover noe unøyaktig utførelse på baderomsplater registreres ingen vesentlige avvik, forholdet er kun av kosmetisk betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluket er et eldre støpejernsluk, det er montert klemring men denne har ikke god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer i området.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eldre støpejernsluk med usikker tettet.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en bereder og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen avvik er registrert.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for god ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er synlige tettesjikt på overflater og hulltaking er derfor vurdert unødvendig. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt faktura og beskrivelse av utførende håndverkere.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er etablert etter byggeår, nøyaktig årstall for dette er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten i rommet er ivarettatt med et forhøyet tettesjikt ved dør. Det er noe begrenset kontroll av overflater bak dusjkabinett pga begrenset mulighet for å flytte dusjkabinett. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold om er mindre enn referansenivået i rapporten.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Våtrommet er vurdert og ha oppnådd forventet levetid og bør brukes med forsiktighet i påvente av en oppgradering. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig avtrekk og ingen tilluft ved dør.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør etableres mekanisk avtrekk, og det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftskifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
Det registreres feil oppbygging med damspærre i vegg mot dusjsone. Det er to tette sjikt mot hverandre som blir en hermetisk lukket konstruksjon med risiko for fukt mellom sjiktene og grobunn til soppevekst. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i feil oppbygging av våtrom med damspærre i tillegg til tettesjikt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har pultaksform teknet med papp. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Utover normal slitasje registreres ingen vesentlige avvik. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

6.29 Øvrig: Garasje i felles garasjerekke

Beskrivelse

Garasje oppført med asfalt på gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har pultaksform teknet med papp. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Utover normal slitasje registreres ingen vesentlige avvik. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

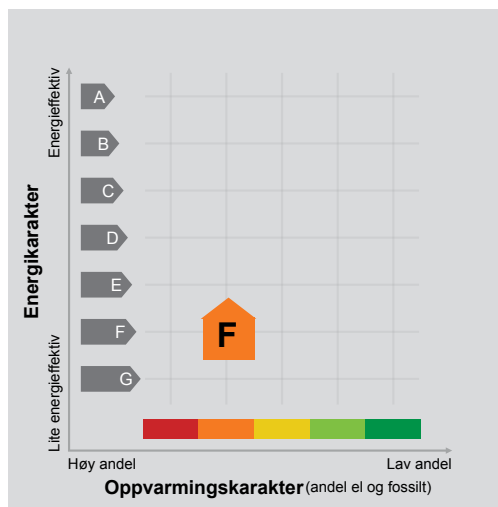
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Bøkvegen 11B
Postnummer	7058
Sted	CHARLOTTENLUND
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	883
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182728454
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138731
Dato	23.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 23 719 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 999 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 053 liter ved

Varsel og innkalling til årsmøte

Holbergsletta Velforening

Tid: Tirsdag 5. november 2024, 19:00 - 20:00

Sted: Ranheimsvegen 127, 7053 Ranheim (Sandvik Coromant sine lokaler)

Forslag til årsmøtesaker sendes til styret senest 29/10-2024, enten på e-post til holbergsletta@gmail.com eller skriftlig til styreleder Andreas Skaret i Bøkvegen 11D.

Dersom man er forhindret fra å møte opp personlig kan man gi en annen møtedeltaker skriftlig fullmakt til å representere sin boenhet og evt. stemme i årsmøtesaker. Signert fullmakt, se nederst på siden, må medbringes til årsmøtet.

✂ -----

Fullmakt til årsmøte

Fullmakt gitt av

Navn	
Adresse	
Signatur	

Fullmakt gitt til

Navn	
Adresse	

Årsmøte 2024 - Holbergsletta Velforening

Tid: Tirsdag 5. november 2024, 19:00 - 20:00

Sted: Ranheimsvegen 127, 7053 Ranheim (Sandvik Coromant sine lokaler)

Saksliste

Nr.	Emne
1	Konstituering av møtet Valg av møteleder og referent Godkjenning av innkalling og saksliste
2	Styrets årsberetning for 2023 Se vedlegg 1
3	Godkjenning av årsregnskap for 2023 Se vedlegg 2
4	Årsmøtesaker Se vedlegg 3 (ingen ordinære årsmøtesaker) A. Andre innmeldte saker, informasjon kommer i årsmøtet
5	Godkjenning av budsjett for 2024 Se vedlegg 4
6	Valg av styre og revisor Alle verv er på valg.
7	Andre saker (ikke årsmøtesaker)

VEDLEGG 1: Årsberetning for 2023

Ingen nye styremedlemmer ble valgt inn i 2023.

Verv / rolle	Navn	Adresse	Merknad
Styreleder	Andreas Skaret	Bøkvegen 11D	Gjenvalgt
Sekretær	Ikke besatt per nå		Åpen for innvelgelse
Kasserer	Håvard Buhaug	Eikvegen 6C	Gjenvalgt
Styremedlem	Marit T. Kjellmark	Bøkvegen 7B	Gjenvalgt
Styremedlem	Silja Gardner	Bøkvegen 3C	Gjenvalgt, har siden flyttet

I løpet av 2023 avholdt styret 1 ordinært styremøte. Dette for å planlegge årsmøte og dugnad. Det ble i tillegg avholdt nødvendig styrebehandling enten elektronisk eller fysisk for ulike henvendelser fra velforeningens medlemmer.

Velforeningens regnskap viser et overskudd på 9 723,24 i perioden.

Charlottenlund, 12/10-2024

For styret i Holbergsletta Velforening,

Andreas Skaret
Styreleder

Holbergsletta Velforening

E-Post: holbergsletta@gmail.com

Web: www.holbergsletta.no

VEDLEGG 2: Regnskap 2023

HOLBERGSLETTA VELFORENING Regnskap 2023

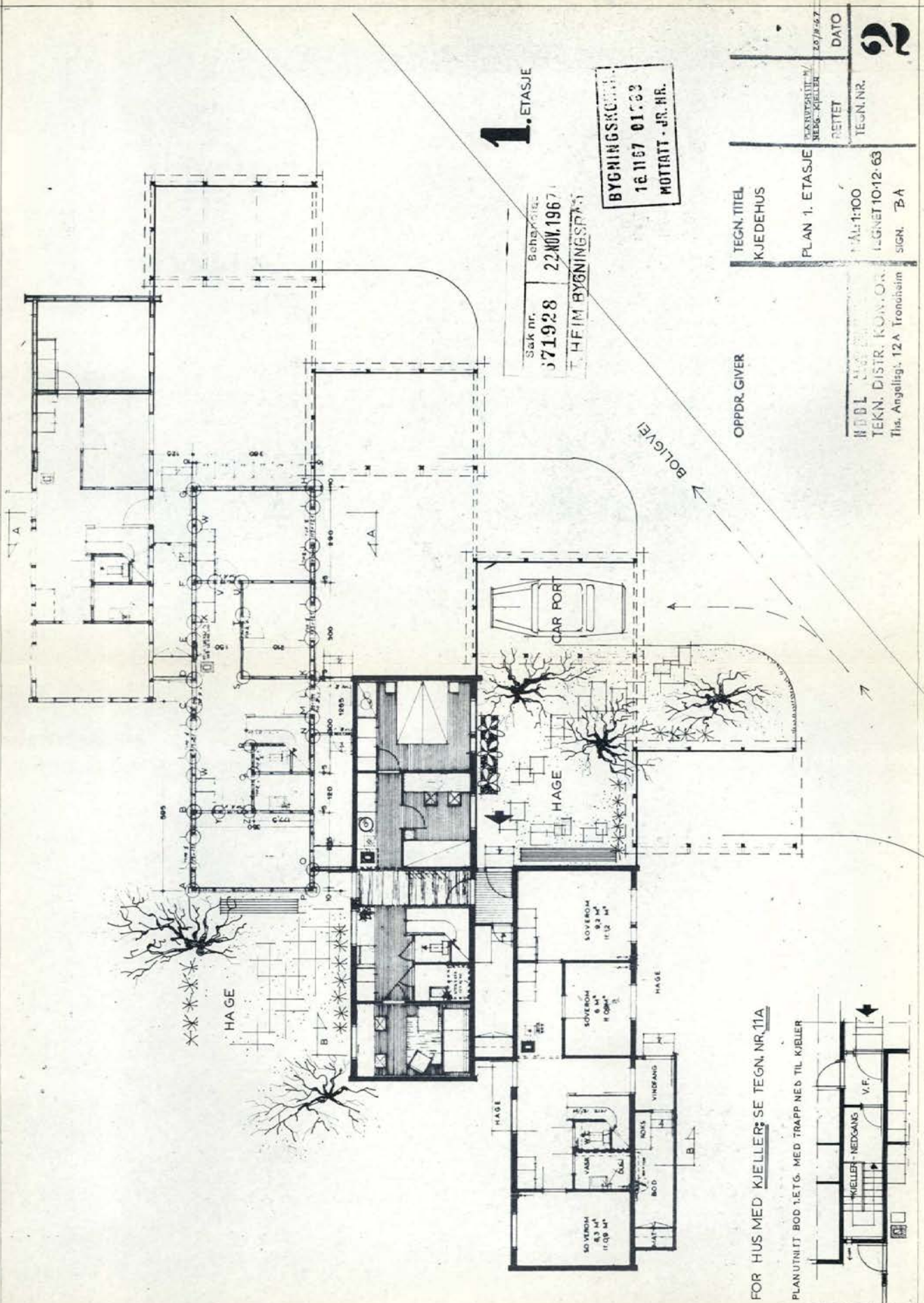
Innestående på konto pr 31.12.2022	Regnskap kr	29 701,27
Drift INNTEKTER		
Kontingent for 2023: 34 stk à kr 700	kr	23 800,00
Renter		0,00
Sum inntekt	kr	23 800,00
Drift UTGIFTER		
Strøm utelys	kr	750,00
Eiendomsskatt Trondheim kommune	kr	2 642,00
Containerleie - hageavfall	kr	10 262,76
Vedlikehold utstyr på fellesareal	kr	
Dissestattiv	kr	
Sosiale tiltak ifm årsmøte og dugnad	kr	
Rekvisita, kopiering årsmøtepapirer etc	kr	
DNB prislagt tjeneste		2,00
Leie av egen Web-side + Webhotell	kr	420,00
Sum utgifter	kr	14 076,76
Over- / underskudd 2023	kr	9 723,24
Kassebeholdning 31/12 2023:		
Innestående på konto pr 31.12.2022	kr	29 701,27
Overskudd 2023	kr	9 723,24
Manglende innbetalinger 2023 og 2022		5 600,00
Innestående på konto pr 31.12.2023	kr	33 824,51

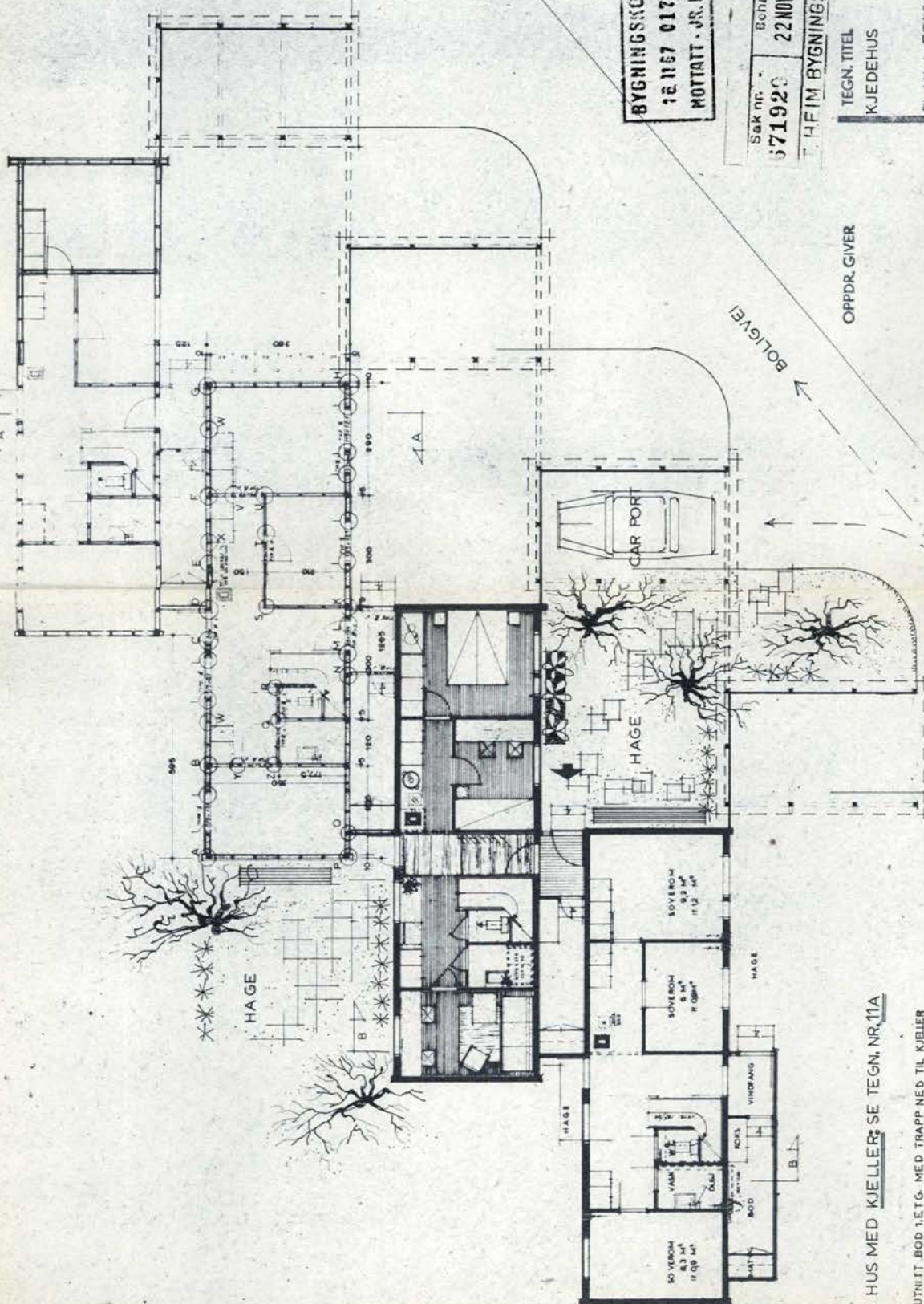
VEDLEGG 3: ÅRSMØTESAKER

Ingen ordinære årsmøtesaker

VEDLEGG 4: Budsjett 2024

HOLBERGSLETTA VELFORENING		
Budsjett 2024		
Innestående på konto pr 31.12.2023	kr	Budsjett 33 824,51
Drift INNTEKTER		
Kontingent for 2024 34 stk à kr 0	kr	0,00
Renter		0,00
Sum inntekt	kr	0,00
Drift UTGIFTER		
Strøm utelys	kr	750,00
Containerleie - hageavfall	kr	11 838,38
Vedlikehold utstyr på fellesareal	kr	1 000,00
Dissestattiv	kr	15 911,72
Sosiale tiltak ifm årsmøte og dugnad	kr	300,00
Rekvisita, kopiering årsmøtepapirer etc	kr	300,00
Leie av egen Web-side + Webhotell	kr	488,00
Sum utgifter	kr	30 588,10
Over- / underskudd 2023	kr	-30 588,10
Budsjettert kassebeholdning 2023:		
Innestående på konto pr 31.12.2023	kr	33 824,51
Utestående kontingenter		5 600,00
Underskudd 2023	kr	-30 588,10
Budsjettert Innestående på konto 31/12-2024	kr	8 836,41





1. ETASJE

BYGNINGSKONTO
16 1167 0176
MOTTATT - JR. NR.

Sak nr. 571920
Behandlet 22 NOV. 1967
T. HFIM BYGNINGSPTK

TEGN. TITEL
KJEDEHUS

PLAN 1. ETASJE

MA 1:100

TEGN. NR. 1012-63

SIGN. BA

22/9-57
REVISJONEN
REVISJONEN

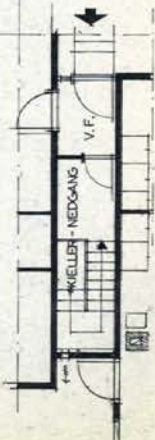
RETTET
TEGN. NR.

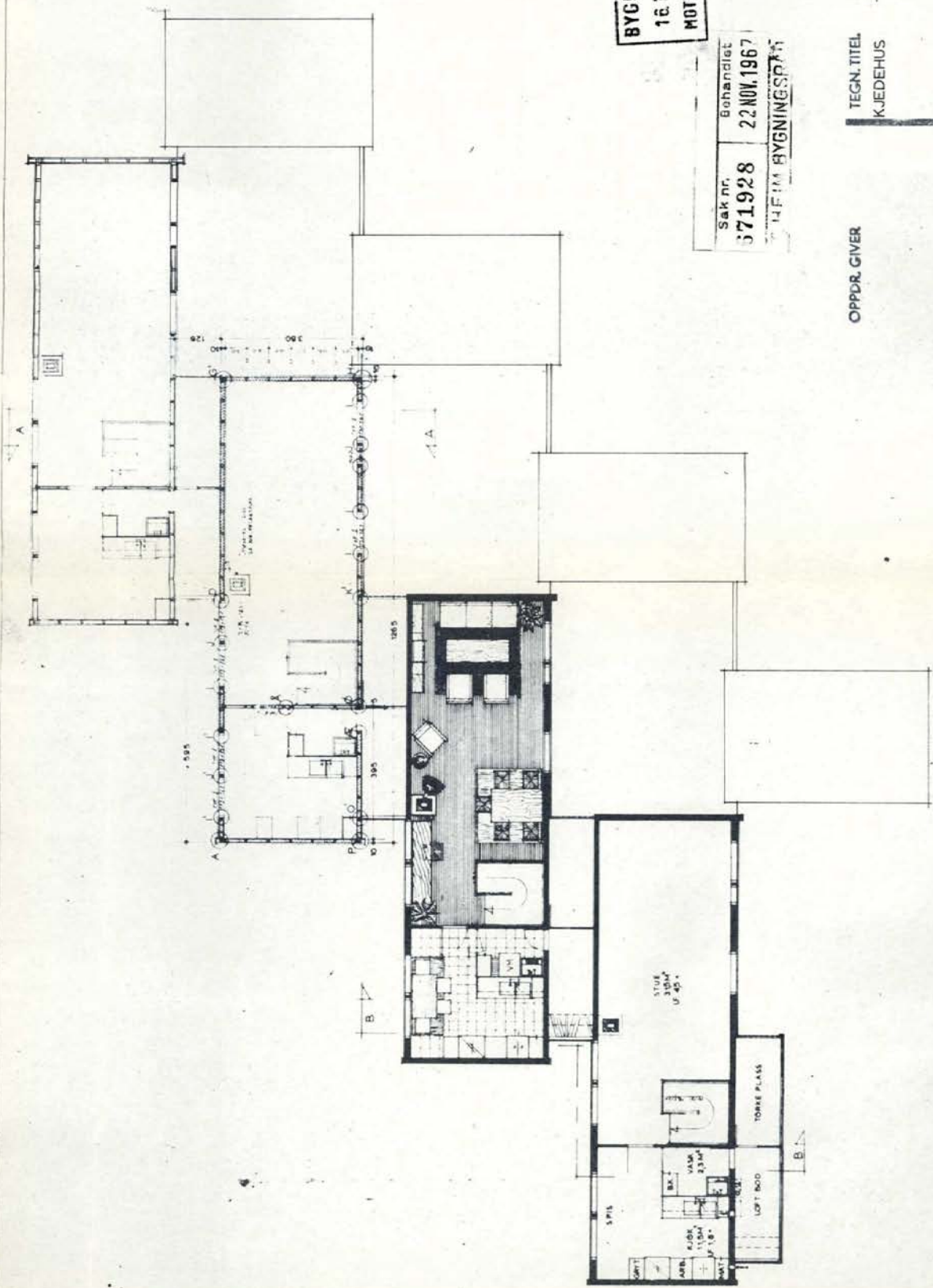
2

OPPDR. GIVER

FOR HUS MED KJELLER: SE TEGN. NR. 11A

PLANUTRITT BOD TETG. MED TRAPP NED TIL KJELLER





BYGNINGSKASSE
16.11.67 01:33
MOTTATT - J.R. NR.

Sak nr. 671928
Behandlet 22 NOV. 1967
HFM BYGNINGSKASSE

OPPDR. GIVER

TEGN. TITEL
KJEDEHUS

PLAN 2. ETASJE

MÅL: 1:100

TEGNET 10-12-63

SIGN. BA

DATO

RETTET

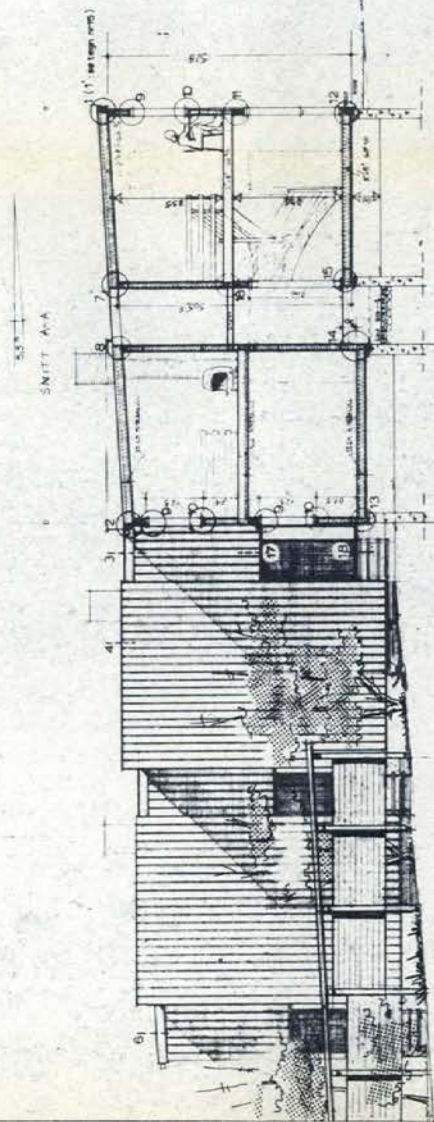
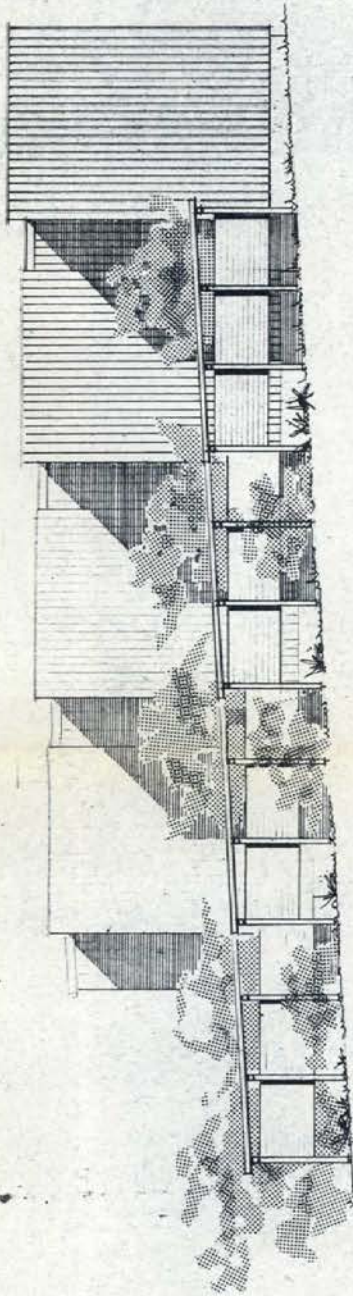
TEGN. NR.

NUGL. N. 100

TEKN. DISTR. KONTOR

Th. Angellsgt. 12A Trondheim

3



SNITT. FOR HUS MED KJELLER: SE TEGN. NR. 11 A.

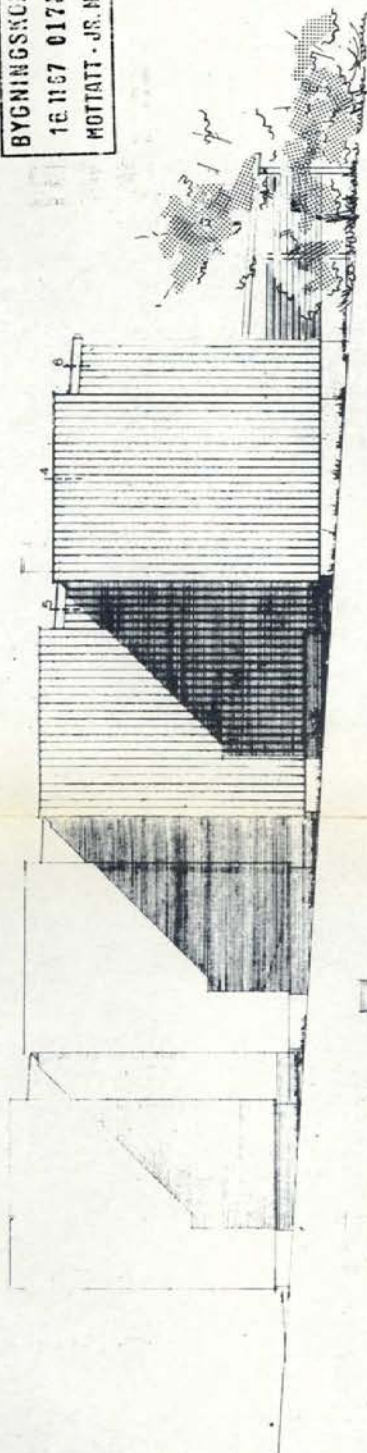
Sak nr. 371920 Behandlet 22 NOV 1967
HEIM BYGNINGSRÅD

KJEDEHUS

FASADE OG
SNITT

1:100
10-12-63
BA

BYGNINGSKONTORET
18.11.67 01783
MOTTATT - JS. NR.

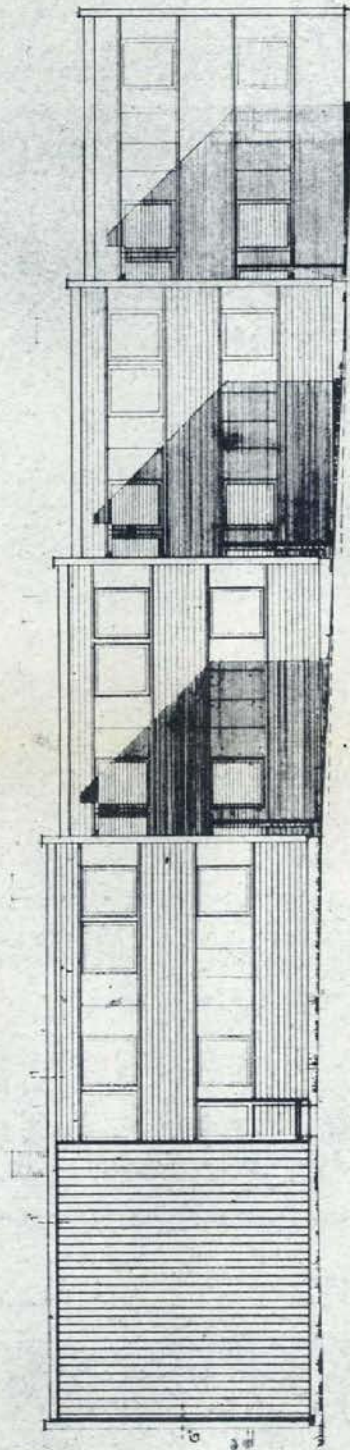


Sak nr. 671928
Behandlet 22 NOV. 1967
T. HEIM BYGNINGSFIRMA

KJEDEHUS
GAVLFASADE
OG SNITT BB

1:100
10.12.63
B.A.

SNITT FOR HUS MED KJELLER: SE TEKN. NR. 11A



BYGNINGSKONTROL
16.11.67 01733
MOTTATT - J.S. HR.

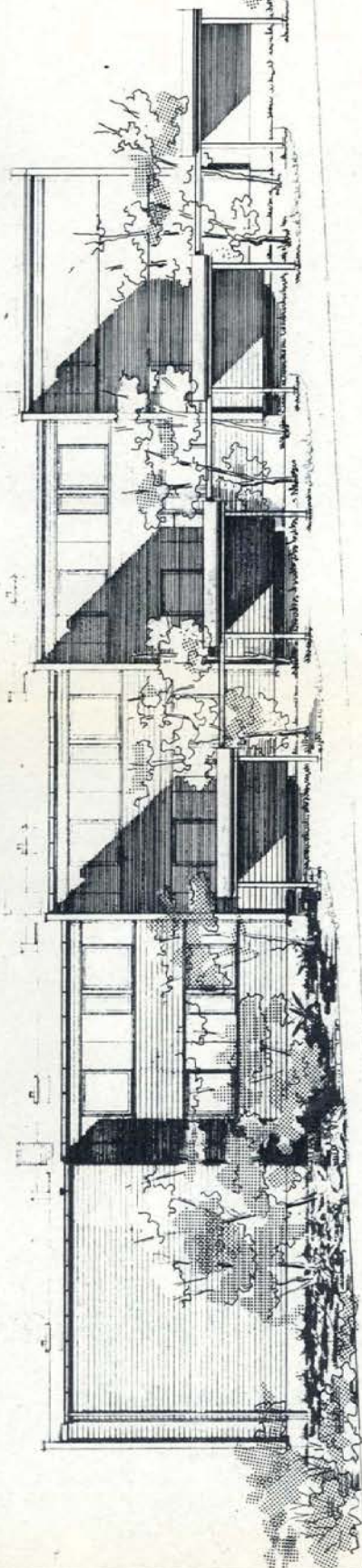
Sak nr. 571928
Behandlet 22 NOV. 1967
AF IM RYGNINGSBET.

KJEDEHUS

FASADE

1:100
10-12-63
B/A





BYGNINGSKONT.
16.11.57 01703
MOTTATT - JR. NR.

Sak nr.	Behandlet
571928	22 NOV. 1967
- 14 FIM BYGNINGSPLAN	

KJEDERUS

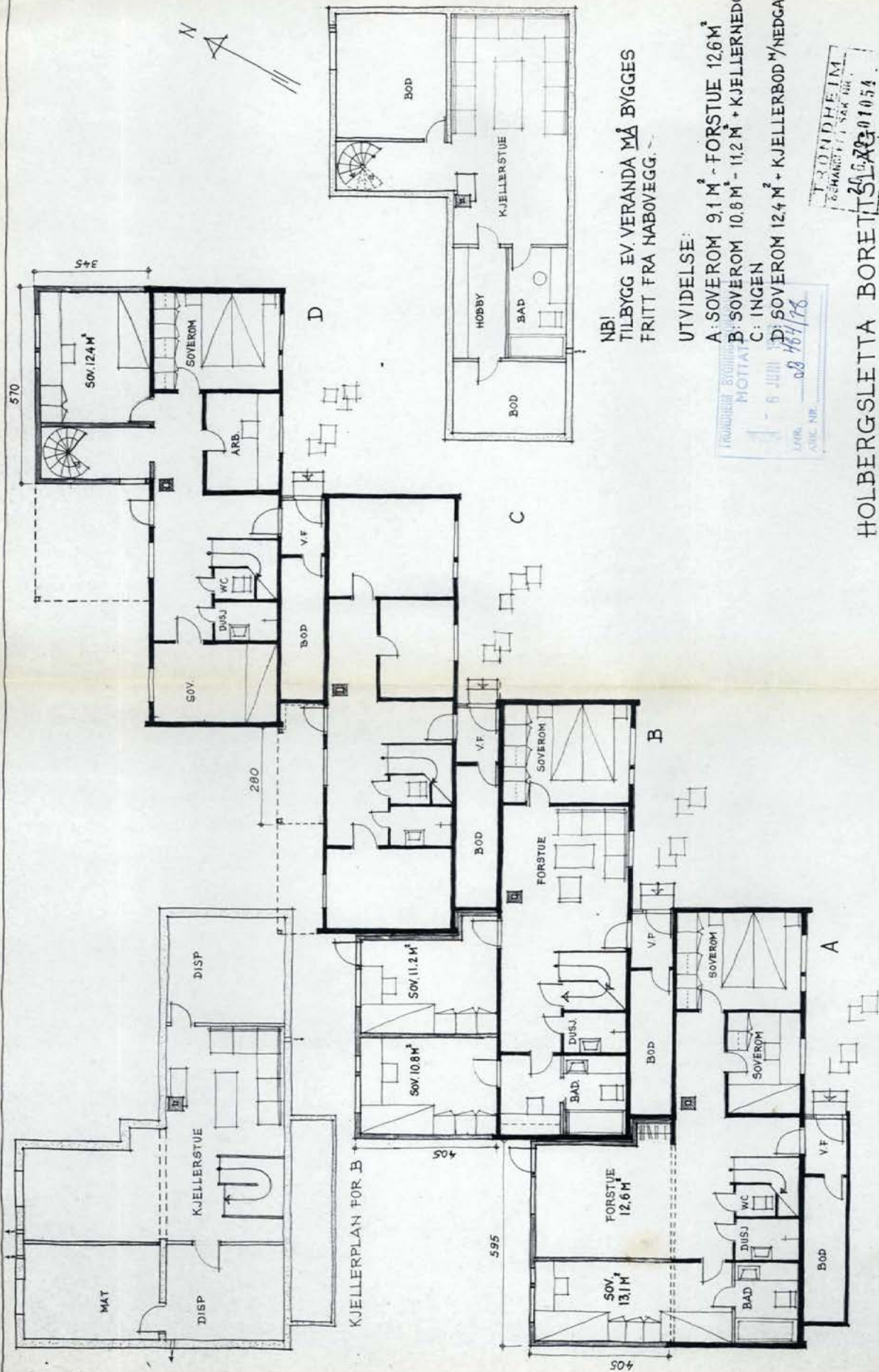
FASADE

1:100

1042-63

BA

5



NB!
TILBYGG EV. VERANDA MÅ BYGGES
FRITT FRA NABOVEGG.

UTVIDELSE:

- A: SOVEROM 9,1 M² - FORSTUE 12,6 M²
- B: SOVEROM 10,8 M² - 11,2 M² + KJELLERNEDG.
- C: INGEN
- D: SOVEROM 12,4 M² + KJELLERBOD M²/NEDGANG

FRONDHEIM BYGGING
MOTTATT
5 JUNI 1978
LFA: 08 464/78
ARBEID NR.

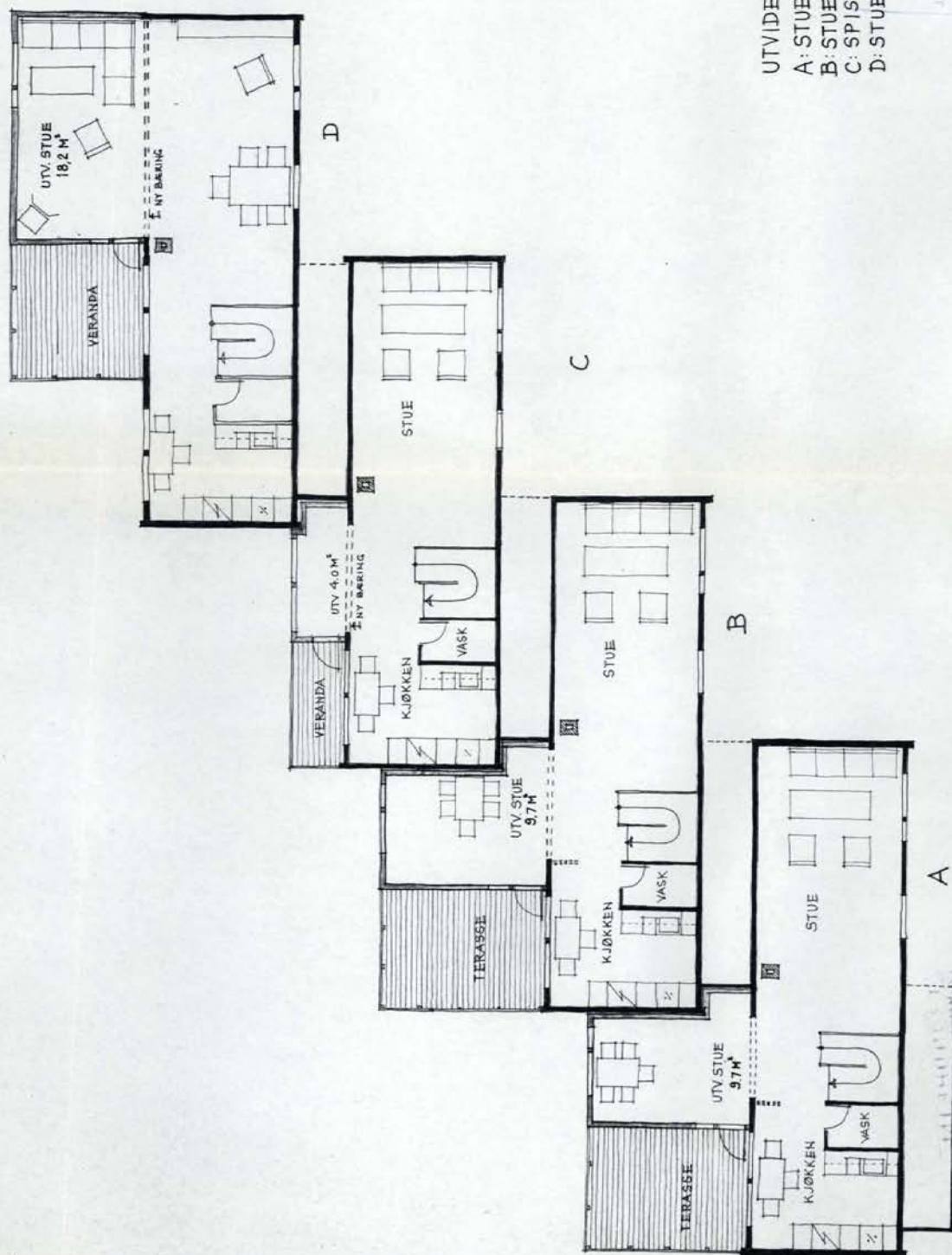
FRONDHEIM
BYGGING
BYGGINGSRÅD
08 464/78

HOLBERGSLETTA BORETTSLAG
UTVIDELSE,
BØKVEIEN NR. 11

— EKSISTERENDE
- - - UTVIDELSE

TEGN. NR. 2
PLAN 1. ETG. MÅL 1:100 15-2-78

REVIDERT 9-5-78
A-B-D UTVIDELSE I M | BREDDEN



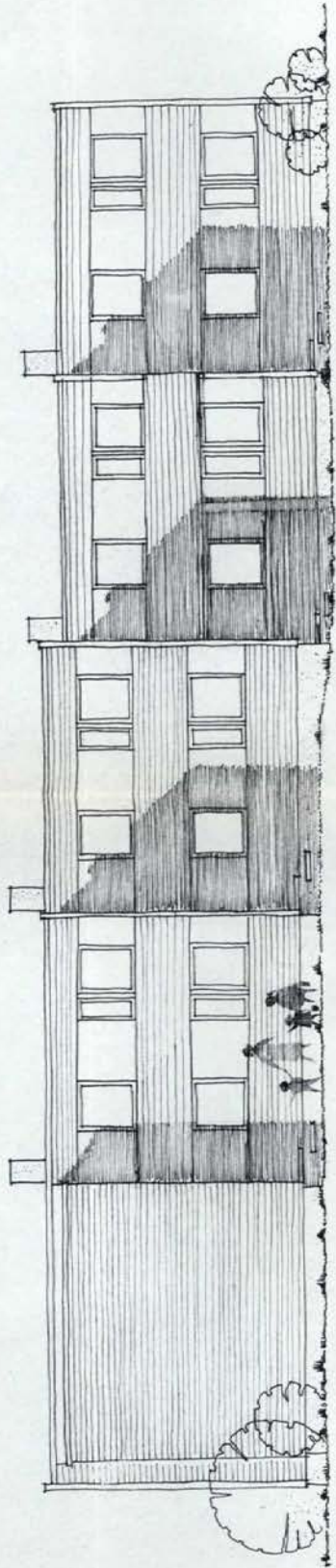
HOLBERGSLETTA BORETTSLAG
 UTVIDELSE,
 BØKKVEIEN NR. 11

TEGN. NR.

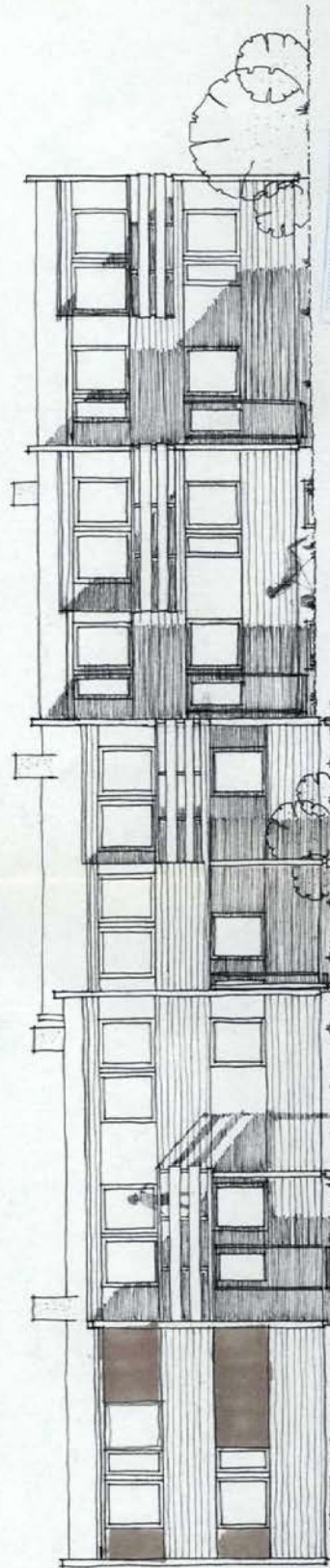
PLAN 2 ETG. MÅL 1:100 15-2-78

REVIDERT 9-5-78
 A-B-D UTVIDELSE 1 M I BREDDEN

3



MOT SØRØST



MOT NORDVEST

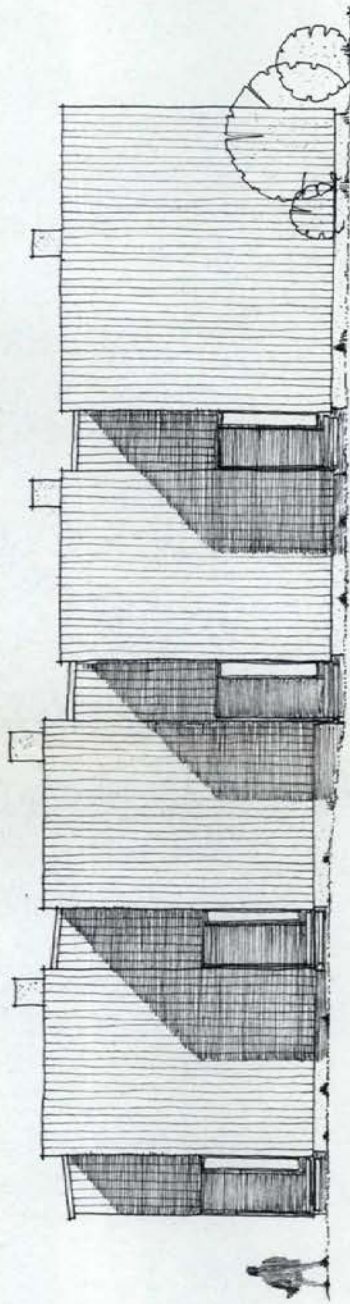


HOLBERGSLETTA BORETTSLAG 461/78
 UTVIDELSE
 BØKVEIEN NR. 11

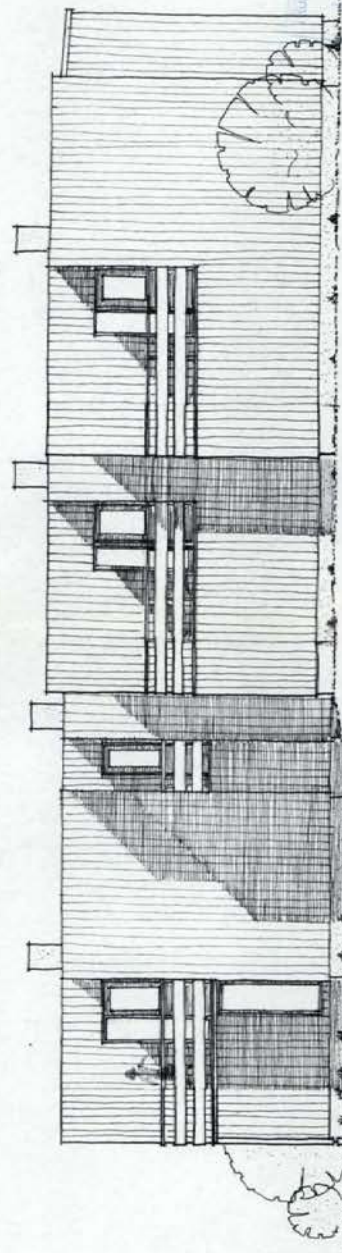
TEGN. NR.

FASADER MÅL 1:100 15-2-78

4



MOT NORDØST



MOT SØRVEST



HOLBERGSLETTA BORETTSLAG
UTVIDELSE
BØKVEIEN NR. 11

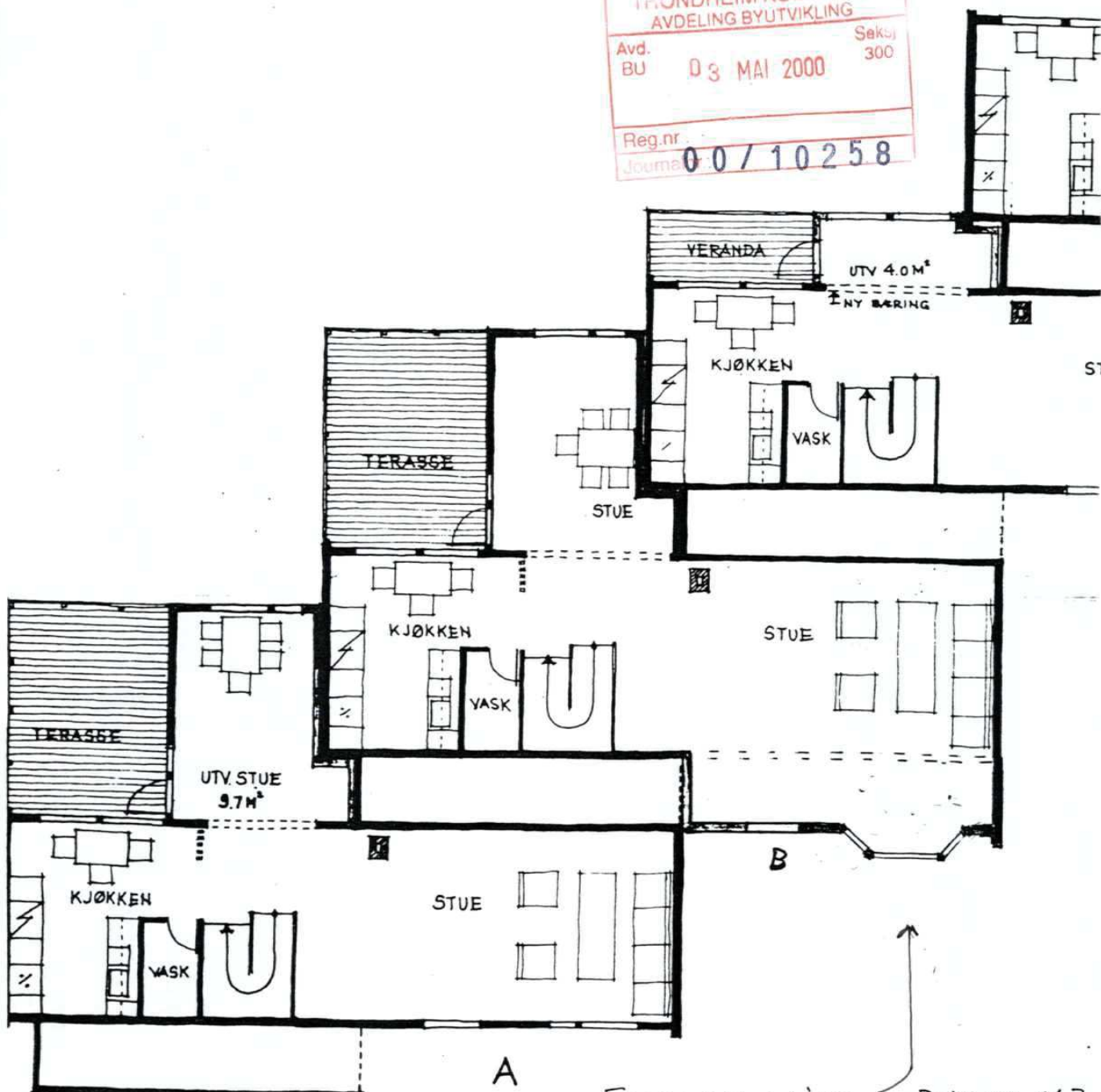
TEGN. NR.

REVIDERT 9.5.78
A-B-D UTVIDELSE I M I BREDDEN

FASADER MÅL 1:100 15-2-78

5

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 Avd. BU 03 MAI 2000 Seksj 300
 Reg.nr. 00 / 10258
 Journal



— EKSISTERENDE

BØKVN. 11

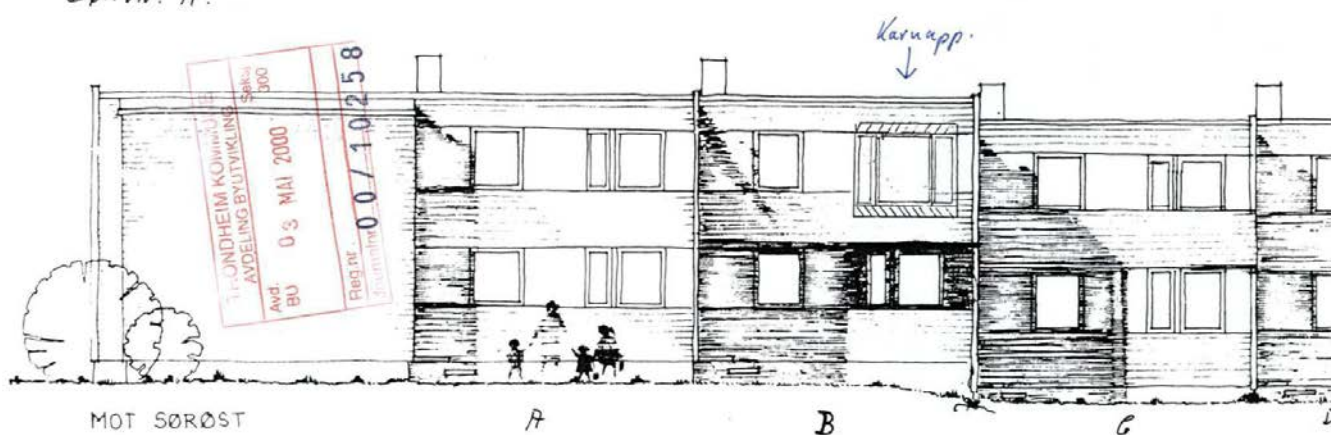
PLAN 2. ETG. MÅL 1:100.

FASADEENDRING - BØKVN. 11B.
 OMBYGGING AV VINDU - STUE
 TIL KARNAPP.

10.03.2000

Karin Rens

FASADER.
DØKVN. 11.



MOT SØRØST

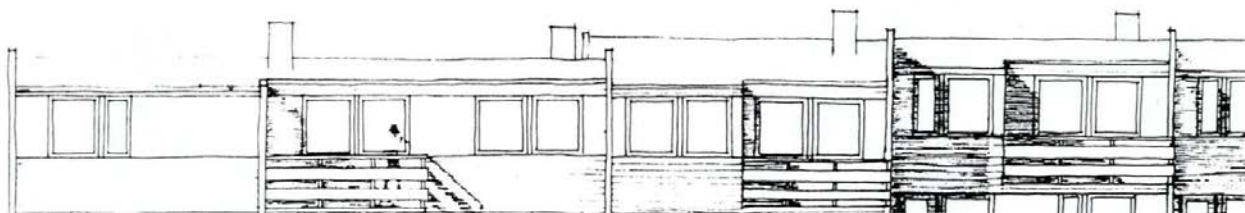
A

B

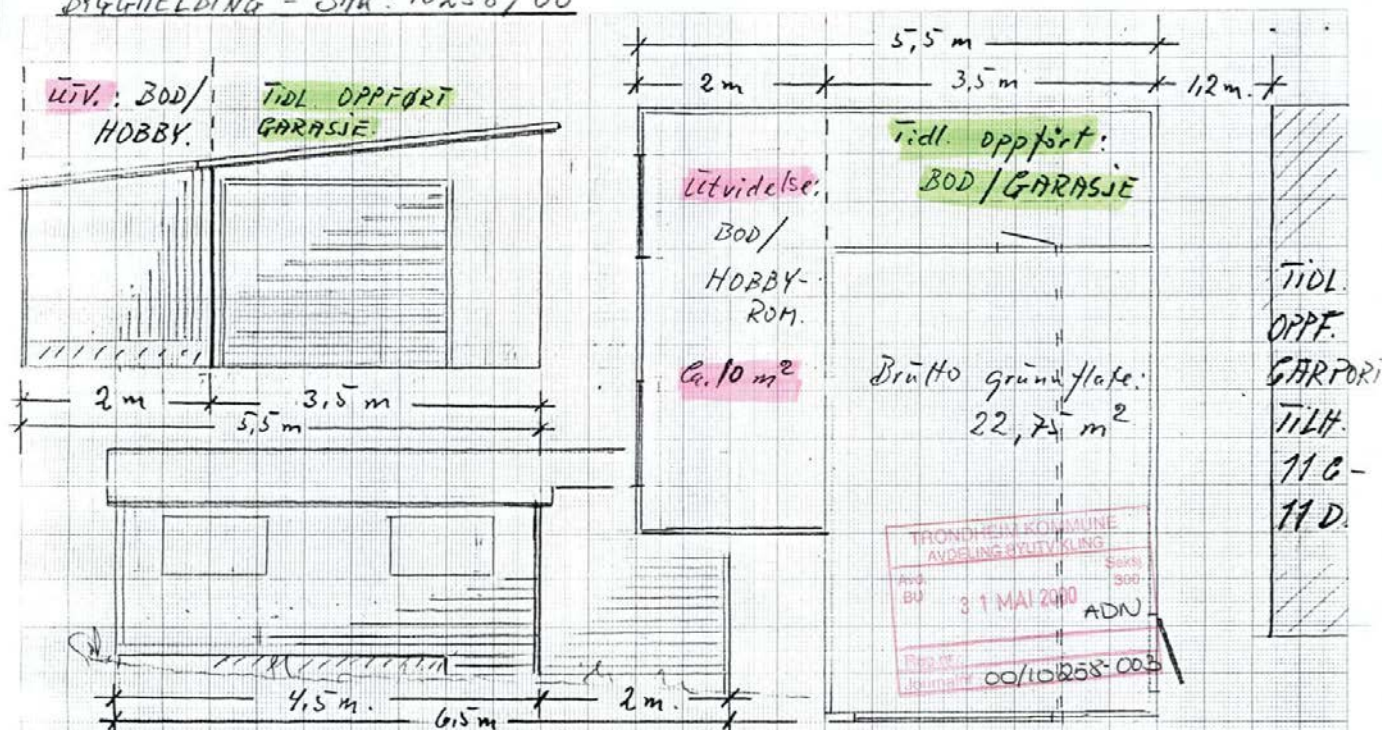
C

D

15.03.83-00305
BYGNINGSBALK



BYGGMELDING - SAK: 10258/00



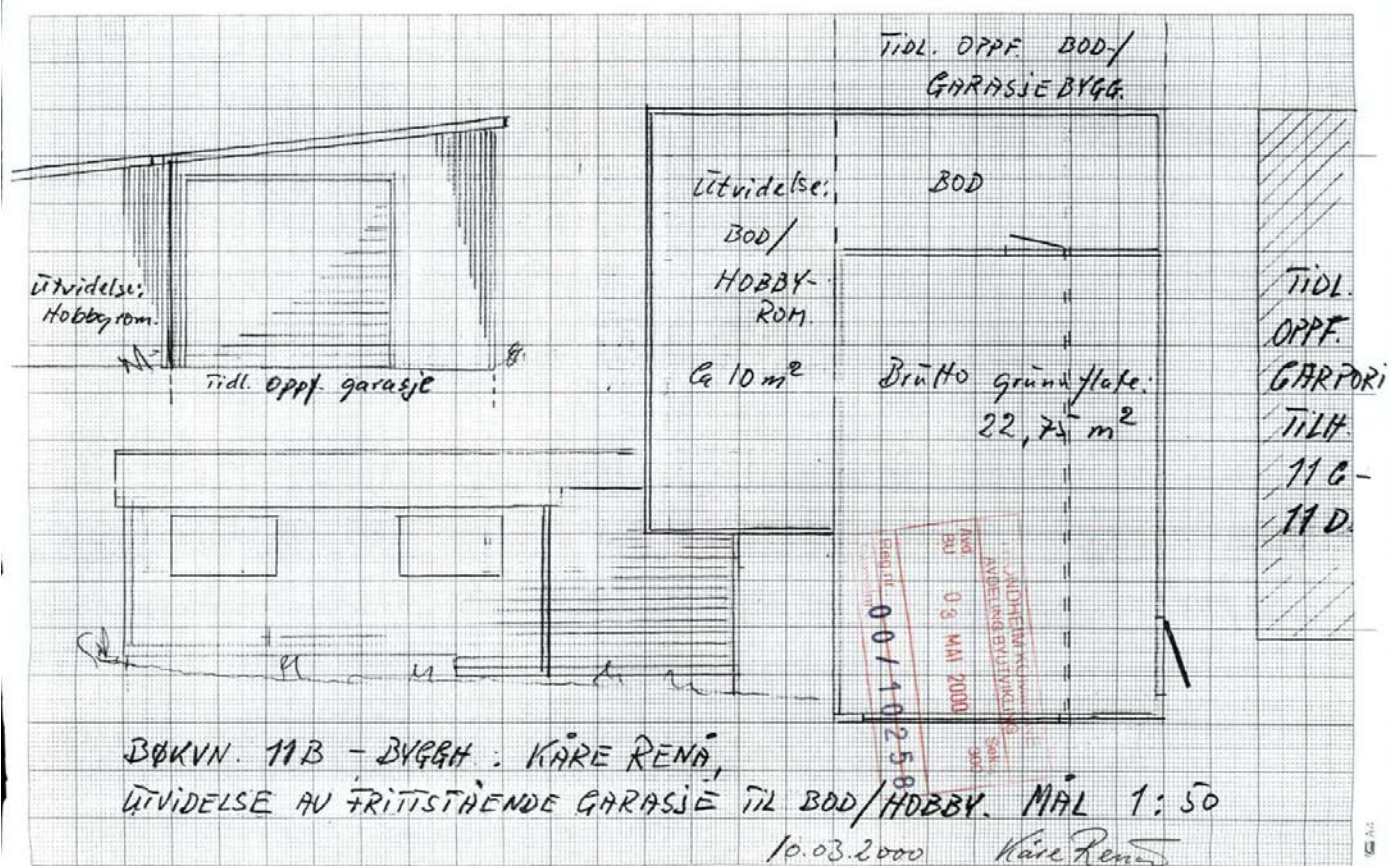
BØKVN. 11B - BYGGH: KÅRE RENÅ,

UTVIDELSE AV FRITTSTÅENDE GARASJE MED BOD/HOBBY. MÅL: 1:50

REV. 24.5.00.

Kåre Renå

BYGGESAKSKONTORET	
Netto areal:	4
Brutto areal:	
Dato:	Sign:



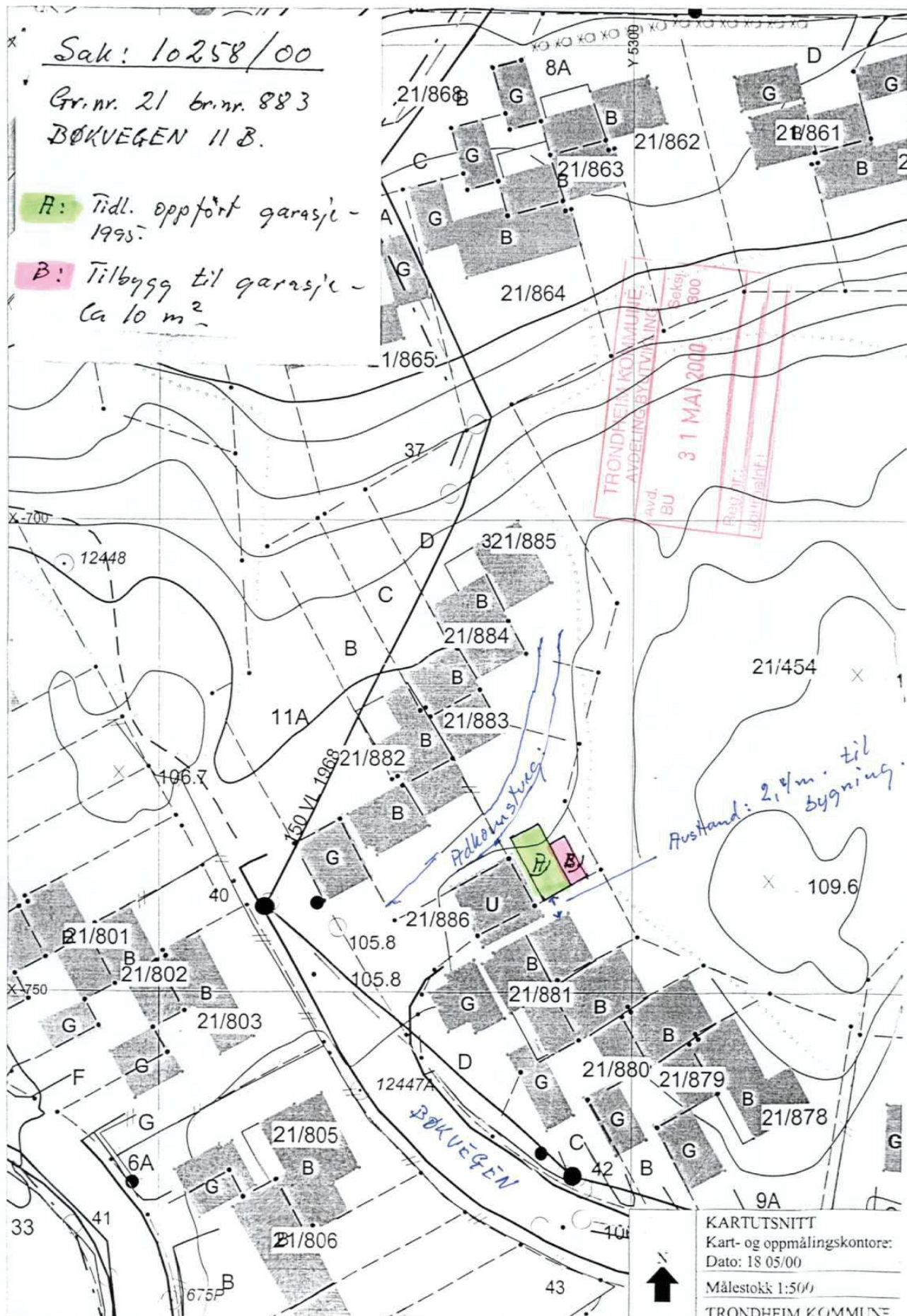
Sak: 10258/00

Gr.nr. 21 br.nr. 883

BØKVEGEN 11 B.

A: Tidl. oppført garasje - 1995

B: Tilbygg til garasje - ca 10 m²



V E D T E K T E R
FOR
HOLBERGSLETTA VELFORENING

§ 1 MEDLEMSKAP

Eiere av de 34 boligeiendommer som er utskilt fra Holbergsletta Borettslag, lagets eiendom gnr. 21 bnr. 454 og 462 i Trondheim, plikter å være medlemmer av Holbergsletta Velforening. Det henvises i denne forbindelse til "erklæring" om servitutter av 12. januar 1984, pkt. 1

§ 2 FORMAL OG OPPGAVER

Velforeningen har til formål å disponere og vedlikeholde eiendom, som i forbindelse med oppløsningen av Holbergsletta Borettslag, er overskjøttet Velforeningen, for såvidt ikke vedlikeholdet er overført på de enkelte huseiere.

Utover dette har Foreningen til oppgave å representere huseierne utad i spørsmål av felles interesse, samt arbeide aktivt for et trivelig bomiljø, god utnyttelse av Velforeningens eiendom, best mulig kontakt og samarbeid beboerne imellom. Videre skal Velforeningen representere huseierne i spørsmål overfor offentlige myndigheter, naboer m.v., og ellers i generelle spørsmål av felles interesse for lagets 34 medlemmer.

§ 3 MEDLEMMENES FORPLIKTELSER

- A. Medlemmene plikter å betale årsbidrag til huseierlagets drift, i henhold til årsbidrag vedtatt i medhold av vedtektenes § 6.
- B. Medlemmene plikter å holde sin eiendom forsikret med villaeierforsikring etter fullverdiprinsippet.
- C. Forøvrig plikter medlemmene å rette seg etter de vedtak som årsmøtet fatter, innenfor rammen av lov og vedtekter.

§ 4 STYRET

Velforeningens styre består av 5 personer. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene er tilstede. Et gyldig styrevedtak må dog alltid ha minst 3 stemmer. Styret fører protokoll over sine forhandlinger, og velger selv sin formann.

(2)

§ 5. ÅRSMØTET

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Årsmøtet består av eierne av de 34 boligeiendommer som er utskilt fra Holbergsletta Borettslag A/L's eiendom. Årsmøtet skal holdes innen april måneds utgang. Hver eiendom har 1 stemme, dog slik at eierne kan la seg representere ved fullmektig.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 4 eiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til årsmøte. Innkalling med sakliste og regnskaper sendes skriftlig til eierne med minst 14 dagers frist. Årsmøtet ledes av styrets formann, medmindre årsmøtets flertall velger annen møteleder.

§ 6. ÅRSMØTETS DAGSORDEN

På ordinært årsmøte behandles følgende saker:

1. Årsberetning og regnskap
2. Valg av styre med ett års funksjonstid
3. Budsjettforslag og forslag vedrørende drift av Velforeningen, herunder fastsettelse av årsbidrag til driften.
4. Valg av to revisorer blant Velforeningens medlemmer, med ett års funksjonstid.
5. Andre saker som av styret er nevnt i innkallelsen, eventuelt etter krav fra huseier, fremsatt skriftlig senest innen utgangen av februar.

§ 7. STEMMEREGLER

Vedtak fattes i årsmøte ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet utgis møteleders stemme utslaget. Hvis møteleder ikke har stemt, avgjøres spørsmålet ved loddtrekning.

§ 8. VEDTEKTSENDRINGER

For endring av vedtektene kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. For å være gyldig må dog minst 17 stemmer være avgitt for endringer.



TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.:

8484/78
81054/78

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Kåre Rønå
Bølleveien 11 B.
7058 Jakobsli

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	
BYGGHERRE	
BYGGARBEIDETS ART	

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.

Arbeidet er besiktiget

4.4.78
r.w. 20.6.78
Arbeidet modtatt 6.6.78
7.12.79

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

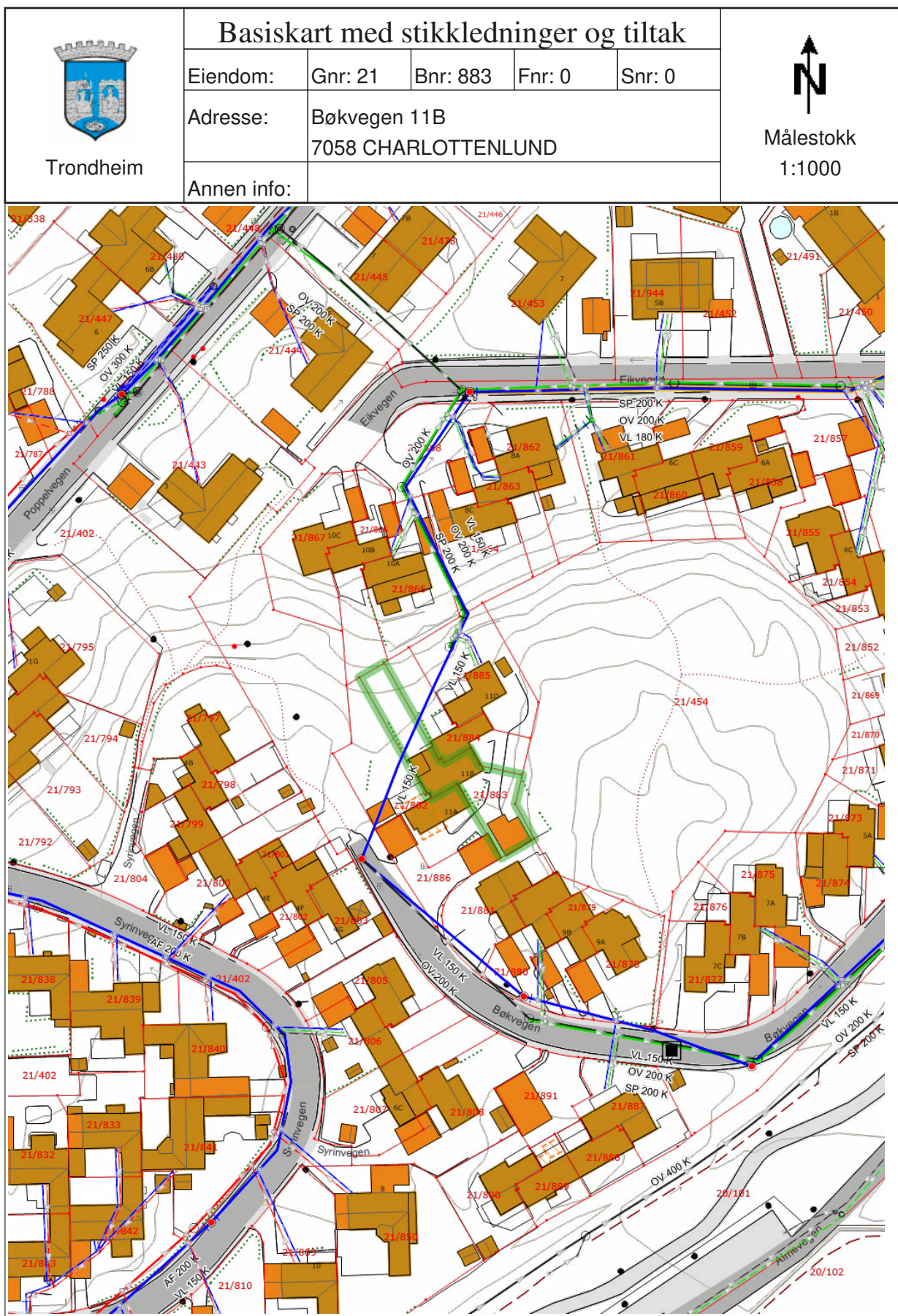
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll

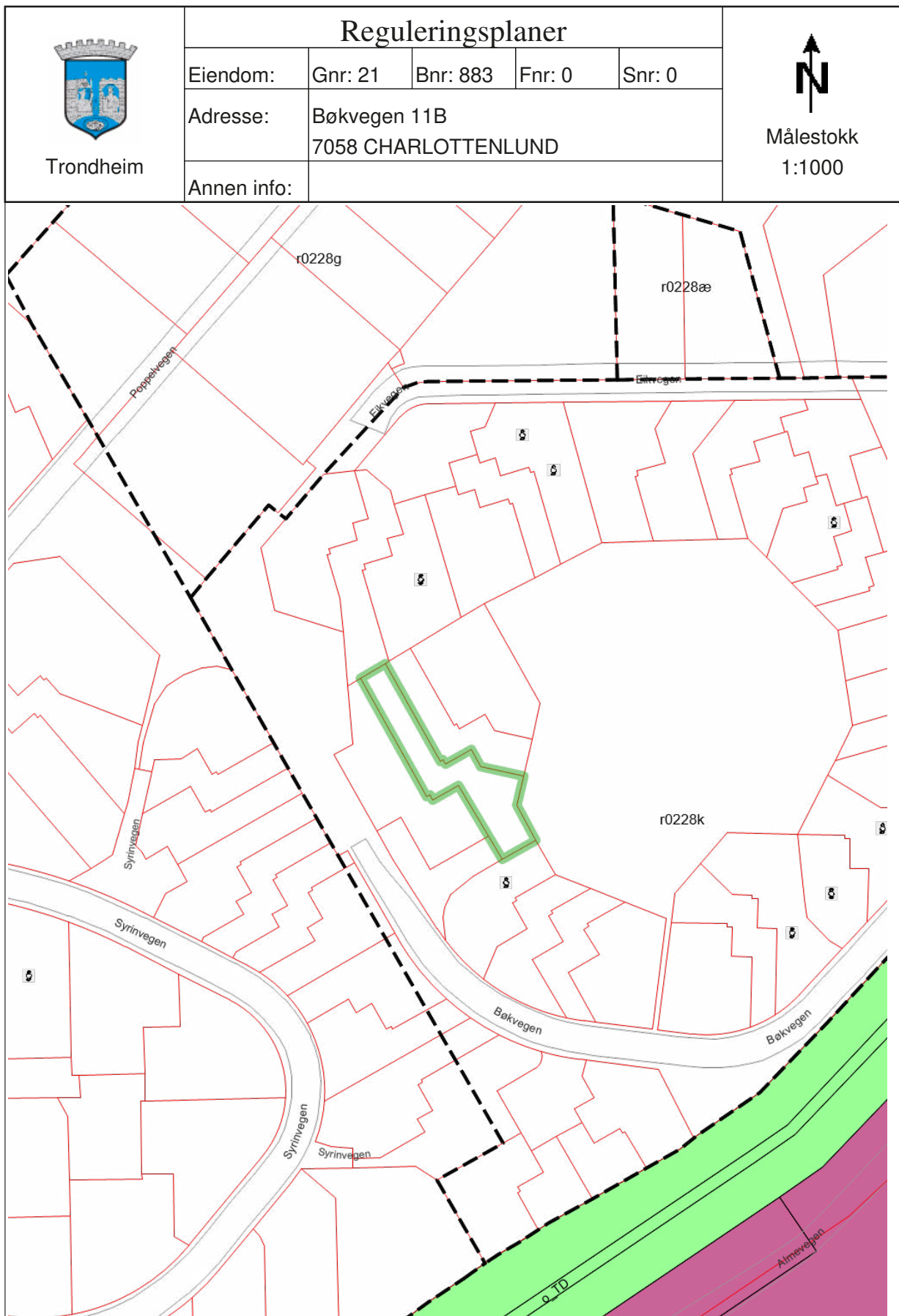
7/12.79

H. Nantzen
Bygningssjef



Tegnforklaring

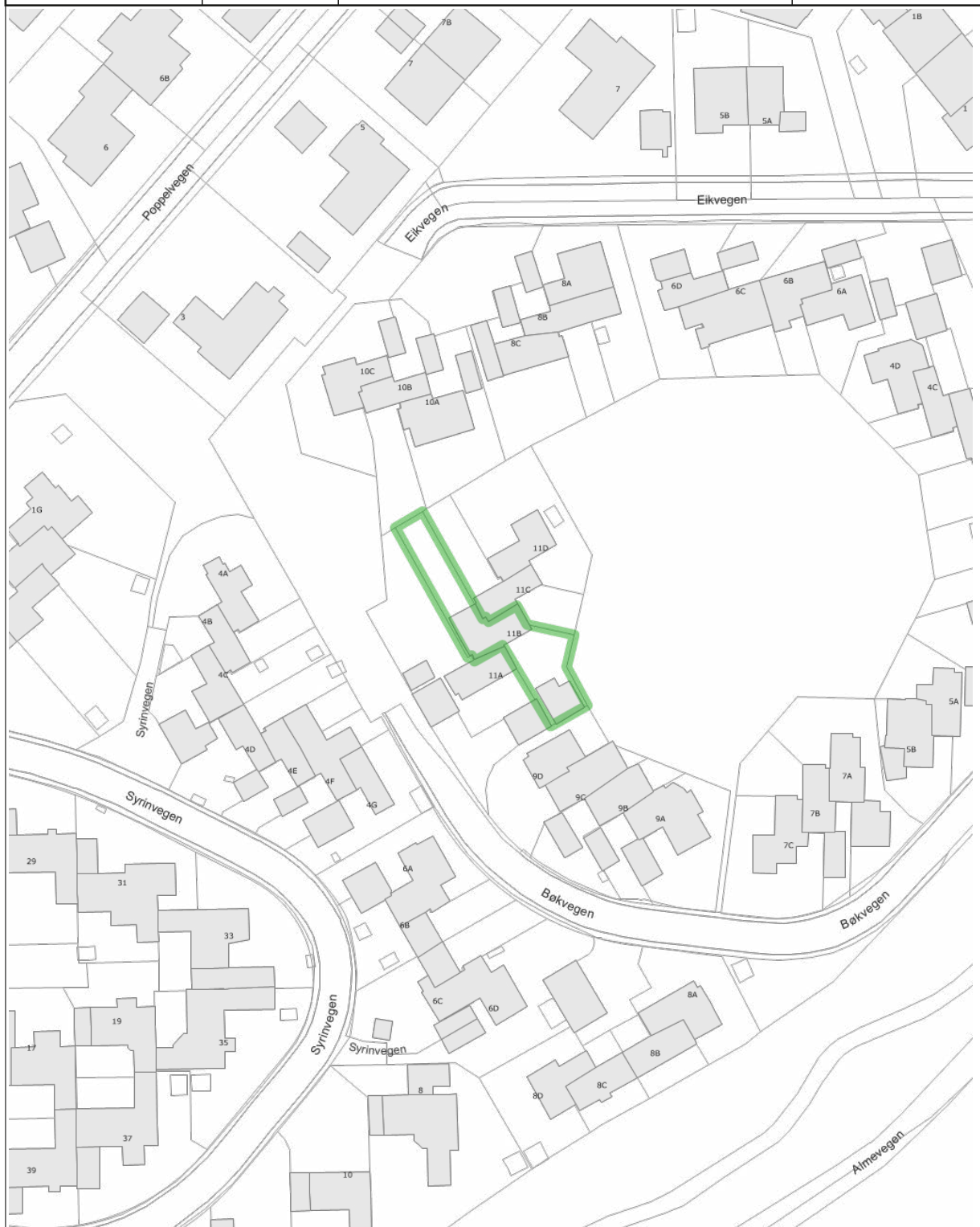
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Parkeringsområde		Trapp		Svømmebasseng
	Eiendomsinfo				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet	
	Veg	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .	
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Grav-og urnelund		Kjøreveg		Fortau
	Turdrag		Turveg		

 Trondheim	Kulturminnekartet				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 883	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Bøkvegen 11B 7058 CHARLOTTENLUND				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Bygningsinfo matrikkel

InfoAksomhet



Eiendomsgrenser



Udefinert bygning



Bygning



Gang- og sykkelveg



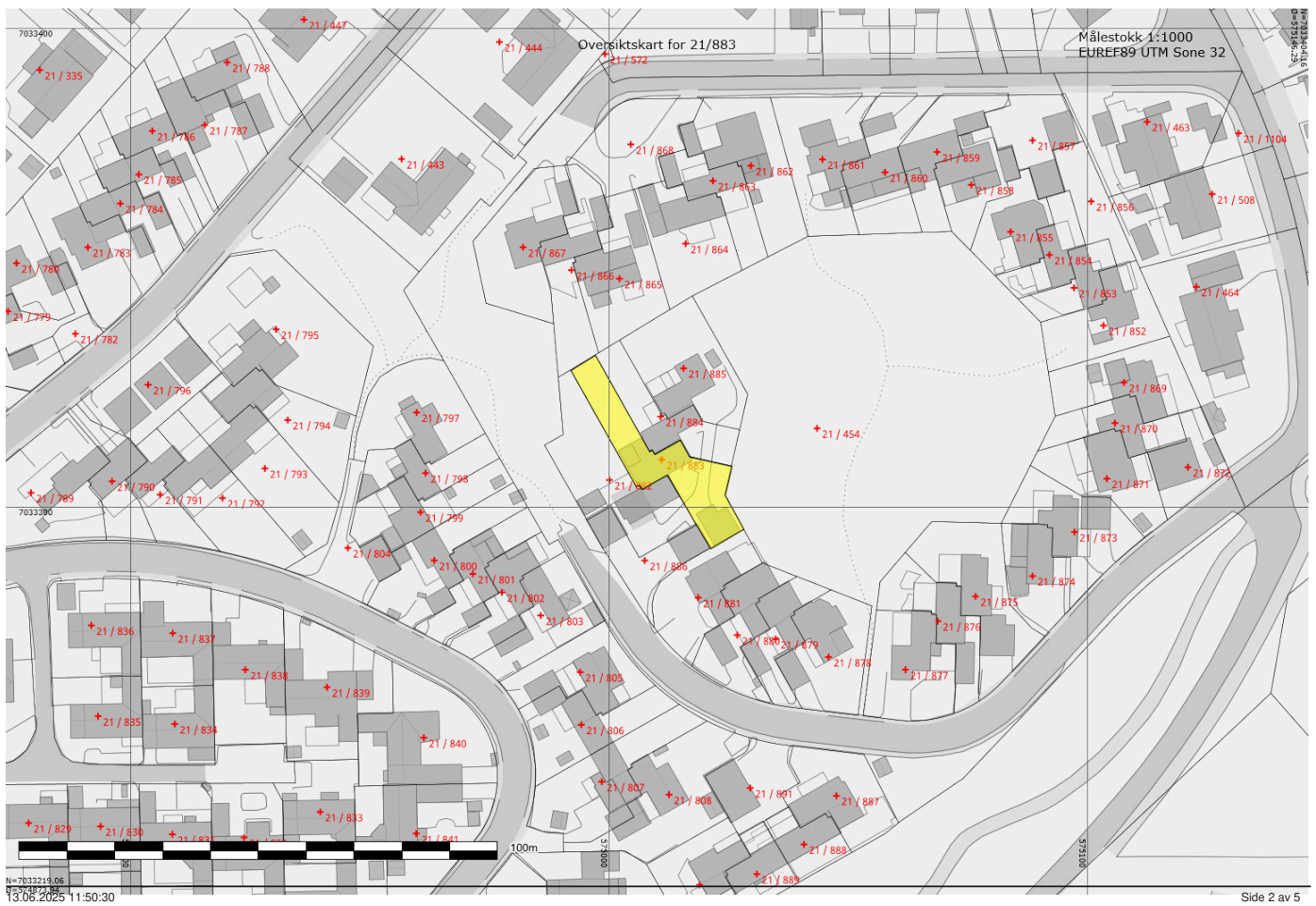
Veg

Husnummer

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 MinID.

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

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

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.

For eiendommen:

Adresse: Bøkvegen 11B
7058 CHARLOTTENLUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre