



aktiv.

Huldervegen 16, 7056 RANHEIM

**Stor og velholdt flermannsbolig |
Moderne hovedleilighet | Gode
utleiemuligheter | Solrike
uteplasser | Dobbelgarasje**



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 11 900 000,-

Omkostn.: Kr 298 850,-

Total ink omk.: Kr 12 198 850,-

Selger: Jakobslivegen 1 AS

Salgsobjekt: Bygård/flermannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1961

BRA-i/BRA Total 390/429 kvm

Tomtstr.: 645.8 m²

Soverom: 6

Antall rom: 7

Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 241

Oppdragsnr.: 1710240012

Stor og velholdt flermannsbolig | Moderne hovedleilighet | Gode utleiemuligheter | Solrike

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Huldervegen 16 - en stor og innholdsrik flermannsbolig over tre plan, pluss kjeller. Boligen fremstår som velholdt med jevnlig oppgraderinger gjennom de siste 20 årene. Boligen er innredet med en moderne hovedleilighet over tre plan, en leilighet med balkong i andre etasje, en hybel i andre etasje og et innredet loft. Det er integrert dobbeltgarasje i kjelleren og stor gårdsplass i front.

Verdt å merke seg:

- Mulighet for gode leieinntekter
- Solrik markterrasse på 49 kvm
- Stor balkong utenfor hovedstue
- Tre soverom i hoveddelen
- To soverom i leiligheten
- Ett soverom på loft
- Lekkert kjøkken fra 2021 i hoveddel
- Bad fra 2017 i leilighet og hybel
- Separat vaskerom i hoveddelen

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæringsskjema	38
Plantegning	43
Tilstandsrapport	47
Energiattest	85
Byggetegninger	86
Byggetegninger garasje	90
Byggetegninger fasadeendring	95
Ferdigattest påbygg over garaseje/saltak over tilbygg/diverse endringer	99
Midlertidig brukstillatelse	100
Basiskart med stikkledninger	101
Matrikkelkart	103
Reguleringskart	105
Leiekontrakter	119
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 390 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 429 m²

TBA: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 72 m² - Gang, toalett, vaskerom, soverom.

1. etasje:

BRA-i: 112 m² - Entre, 2 soverom, trapperom, bad, kjøkken.

BRA-e: 39 m² - Garasje.

2. etasje:

BRA-i: 143 m² - Hybel: Stue, bad, kjøkken. Leilighet: Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken. Hovedleilighet: Stue.

3. etasje:

BRA-i: 63 m² - Kjøkken, bad, soverom, spisestue, stue, trapperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

59 m²

2. etasje:

31 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 89 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal

som gir GUA (Gulvareal). Garasje blir målt/ avrundet til ca. 39 m² og medtatt som BRA-E.

Areal på utleieleiligheter:

Hybel: 21 m²

Leilighet: 70 m²

Loft: 55 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

645.8 m²

Tomtebeskrivelse

Flermannsboligen ligger på en pent opparbeidet og lettstelt tomt med steinsatt gårdsplass mot nordøst. Boligen ble oppført i 1961, men er påbygd flere ganger og fremstår som velholdt. Fra gårdsplassen er det trapp opp til et overbygd inngangsparti på ca. 10 kvm, som er felles for hele bygget. Herfra er det tofløyet dør inn til hoveddelen og felles inngang for leilighet, hybel og loft.

Hovedleiligheten har utgang til en terrasse på ca. 49 kvm, vendt mot sydvest, samt en nordvestvendt balkong på ca. 22 kvm utenfor stuen i andre etasje. I tillegg har leiligheten i andre etasje utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 9 kvm.

Markterrassen overbygges dels av balkongen i leiligheten og har i tillegg en pergola i metall med tett tak og to skjermvegger i duk. Terrassen har leegger på siden og god plass til møblering både under tak og på åpen del. Fra balkongen utenfor hovedstuen strekker utsikten seg nordover helt til fjorden i horisonten.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, veletablert og naturskjønt boligområde på Ranheim i Trondheim kommune. Nærheten til fjorden gjør området svært attraktivt, og bydelen er i stor vekst.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 og Coop Extra ved Grilstadporten. Her finnes også frisør, apotek, blomsterbutikk og Impuls treningssenter. Det er 6 min å kjøre til Sirkus Shopping med et variert servicetilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av småhus, lave leilighetsbygg, rekkehus og

flermannsboliger. De fleste byggene omkranses av grønne hager som gjør området frodig og ekstra trivelig.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Ranheim skole, som flyttet inn i nytt bygg i 2010. Det er kort vei til Markaplassen ungdomsskole, Charlottenlund videregående skole og flere barnehager. Ranheim har et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett.

Ranheim Friidrettshall fra 2010, med nærliggende fotballanlegg, ligger like ved barneskolen. I tillegg er det gangavstand til Ranheim Extra Arena, og her spiller Ranheim Fotball sine hjemmekamper. Det er kort vei til flotte rekreasjonsområder, og badeplassene ligger som perler på en snor med blant annet Ranheimsfjæra, Hansbakkfjæra, Pettersenfjæra, Væresstranda og Væreholmen i gangavstand.

Ladestien innbyr til rekreasjon og går gjennom naturskjønt terreng helt til Ladehammerkaia. I nærheten ligger Grilstad Marina som ble offisielt åpnet i 2015. Her finnes en av Norges største båthavner, flere lekeplasser, sandvolleyballbane og vakker natur i fjordkanten.

Fra Ranheim er veien også kort til nydelig turterreng og toppturer i marka. I Reppemarka ligger sportshytta Tjønnsstuggu ved foten av Solemsvåttan. Stedet er et eldorado både til fots, sykkel og på ski. Estenstadmarka og Stokkanbakken alpinanlegg ligger heller ikke langt unna og byr på fin rekreasjon.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet består av buss, og fra området er det hyppige avganger til sentrum. Nærmeste holdeplass er Anders Søyseths veg, som ligger ca. 550 meter fra boligen. Veisystemet i området ble utbygd i 2013, noe som forkortet reiseveien til sentrum og Lade.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Flermannsbolig med utleie oppført i 3. etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein på eldre del, lecastein og pilarere på tilbygd del. Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med takstein. Etasjeskillere er trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: billader som var montert når jeg kjøpte

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: 3 utleieleiligheter med egne matrikelnummer

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: ble godkjent ved ombygging tidlig på 2000 tallet

Innhold

Velkommen til en hel flermannsbolig over tre plan, pluss delvis innredet kjeller. Boligen består av en hovedleilighet over tre plan, en leilighet og en hybel i andre etasje, samt et innredet loft med egen stue, kjøkken, soverom og bad. Leiligheten i andre etasje, hybel og loftet har felles inngang ved siden av hovedinngangen, som fører inn til trapperom. For at de ulike etasjene skal fungere etter dagens bruk må det settes inn branndører.

HOVEDDEL

Hoveddelen er romslig med familievennlig planløsning over tre etasjer, markterrasse på ca. 49 kvm utenfor første etasje og en balkong på ca. 22 kvm utenfor stuen i andre etasje. Leiligheten har privat inngang til en entré på ca. 18,5 kvm med adkomst til trapperom mot kjeller.

Entreen har fliser på gulv i ytre del og gulv i enstavs utførelse innover i gangen. Rommet er innredet med flere garderobeskap og en plassbygd benk. Det er downlights i listefri himling, lysmalte, glatte vegger og mørke innerdører, alt i en helheltlig, moderne stil.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med spisestuen og har et areal på 39 kvm. Her er det utgang til terrassen og trapp opp til den store stuen på 41 kvm i andre etasje. Stuen har utgang til balkong, vinduer på tre sider, møbleringsvennlig areal, samt enstavs gulv, downlights og glatte veggflater, i likhet med spisestuen. Trappen mellom etasjene er fra 2003, mørkmalt og med spilerekkverk som gir en åpen følelse mellom etasjene.

Kjøkkenet fikk ny innredning i 2021, plassert i en hendig U-form som gir god arbeidsflyt. Innredningen har grå, glatte fronter på høyskap og overskap, lekkert kombinert med mørke lamellfronter i trestruktur på benkeskap. Benkeplaten er tynn og mørk med underlimt vaskeikum i kompositt og sort kran.

Kjøkkenet har integrert koketopp med kullfilterventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Downlights i hele rommet, vindu over benken og store

skyvedører i spisestuen gir en ekstra lys og trivelig sone. Spisestuen har en peisovn som skaper ekstra hygge til måltidet, og i trapperommet er det satt inn en nyere varmepumpe i sort design.

Videre er det et romslig bad på 12 kvm i første etasje, med adkomst fra spisestuen. Badet er fra 2013 med brune gulvfliser, lyse veggfliser, downlights i taket og dagslys fra to vinduer.

Innredningen består av dobbelservant på et brunt servantmøbel med flere skap, to matchende høyskap og speil med overlys. Videre er det et veggmontert toalett og en skjermet dusjnise med både regnfallsdusj og hånddusj.

Leiligheten har totalt tre gode soverom - to i første etasje og ett i kjelleren. Soverommene oppe er hhv. 12,5 og 18 kvm, mens rommet i kjelleren er 8,5 kvm. Det største soverommet er innredet med garderoberom og det er plass til garderobe på de andre. Nede er det også et innredet rom uten vinduer på 19,5 kvm i tilknytning til soverommet, samt tre boder og et garderoberom på ca. 6,5 kvm.

Kjelleren har også et vaskerom på ca. 8,5 kvm og et toalettrom på ca. 1 kvm under trappen. Sistnevnte ble innredet i ca. 2003 og vaskerommet ble oppgradert en gang mellom 1998 og 2004. Vaskerommet har fliser på gulv og vegger, panelhimling, samt skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET

Leiligheten i andre etasje har et areal på ca. 70 kvm og utgang til en balkong på 9 kvm utenfor stuen. Stuen har et areal på 31,5 kvm og får godt gjennomlys fra vinduer på to sider. Kjøkkenet ligger i eget rom og er 8 kvm med vindu mot nordøst. Innredningen har normal standard og avtrekk fra ventilator.

Videre er det entré på 5 kvm, to soverom på hhv. 10 og 8,5 kvm, samt et bad fra 2017 på 5 kvm. Badet er helfliset og innredet med servantskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

HYBEL I 2. ETASJE

Hybelen har et areal på ca. 21 kvm, fordelt på en 15,5 kvm stor stue med hybelkjøkken, et bad på 2,5 kvm og en bod på 2 kvm. Hybelen har adkomst fra felles trappegang på 8 kvm som deles med leiligheten i samme etasje.

Stuen har gode vindusflater og fin plass til møblering. Hybelkjøkkenet er utstyrt med ventilator og har bra standard. Badet er fra 2017 med flislagte vegger og gulv, samt servantskap, veggmontert toalett, åpent dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

LOFT

Arealet på loftet er ca. 55 kvm og har adkomst via en trappegang på ca. 3 kvm, som

ligger tilknyttet en romslig bod på ca. 4 kvm. Loftet er innredet med en stue på 23 kvm, et spisekjøkken på 18 kvm, et soverom på 7,5 kvm og et bad på 4,5 kvm. I tillegg er det noe lagringsplass i knekott.

Hybelkjøkkenet har en innredning med normal standard og mekanisk avtrekk fra ventilator. Stuen er romslig med gode vindusflater, takvindu og møbleringsvennlig areal. Badet ble oppgradert i 2007, er helfliset og innredet med servantskap, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

PLANLØSNING

1. etasje, hoveddel: Entré, trapperom, bad, kjøkken/spisestue og 2 soverom.

2. etasje, hoveddel: Stue.

Kjeller: Gang, toalett, vaskerom, soverom, 3 boder og garderobe.

2. etasje, hybel: Stue, bad og kjøkken.

2. etasje, leilighet: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

Loft: Trapperom, kjøkken, bad, spisestue, stue, soverom og bod.

Annet: Integrert garasje i 1. etasje.

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:

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men deler av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne mest sannsynlig grunnmursplast.

Kontroll av terreng er ikke utført grunnet etablerte terrasser. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Det anbefales jevnlig kontroll i kjeller.

- Rom under terreng:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse lufteventil måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. 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 kan trekke fukt. Dette til orientering. TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering. Selv om det ikke ble registrert

tegn til skader på befaringsdagen, anbefales det jevnlig tilsyn i kjeller.

- Vinduer og dører - 1999-2003:

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble også stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme på vinduer og dører. Utover dette ble det kun registrert normale slitasjer. Overflatebehandlinger og justering av dører må påregnes.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. TG 2 settes med bakgrunn i alder(eldre del)/ ukjent oppbygging. Det anbefales jevnlig kontroll av himlinger på loft.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på loft på ca. 35 mm, samt at gulv i kjeller gir noe etter ved bruk. På resten av etasjene måles det kun mindre avvik. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stubbloftkonstruksjon er etablert på et tilbygg. Ved kontroll ble det ikke registrert tilstandsvekkelser med behov for tiltak. TG 1.

- Kjøkken - Hovedleilighet:

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. Kun kullfilervifte. I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

- Trapp:

Trapp fra byggeåret: Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen. Utover dette fungerer trappen som tiltenkt. Trapp fra kjøkken/ spisestue til stue i hovedleiligheten er oppført rundt 2003 og fremstår uten tegn på avvik/ skader. TG 1. Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales på eldre trapper.

- Elektrisk:

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble i hovedsak utført i regi av en tidligere eier, slik at dokumentasjon ikke er framvist Hybel har ikke kursfortegnelse. Kursfortegnelse i kjeller er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid eller elkontroll uten avvik bør fremskaffes.

- Varmesentral - Loft:

Leieboer opplyses om begrenset effekt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. En ytterligere kontroll/ service må utføres.

- Varmtvannsbereder - Loft:

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

- Varmtvannsbereder - Fellesgang:

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

- Ventilasjon:

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Kontroll av selve aggregatet er ikke utført da aggregatet ikke ble påvist. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 grunnet alder. Lokalisering av aggregat og service anbefales.

- Våtrom - Hovedleilighet/1. etasje:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Lokalt godt fall i dusjsonen. Mindre riss på ei veggflis ved wc. Vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

- Våtrom - Leilighet/2. etasje:

Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Vannsikkerheten er ivaretatt med forhøyet dørterskel. Stedvis noe misfarginger i overflater. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under

flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

- Våtrom - Hybel/2. etasje:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Våtrom - Loft:

Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Tilnærmet flatt i dusjonen. Misfarginger i overflater. Leieboer opplyser om tidvis fukt fra flislagt kasse i himling og synlige sprekker i flisfuger blir registrert. Ingen tegn på fukt på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

- Øvrig - Vaskerom:

Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk og membran. Gulvet er derfor erfaringsmessig ofte utsatt for lekkasjer i dette området. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Vaskerommet holder da ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:

- Utstyr på tak:

Det er ikke etablert stige for feier på taket. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Utbedringskostnader: Under kr 10 000.

- Toalettrom:

Toalettrommet antas å være fra rundt 2003. Det anmerkes at det ikke er etablert

avtrekk på rommet. Rommet forøvrig fungerer som tiltenkt. For å lukke avviket må det etableres avtrekk. Utbedringskostnader: Under kr 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

- Vinduer og dører fra 1999-2003
- Trapp i hovedleiligheten fra 2003
- Tilbygd i 1971, 2003 og 200
- Balkonger er oppført rundt 2003
- Terrasse oppgradert i 2021
- Terrassedør og flere vinduer fra 2020 i hoveddel
- Kledningen er oppgradert i 2003/2007.
- Taktekkingen ble oppgradert/skiftet i 2001.
- Nytt røykrør er etablert i 2013
- Lekkert hovedkjøkken fra 2021
- Avløpsrør oppgradert fra 1999-2007
- Vannrør oppgradert fra 1999-2007
- Oppgradering av elanlegget 2001-2007
- Varmtvannsbereder fra 2012 på 300 liter
- Varmtvannsbereder fra 2001 på 198 liter
- Varmtvannsbereder fra 2003 på 76 liter
- Badet i hoveddel oppgradert i 2013
- Badet i 2. etasje oppgradert i 2017
- Bad i hybel ble oppgradert i 2017
- Bad på loft oppgradert i 2007

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

Det er integrert dobbelgarasje på ca. 39 kvm i første etasje. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring

Polisenummer
30838298 / 7

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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 varmes opp elektrisk med varmepumpe fra 2021 i hovedleilighet og med varmepumpe fra 2007 på loftet. Det er vedfyring i peisovn i hovedleiligheten.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

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 11 900 000

Kommunale avgifter

Kr 38 712

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter

månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned. Oppgitt beløp for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i kommunale avgifter for desember 2024.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Eiendomsskatt

Kr 6 632

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

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.

Formuesverdi primær

Kr 2 225 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 900 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 241 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:

01.10.2020 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

01.10.2020 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

gjelder avkjørsel og kjøreareal som vendehammer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

01.10.2020 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 21 BNR: 1140

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Huldervegen 16, datert 20.07.1962.

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 godkjent byggeattest for innredning av hobbyrom på loft, datert 19.06.1962.

Det foreligger ferdigattest for påbygg over garasje/saltak over tilbygg/diverse endringer, datert 03.10.2007.

Det foreligger godkjent byggemelding vedrørende fasadeendring/inngang, datert 19.07.1994. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for

lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger godkjente byggetegninger vedrørende dobbeltgarasje, datert 11.04.2000. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter. Innredet-rom i kjeller har ikke vindu og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at rom i kjeller måles til ca. 2,13 m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Videre er dører inn til utleieleiligheter leiligheter/ hybler ikke branndører. Dette er et krav, litt avhengig av hva opprinnelig formål rommene er godkjent som og hva det skal benyttes til. Anbefales kontrollert opp mot godkjenninger i byggesak. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for deling av eiendommen Huldervegen 16, planID, r0213e, datert 30.08.1988, og er regulert til bolig. Videre er eiendommen underlagt reguleringsplan for Motorveg på strekningen mellom Jon Raudes gate og Ranheim, planID r1017, datert 28.6.1972.

Relaterte planer:

Plannavn: Presthus, gnr 21 bnr 1 Del av eiendommen ved Prestmovegen (4.12.2008)
Planid: R0043

Plannavn: Leangen, ny godsterminal. (27.9.2001)
Planid: r0425

Plannavn: Rotvoll nedre, gnr. 16/1 (29.3.2007)
Planid: r0468

Plannavn: Østmovegen 4, 21/73 og 6, 21/91. (22.6.2005)
Planid: r0472

Plannavn: Dalen, 7/1
Planid: r1017e

Plannavn: Strandveien 43, gnr 415 bnr 107 og deler av 411/192 og 415/74 (9.6.2009)
Planid: r1075a

Plannavn: Lillebyområdet (26.9.2013)
Planid: r20090017

Plannavn: Thoning Owesens gt 18, Dronning Maud Minne Høgskole (13.6.2013)
Planid: r20110077

Plannavn: Vestre Ranheim, gnr/bnr 23/309, 23/850, 23/935 m.fl (31.1.2019)
Planid: r20150012

Plannavn: Lilleby skole-Strandveien. Hovedsykkelrute (8.12.2022)
Planid: r20210057

Plannavn: Reguleringsplan for et område av eiendommene Dahls Minde og Petersborg
(8.7.1960)
Planid: r0213

Regulering under arbeid:

Plannavn: Ranheim
Planid: K20200016

Reguleringsformål: Ranheim skal utformes slik at det er lett å ta miljøvennlige reisevalg. Det skal være plass for utvikling av både flere boliger, nødvendige offentlige funksjoner, og ikke minst et attraktivt lokalt sentrum. Ranheim lokale sentrum skal legges til rette med et utvalg av funksjoner tilpasset innbyggertallet og et bymiljø med kvalitet som er et sentrum verdig.

Adgang til utleie

Tre av leilighetene er per dags dato leid ut for kr 10 900, kr 15 000, og kr 8 500,-.

Dagens leiekontrakter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

- Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene. Det er 3 måneders oppsigelsestid og oppsigelsestiden regnes fra den første dagen i måneden etter oppsigelsen skjer.

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 tinglysning 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

11 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

297 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

298 850 (Omkostninger totalt)
314 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
317 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 198 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 214 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 217 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 298 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg 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 fastpris stor kr 110 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 2 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 255,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

24.03.2025





















Vedlegg

Huldervegen 16

Nabolaget Grillstad/Nerviksvegen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Askeladdvegen	6 min 🚶
Linje 25, 54, 70, 107, 116	0.5 km
🚗 Ranheim stasjon	20 min 🚶
Linje R60, R70	1.5 km
🚗 Trondheim S	9 min 🚗
Linje F6, F7, R60, R70, R71	6.7 km
✈️ Trondheim Værnes	23 min 🚗

Skoler

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	22 min 🚶
601 elever, 37 klasser	1.7 km
Ranheim skole (1-7 kl.)	25 min 🚶
522 elever, 28 klasser	1.9 km
Hansbakken skole (1-7 kl.)	27 min 🚶
193 elever, 15 klasser	2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 🚶
481 elever, 29 klasser	1.7 km
Charlottenlund videregående skole	7 min 🚗
1100 elever, 76 klasser	2.8 km
Lukas videregående skole	7 min 🚗
80 elever, 8 klasser	5.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Skonnertveien 8-10	12 min 🚶
----------------------	----------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

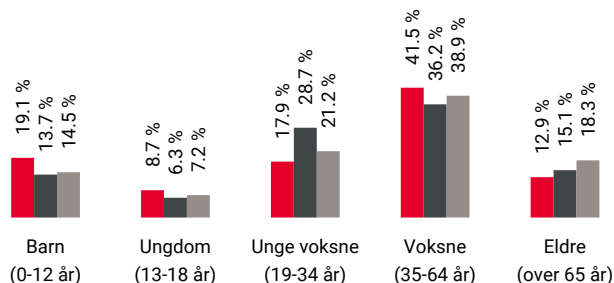
Veldig trygt 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grillstad/Nerviksvegen	2 131	898
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grilstad Fus barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
87 barn	0.3 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
80 barn	0.8 km
Presthus Gård barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
66 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Grilstad	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.9 km
Bunnpris Charlottenlund	16 min 🚶
Søndagsåpent	1.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Gateparkering

Lett 90/100



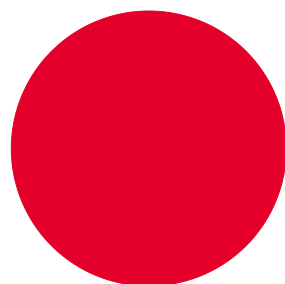
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Ranheim idrettsanlegg Fotball, friidrett	11 min	0.8 km
	Hasselbakken/Grilstad, balløkke	15 min	1.1 km
	Impuls Treningssenter Grilstad	12 min	
	3T-Ranheim	13 min	

Boligmasse



100% annet

«Et område under oppbygging, store muligheter for varig boskap og investering :)»

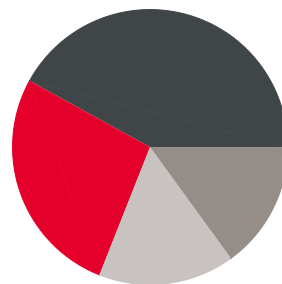
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Grilstadporten kjøpesenter	12 min
	Vitusapotek Ranheim	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
42% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

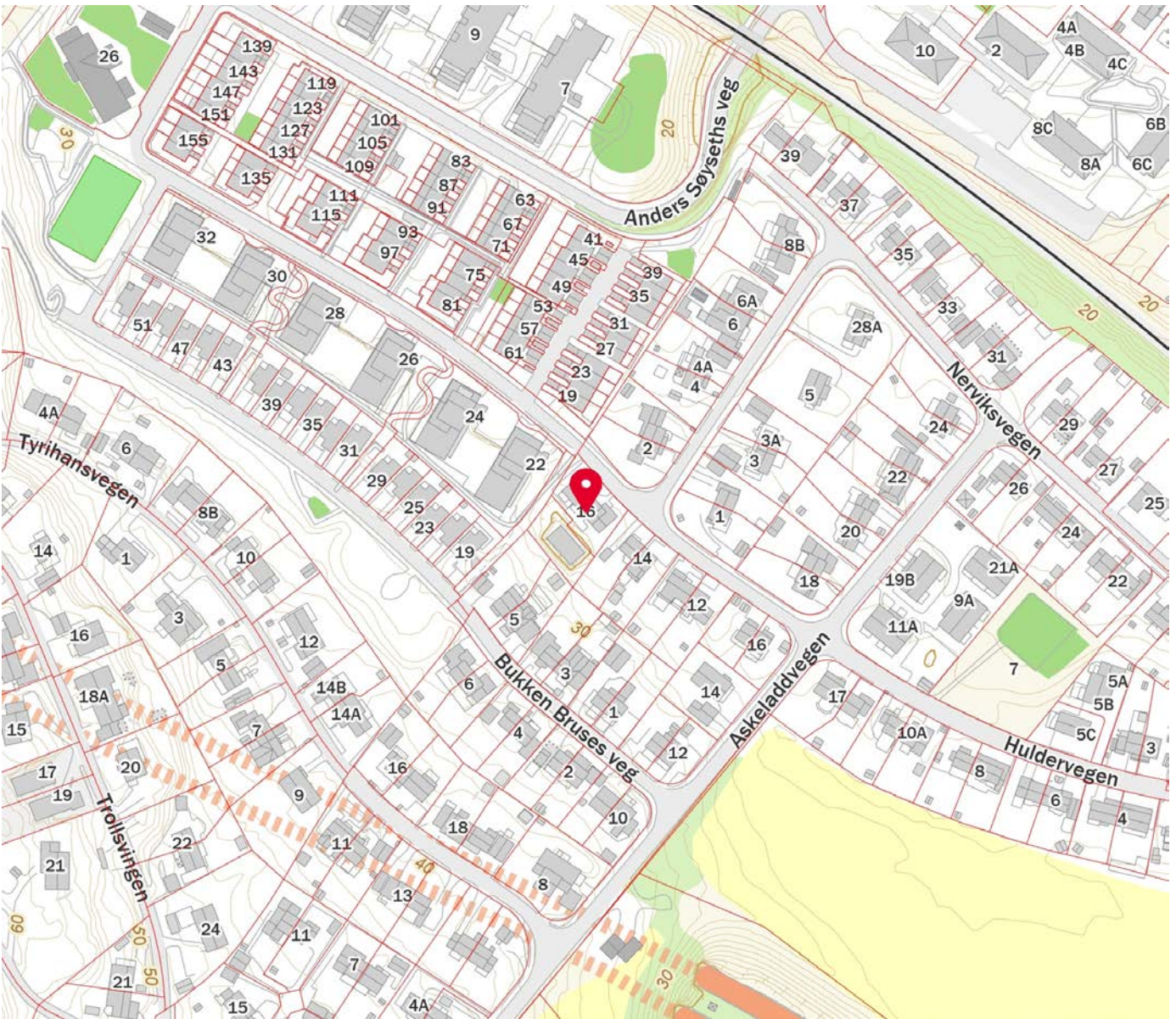
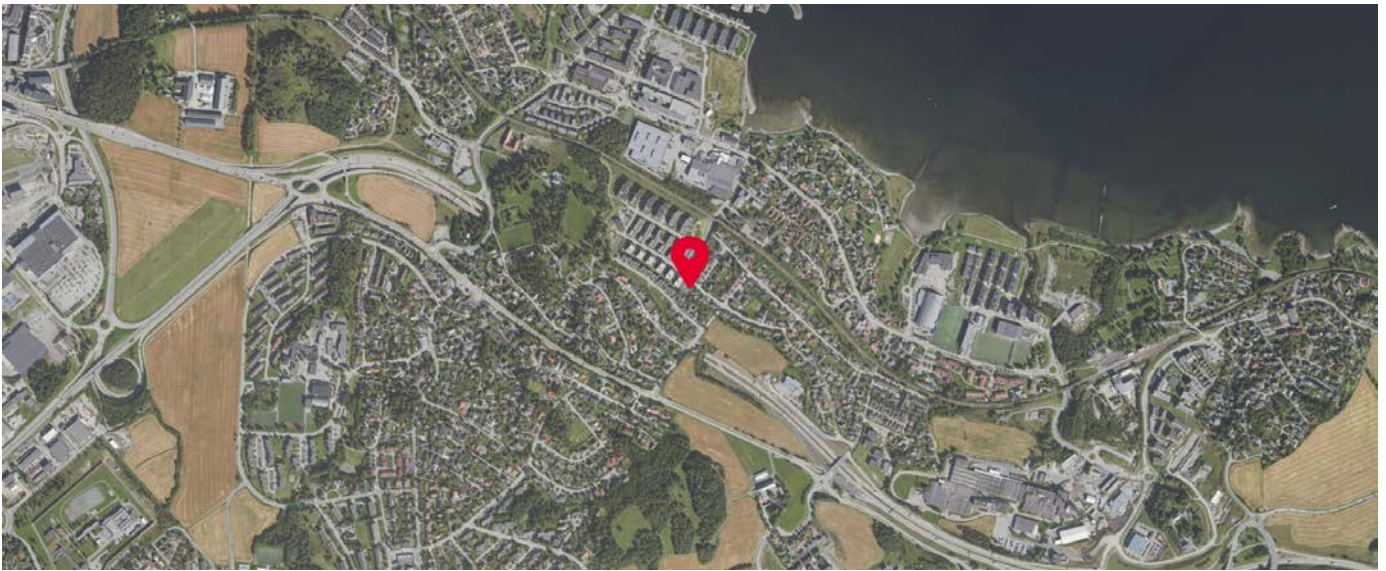
47%

Grillstad/Nerviksvegen
 Trondheim
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240012	
Selger 1 navn	
Kurt Johannes Askim	
Gateadresse	
Huldervegen 16	
Poststed	Postnr
RANHEIM	7056
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	fremtind
Polise/avtalenr.	30836298

Document reference: 1710240012

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KJA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjeggkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 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
- 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

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: 1710240012

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kurt Askim	d6db36972f8fbe5f5cc4bb2 8d6f0899e8c1dfcdf	21.03.2025 14:05:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Huldervegen 16

Kjeller



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

Huldervegen 16

1. Etasje



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

Huldervegen 16

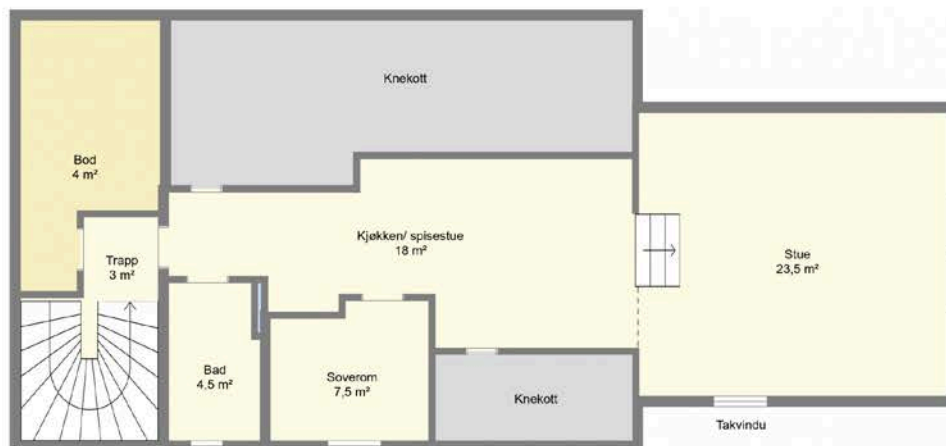
2. Etasje



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

Huldervegen 16

Loft



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

Huldervegen 16

7056 RANHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Flermannsbolig

Byggeår: 1961

BRA: 429 m²

BRA-i: 390 m²



Samlet vurdering

TG-0

6

TG-1

26

TG-2

19

TG-3

2

TG-IU

3

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/27355>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet antas å være fra rundt 2003. Det anmerkes at det ikke er etablert avtrekk på rommet. Rommet forøvrig fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres avtrekk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men deler av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne mest sannsynlig grunnmursplast.

Kontroll av terreng er ikke utført grunnet etablerte terrasser. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll i kjeller.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse lufteventil måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

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 kan trekke fukt. Dette til orientering.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak

Selv om det ikke ble registrert tegn til skader på befaringsdagen, anbefales det jevnlig tilsyn i kjeller.

Vinduer og dører: 1999-2003

Oppsummering

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble også stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme på vinduer og dører. Utover dette ble det kun registrert normale slitasjer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger og justering av dører må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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

TG 2 settes med bakgrunn i alder(eldre del)/ ukjent oppbygging.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av himlinger på loft.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på loft på ca. 35 mm, samt at gulv i kjeller gir noe etter ved bruk. På resten av etasjene måles det kun mindre avvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stubbloftkonstruksjon er etablert på et tilbygg. Ved kontroll ble det ikke registrert tilstandsvekkelser med behov for tiltak. TG 1.

Kjøkken: Hovedleilighet

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. Kun kullfiltrerfifte.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

Trapp fra byggeåret: Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen. Utover dette fungerer trappen som tiltenkt.

Trapp fra kjøkken/ spiseetue til stue i hovedleiligheten er oppført rundt 2003 og fremstår uten tegn på avvik/ skader. TG 1.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales på eldre trapper.

Elektrisk

Oppsummering

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble i hovedsak utført i regi av en tidligere eier, slik at dokumentasjon ikke er framvist

Hybel har ikke kursfortegnelse. Kursfortegnelse i kjeller er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid eller elkontroll uten avvik bør fremskaffes.

Varmesentral: Loft

Oppsummering

Leieboer opplyses om begrenset effekt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

En ytterligere kontroll/ service må utføres.

Varmtvannsbereder: Loft

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Varmtvannsbereder: Fellegang

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Kontroll av selve aggregatet er ikke utført da aggregatet ikke ble påvist.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Lokalisering av aggregat og service anbefales.

Våtrom: Hovedleilighet/ 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Lokalt godt fall i dusjsonen. Mindre riss på ei veggflis ved wc. Vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

Våtrom: Leilighet/ 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Vannsikkerheten er ivaretatt med forhøyet dørterskel. Stedvis noe misfarginger i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Våtrom: Hybel/ 2. etasje

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Loft

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Tilnærmet flatt i dusjsonen. Misfarginger i overflater.

Leieboer opplyser om tidvis fukt fra flislagt kasse i himling og synlige sprekker i flisfuger blir registrert. Ingen tegn på fukt på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk og membran. Gulvet er derfor erfaringsmessig ofte utsatt for lekkasjer i dette området. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Vaskerommet holder da ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet, samt utvendig tekket med skifer. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert utvendig pga. manglende adkomst. Undersøkelsen på loft og fra bakkenivå/ gardintrapp viser imidlertid ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det en kontroll på taket/ beslagsløsninger.

Våtrom: Leilighet/ 2. etasje

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer(yttevegg/ kjøkken) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

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

Innredet-rom i kjeller har ikke vindu og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at rom i kjeller måles til ca. 2,13 m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Videre er dører inn til utleieleiligheter leiligheter/ hybler ikke branndører. Dette er et krav, litt avhengig av hva opprinnelig formål rommene er godkjent som og hva det skal benyttes til. Anbefales kontrollert opp mot godkjenninger i byggesak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.3.2025

Rapportdato
18.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: JAKOBSLIVEGEN 1 AS ved Kurt Askim

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:
Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: Huldervegen 16, 7056 Ranheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 21 Bruksnr: 241 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1961 - Tilbygd i 1971, 2003 og 2007 ifølge Norkart.
Boligtype: Flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Flermannsbolig med utleie oppført i 3. etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein på eldre del, lecastein og pilarer på tilbygd del. Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med takstein. Etasjeskillere er trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggtknisk 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Flermannsbolig med utleie

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	72	72	0	0	0
1. Etasje	151	112	39	0	59
2. Etasje	143	143	0	0	31
Loft	63	63	0	0	0
Totalt m²	429	390	39	0	90

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	89	63	26
Totalt m²	89	63	26

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	72	53	19	Gang, toalett, vaskerom, soverom.	3 boder, garderobe.
1. Etasje	151	112	39	Entre, 2 soverom, trapperom, bad, kjøkken.	Garasje.
2. Etasje	143	140	3	Hybel: Stue, bad, kjøkken. Leilighet: Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken. Hovedleilighet: Stue.	Bod.
Loft	63	59	4	Kjøkken, bad, soverom, spisestue, stue, trapperom.	Bod.
Totalt m²	429	364	65		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Garasje blir målt/ avrundet til ca. 39 m² og medtatt som BRA-E.

Areal på utleieleiligheter:

Hybel: 21 m²

Leilighet: 70 m²

Loft: 55 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
På tilbyggene ble det ifølge tidligere eier etablert ny drenering. Utover dette er det ingen historikk på at drenering er skiftet.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring 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)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men deler av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne mest sannsynlig grunnmursplast.</p> <p>Kontroll av terreng er ikke utført grunnet etablerte terrasser. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll i kjeller.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Tidligere eier opplyste at grunnmuren på hovedbygget er oppført i betongstein og lecastein på et tilbygg.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmuren er innvendig utlektet, samt utvendig tekket med skifer. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

6.3 Grunnmur og fundament: Søyle/ pilarer

Type Fundament/Grunnmur	Søyer/pilarer (åpen fundamentering)
-------------------------	-------------------------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-----------------	-------------------

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
---	-----

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-I

Tilbygd del mot nord/ øst er oppført på søylefundament ført til grunn. Ingen tegn på skader.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

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

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

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

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse lufteventil måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

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 kan trekke fukt. Dette til orientering.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Selv om det ikke ble registrert tegn til skader på befaringsdagen, anbefales det jevnlig tilsyn i kjeller.

6.5 Balkong, terrasse, plating: Balkong

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue på hovedleiligheten og utleieleilighet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er oppført rundt 2003.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Det anmerkes likevel noe nedbøy på et hjørne på balkong med utgang fra hovedleiligheten. Årsak er at det mangler understøttelse/ søyle ført til grunn på hjørnet. Anbefales utbedret. TG 2.	

6.6 Balkong, terrasse, plating: Terrasse

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ved hovedleilighet opplyses oppgradert i 2021.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Det gjøres likevel oppmerksom på at understøttelsen på terrasse er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.

6.7 Vinduer og dører: 1999-2003

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er hovedsakelig fra perioden 1999- 2003.

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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble også stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme på vinduer og dører. Utover dette ble det kun registrert normale slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger og justering av dører må påregnes.

6.8 Vinduer og dører: 2021

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Heve-skyvdører og flere vinduer i hovedleiligheten opplyses skiftet i 2021/ datert 2020.

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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd liggende trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen antas å være oppgradert i 2003/ 07.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Takkonstruksjonene er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Tidligere eier opplyste at takkonstruksjonen ved takopplett er av typen "kompakt tak"	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

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

TG 2 settes med bakgrunn i alder(eldre del)/ ukjent oppbygging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige kontroll av himlinger på loft.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner/ nedløp er oppgradert av tidligere eier i 2001.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
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
Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig fra bakkenivå/ gardintrapp ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er oppgradert/ skiftet av tidligere eier i 2001.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-IU
Ikke inspisert utvendig pga. manglende adkomst. Undersøkelsen på loft og fra bakkenivå/ gardintrapp viser imidlertid ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det en kontroll på taket/ beslagsløsninger.	

6.14 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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert stige for feier på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på loft på ca. 35 mm, samt at gulv i kjeller gir noe etter ved bruk. På resten av etasjene måles det kun mindre avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stubbloftkonstruksjon er etablert på et tilbygg. Ved kontroll ble det ikke registrert tilstandsvekkelser med behov for tiltak. TG 1.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	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 inspisert 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-1
Nytt røykrør er etablert i 2013 i følge tidligere eier. Dokumentasjon er ikke framvist.	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	
For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe og ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen	

6.17 Kjøkken: Hovedleilighet

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-0
Innredningen opplyses oppgradert i 2021 og fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	
TG-2	
Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. Kun kullfiltervifte.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.18 Kjøkken: Leilighet/ 2. etasje

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	
Kjøkkeninnredningen er fra perioden 1999-2004 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	
Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det gjøres oppmerksom på løs bryter og tiltak kan være påkrevd.	

6.19 Kjøkken: Hybel/ 2. etasje

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	
Hybelkjøkken er fra perioden 1999-2004 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.20 Kjøkken: Loft

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

Hybelkjøkken er fra perioden 1999-2004 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.21 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Innredet-rom i kjeller har ikke vindu og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at rom i kjeller måles til ca. 2,13 m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.</p> <p>Videre er dører inn til utleieleiligheter leiligheter/ hybler ikke branndører. Dette er et krav, litt avhengig av hva opprinnelig formål rommene er godkjent som og hva det skal benyttes til. Anbefales kontrollert opp mot godkjenninger i byggesak.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.22 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Toalettrommet antas å være fra rundt 2003. Det anmerkes at det ikke er etablert avtrekk på rommet. Rommet forøvrig fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres avtrekk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Trapp fra byggeåret: Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen. Utover dette fungerer trappen som tiltenkt.</p> <p>Trapp fra kjøkken/ spisestue til stue i hovedleiligheten er oppført rundt 2003 og fremstår uten tegn på avvik/ skader. TG 1.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales på eldre trapper.	

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør ble oppgradert av tidligere eier i perioden 1999-2007.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.</p> <p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.</p>	

6.25 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør opplyses av tidligere eier å være oppgradert i perioden 1999-2007.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet i kjeller og fungerte som tiltenkt.	

6.26 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier opplyste om oppgradering av anlegget i perioden 2001 - 2007.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble i hovedsak utført i regi av en tidligere eier, slik at dokumentasjon ikke er framvist

Hybel har ikke kursfortegnelse. Kursfortegnelse i kjeller er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid eller elkontroll uten avvik bør fremskaffes.

6.27 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Varmepumpe fra 2021 er plassert på stue i hovedleiligheten og er av typen luft-luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Når var siste service på anlegget?

Service en gang i året.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral**TG-0**

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

6.28 Varmesentral: Loft

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Varmepumpe fra 2007 plassert på stue i hovedleiligheten og er av typen luft-luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>Leieboer opplyses om begrenset effekt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.</p> <p>Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En ytterligere kontroll/ service må utføres.	

6.29 Varmtvannsbereder: Kjeller

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
300 liter	
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-1

6.30 Varmtvannsbereder: Loft

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
2001	
Størrelse	
198 liter	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.31 Varmtvannsbereder: Fellegang

Plassering bereder	
Gang	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
76 liter	
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?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.32 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk, samt tilluft på soverom i hovedleiligheten i 1. etasje. Videre er det klaffventiler på yttervegg og spalventiler i vindu.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Kontroll av selve aggregatet er ikke utført da aggregatet ikke ble påvist.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokalisering av aggregat og service anbefales.

6.33 Våtrom: Hovedleilighet/ 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet opplyses av tidligere eier å være oppgradert i 2013.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

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

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Lokalt godt fall i dusjsonen. Mindre riss på ei veggflis ved wc. Vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Slukrenne i dusjsonen og plastsluk utenfor dusjsonen.

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? Ja

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

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det registreres en mindre åpning under blandebatteriet i dusjsonen. Ytterligere kontroll angående tetthet kan ikke utføres. Dette til orientering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjnise, servantskap, veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

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 rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.34 Våtrom: Leilighet/ 2. etasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet ble oppgradert av tidligere eier i 2017.

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Vannsikkerheten er ivarettatt med forhøyet dørterskel. Stedvis noe misfarginger i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere 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?	Ja
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-2

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer(yttevegg/ kjøkken) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.35 Våtrom: Hybel/ 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble oppgradert av tidligere eier i 2017.	
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 gjøres oppmerksom på noe fuktskader i nedre del av dør. Utskifting av dørblad er påregnelig. TG 2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
To plastsluk.	
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med åpen dusj, servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreneåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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 rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.36 Våtrom: Loft**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet ble oppgradert av tidligere eier i 2007.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

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

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Tilnærmet flatt i dusjsonen. Misfarginger i overflater.

Leieboer opplyser om tidvis fukt fra flislagt kasse i himling og synlige sprekker i flisfuger blir registrert. Ingen tegn på fukt på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere 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
To plastsluk.	
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?	Ja
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

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjhjørne, servantskap, wc, 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
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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 rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Plast i vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.37 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Rommet er oppgradert av tidligere eier i perioden 1999-2004. Rommet har flis på gulv og vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder og mekanisk avtrekk.

Sluket er et eldre soilsluk og det måles begrenset fall mot sluk fra dør/ flatt gulv. Stedvis flatt stedvis bo,m

Oppsummering av øvrig

TG-2

Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk og membran. Gulvet er derfor erfaringsmessig ofte utsatt for lekkasjer i dette området. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Vaskerommet holder da ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

6.38 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

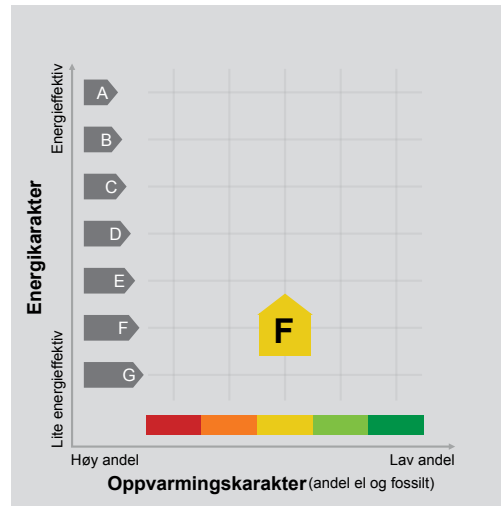
6.39 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Huldervegen 16
Postnummer	7056
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182191108
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93131
Dato	17.03.2025



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.

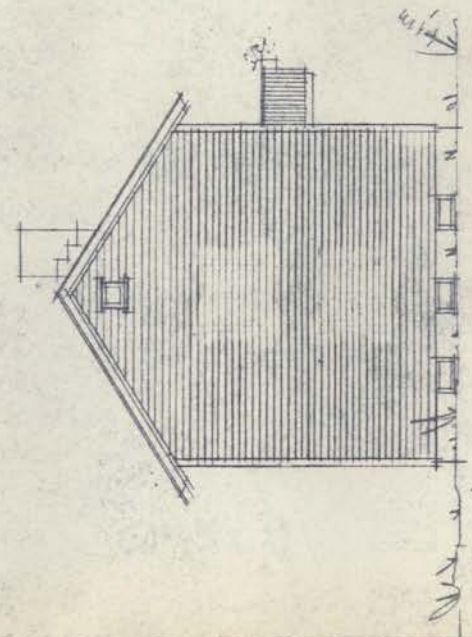
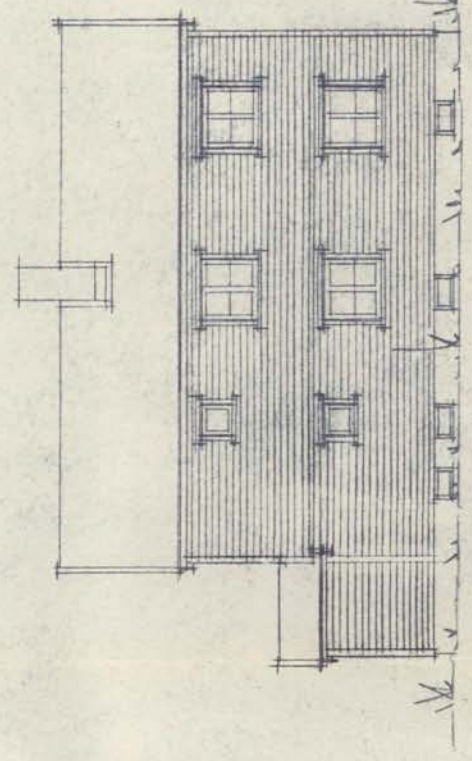
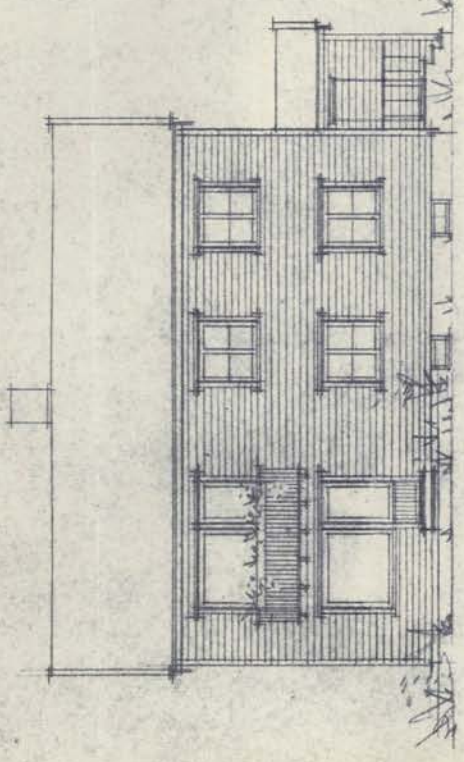
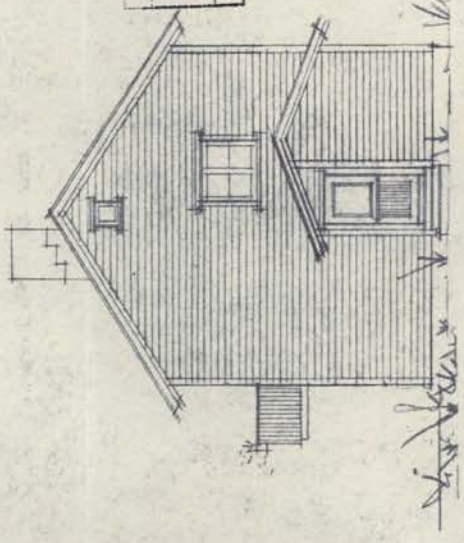
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



UPPDRAGSLEDARE:
 Sigge Stenroos
 Ingvald Olsen,
 Grinde
 STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 FÖR TRONDLAG

Sak nr	Behandlet
6102 3	21. FEB 1961
STENROOS & OLSEN	



TYPE 406+7584B
 BLAD 7,
 FASADER,
 1:100
 REV. NR. 6044,

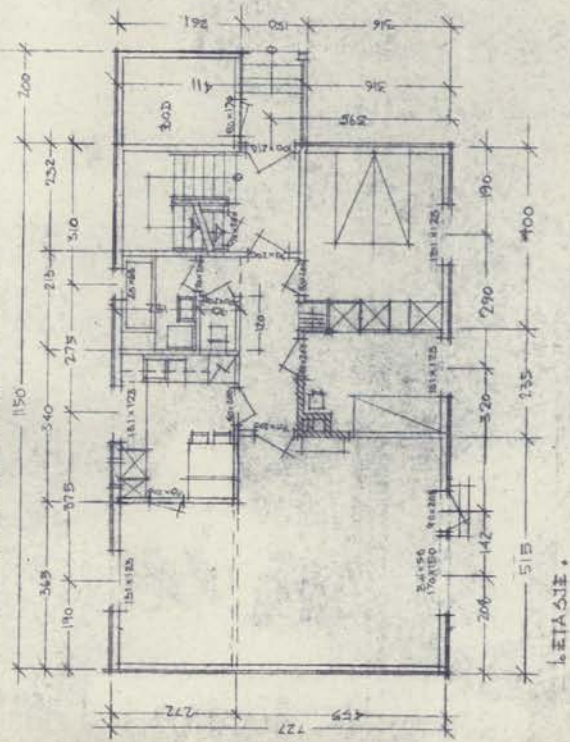
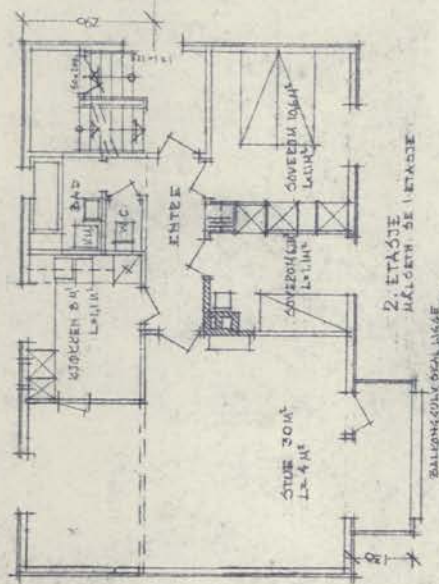
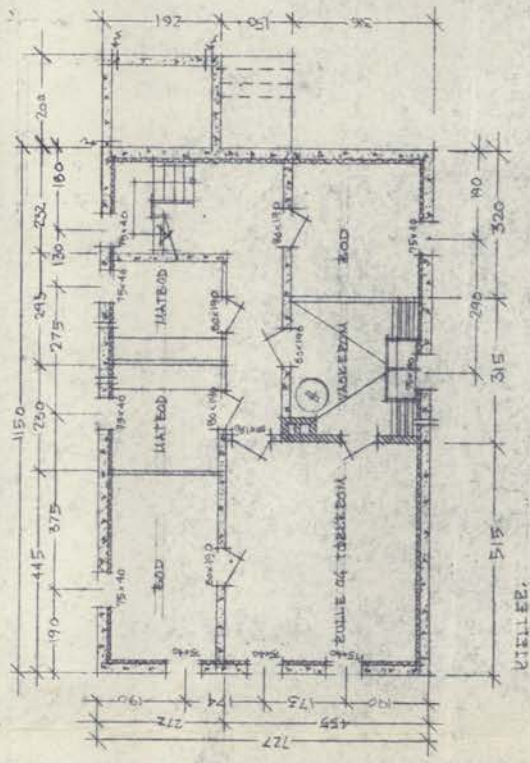
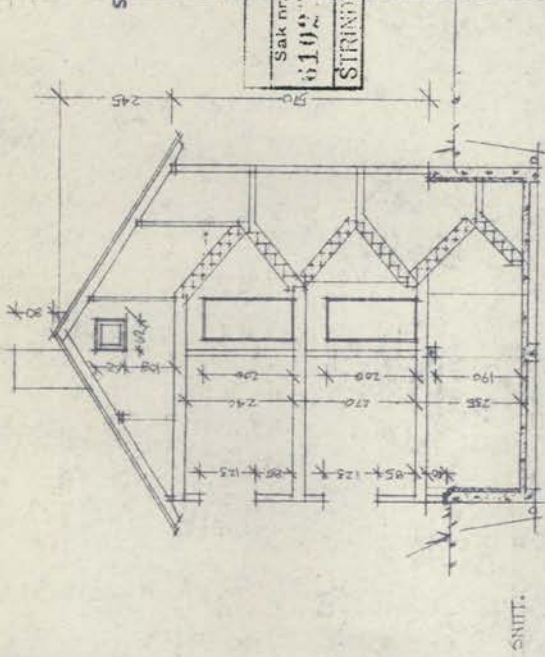
STENROOS
 BYGNINGSKONTORET
 26. FEB 1961
 J. O.

DISTRIKTSARKITEKT-
 KONTORET
 9/5-B.O.-S.2
 REV. 2-5-60

BYGGERE:
 S. S. Sjøgaeth &
 J. J. Jørgensen
 Strindø

STATENS DISTRIKTSARKITEK
 FOR TRØNDELAG

Sak nr.	Behandlet
6192/3	21. APR 1961
STRINDØ BYGNINGSRÅD	



TYPE 406/5840
 BLAD 1.
 SNITT OG PLANER
 REYNR. 6044.

STAVNA
 BYGNINGSKONTOR
 28. FEB. 1961

DISTRIKTSARKITEKT
 LONDBØIT
 9/5-8-5-2
 REV. 2-5-60.

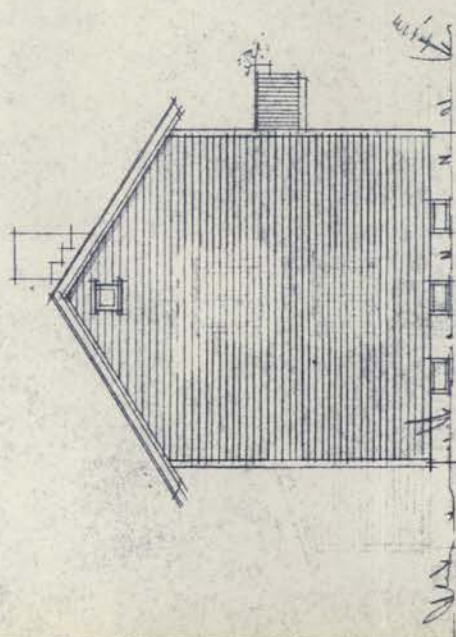
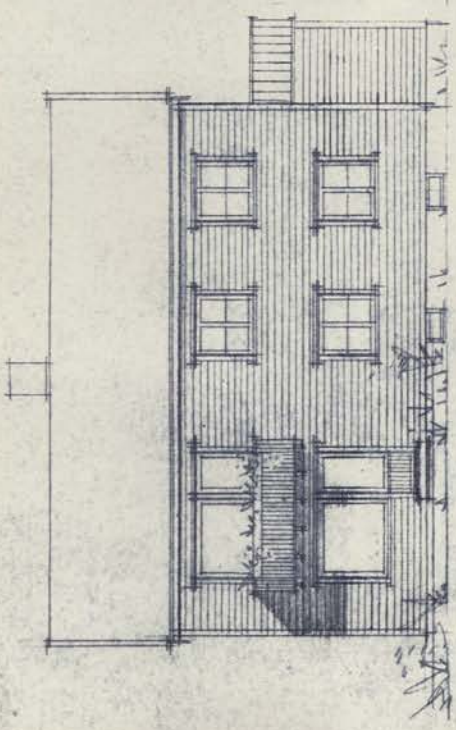
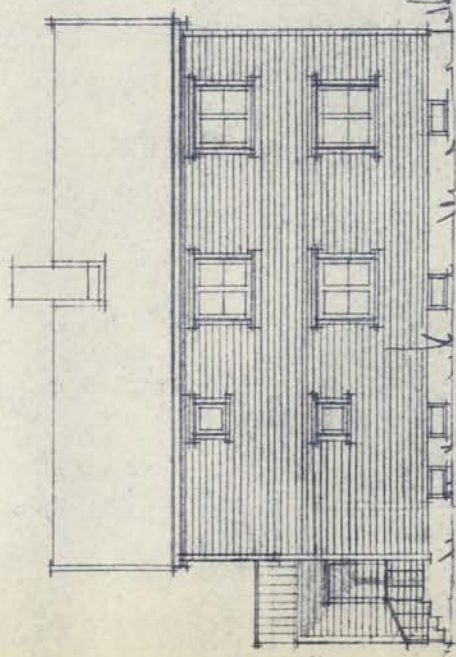
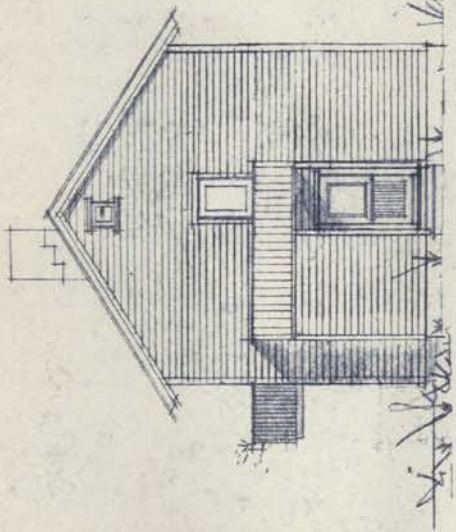
BYGGHERRE:
Byggeselskabet
Hjortholm

STATENS DISTRIKTSARKITEK
FOR TRONDHJEM
Eli Skogseth og
Ingvor Olsen,
Strinda

STAVEN
KONSTRUKTOR
15. JUNI 1961
39/61

TYPE 406A/5840
BLAD 2
FASADER
REV. NR. 6044.
61167

DISTRIKTSARKITEKT
KONTOR T.
9/5-58 92
REV. 2-5-69
16-10-67/82



Flindtvej 16



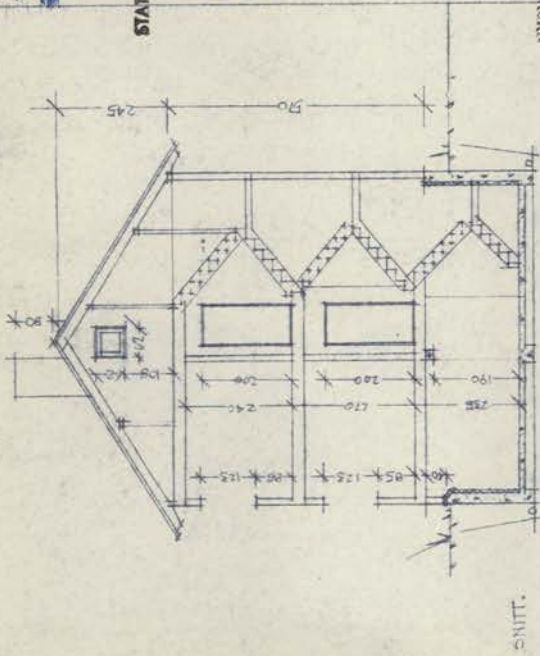
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRONDHLAG

Zli Skogseth og
Ingvar Olsen,
Strinda

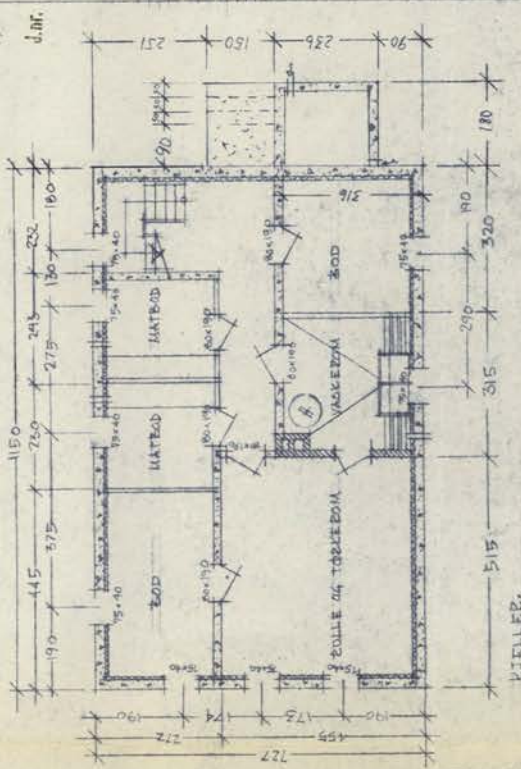
STADIA
BYGGERE
S.O. 1924
39/12

TYPE 406t/5840
BLAD 1
SNITT OG PLANER
REVNR. 6044.
" " 6112.

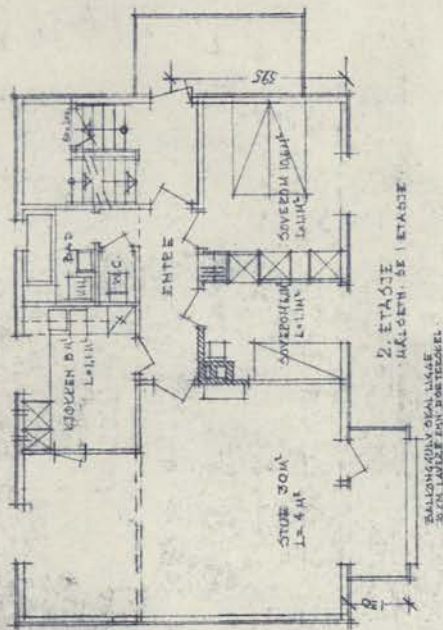
DISTRIKTSARKITEKT-
KONTORET,
9/5-E-S, 5/2.
REV. 2-5-50.
10.10.51-75



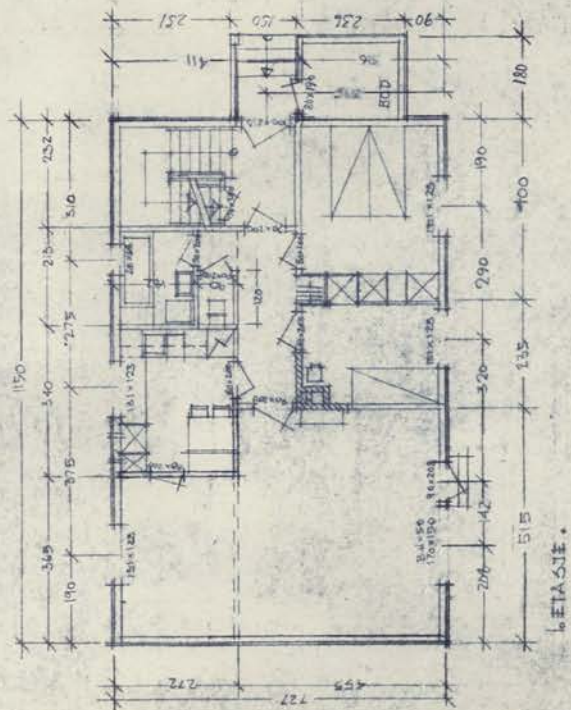
SNITT.



1. ETASJE.



2. ETASJE
HÅLGEN, SE I ETASJE.



1. ETASJE.

D 4



TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 Avd. BU 19 NOV 1999 Seksj. 900
 Reg. nr. 99/26743
 Journal

99/06714

Dato	Tegnet	Godekjent	Målestokk	Oppdrag nr.
11.11.98	J.H.	J.H.	1:50	9888
Ny garasje for hulderveien 16 Hilde K. Frogset, Jarle Høydal Fasade mot nord				Erstatning for Erstattet av
				8
Referansing	Beregning			
Høydal Prosjektering AS				
ARKITEKT		BYGGELEDELSE		
<small>Jomfrugaten 100 7562 HEMNHAMNEN Tlf. 73 973200 Fax. 73 973209</small>				

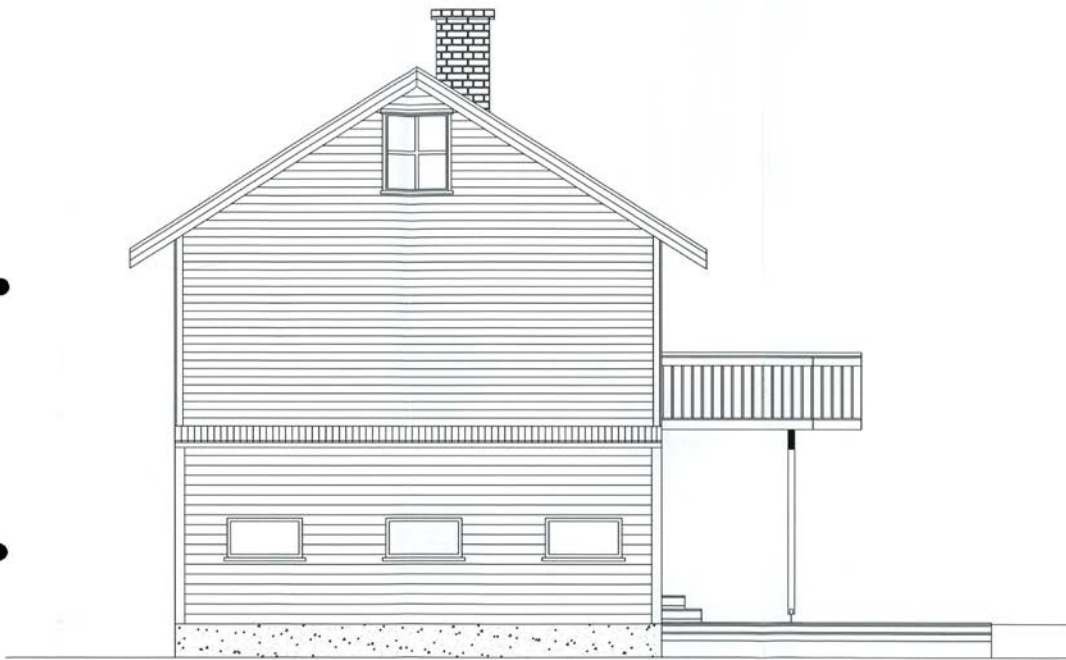
D2

99/06714

TRONDHEIM KOMMUNE
 BYGGING BYUTVØYKING
 Ark. Saknr. 300
 BU 1 8 NOV 1999
 99/20743



Dato	Tegnet	Godkjent	Målestokk	Oppdrag nr.
11.11.98	J.H.	J.H.	1:50	9888
Ny garasje for hulderveien 16 Hilde K. Frogset, Jarle Høydal Fasade mot sør				Erstatning for Erstattet av
				6
Nevnering		Bergring		
Høydal Prosjektering AS				Jordhøgveien 100 7542 RINDAMARKEN Tlf. 73 973200 Faks 73 973209
ARKITEKT		BYGGELEDELSE		

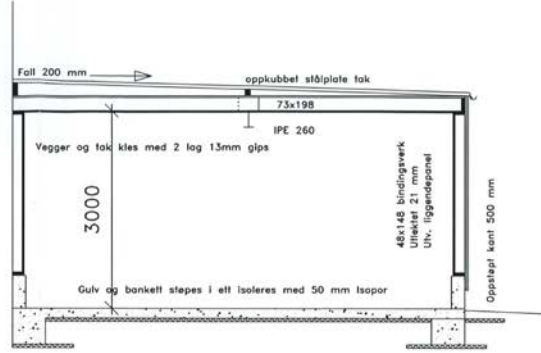
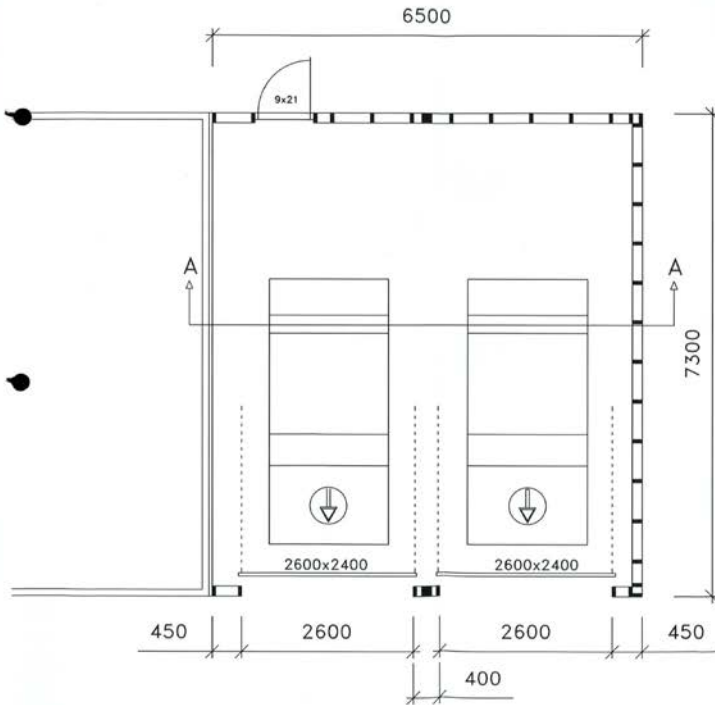


TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 Avd. BU 19 NOV 1999 Seksj. 300
 Reg.nr. 09/26743
 Journ. 09/26743

09/06744

Dato	Tegnet	Godekjent	Målestokk	Spørsmål nr.
11.11.98	J.H.	J.H.	1:50	9888
Ny garasje for hulderveien 16 Hilde K. Frogset, Jarle Høydal Fasade mot vest				Erstatning for Erstattet av
Referansering				7
Høydal Prosjektering AS ARKITEKT BYGGELEDELSE				Samhengsplan 100 7562 HUNDHAMAREN Tlf. 73 973200 Fak. 73 973209

BYGGESAKSKONTORET
 Hvert areal: 42
 Brukt areal:
 Dato: Sign:



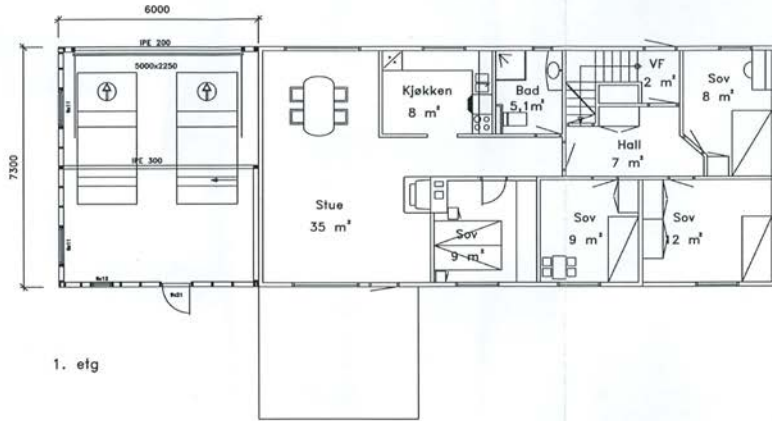
SNITT A-A

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYGTVOKING
 Avd. Byg. 300
 19 NOV 1999
 Reg. nr. 09726743
 Outrutt:

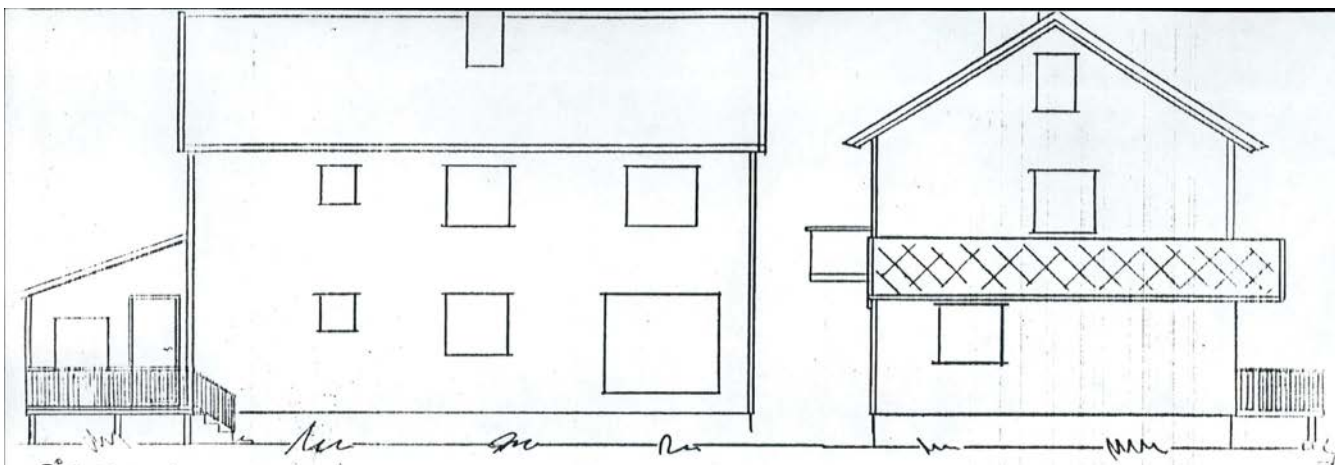
09706714

Dato	Tegnet	Godkjent	MS/tekn.	Oppdrags nr.
11.11.99	J.H.	J.H.	1:50	9888
Ny garasje for hulderveien 16 Hilde K. Frogset, Jarle Høydal Plan, Snitt A-A				Erstattet av
Høydening				2
Beregning				
Høydal Prosjektering AS ARKITEKT BYGGELEDELSE				Jarnhaugveien 100 7562 HUNDHAMEN Tlf. 73 972000 Fak. 73 972009

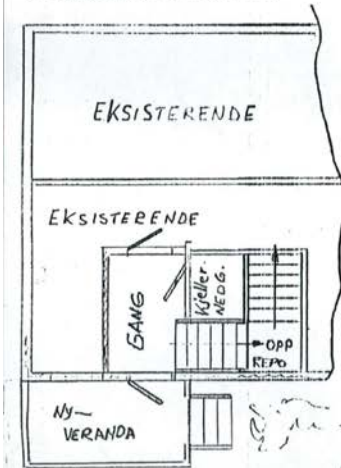
TR. HØYHEIM KOMMUNE
 2. DELINGSBYUTVIKLING
 Avd. BU 2 8 FEB 2000 Saksnr 300
 Regi-
 Journaletr



Dato	Tegnet	Godkjent	Målestokk	Oppdrag nr.
24.02.00	J.H.	J.H.	1:100	9888
Garasje, Huldervegen 16				Erstatning for Erstatlet av
Hilde K. Frogset, Jarle Høydal				
1. etg				3
Næringsring		Beregning		
Høydal Prosjektering AS				Jomfrugaten 100
ARKITEKT				7542 HUNDHAMARKEN
BYGGELEDELSE				Tlf. 73 973200
				Fax. 73 973009



PÅBYGGET VERANDA.



FORANDRINGEN BESTÅR AV:

1. IJENBYGGING AV EKSISTERENDE INNGANG FOR Å FÅ ADSKILTE INNGANGER TIL 1. OG 2. ETG.
2. DET BLIR FELLES NEDGANG TIL KJELLER.
3. VERANDA PÅBYGGER VED INNGANGSPARTIET.
4. TAKET OVER VERANDAEN UTBYGGES CA. 1.0M.

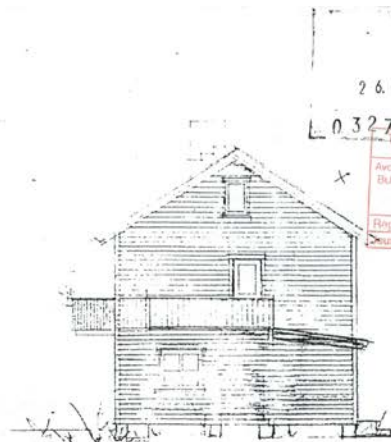
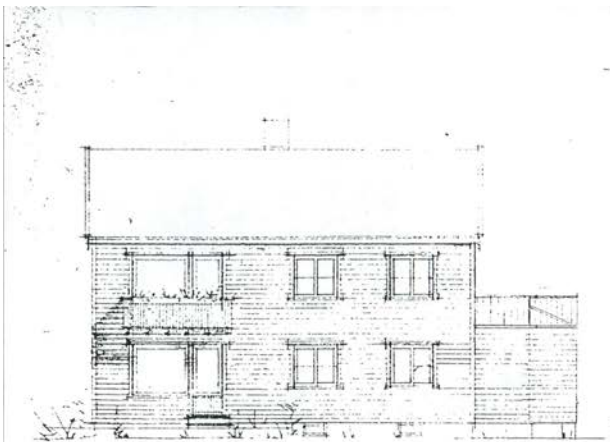
PLAN 1. ETG.

EIENDOMEN HULDERVEIEN 16.

TRONDHEIM KOMMUNE
 ARBEIDSBYTTING
 04 JUL 1994
 94/37023

RANHEIM 18.05.94.

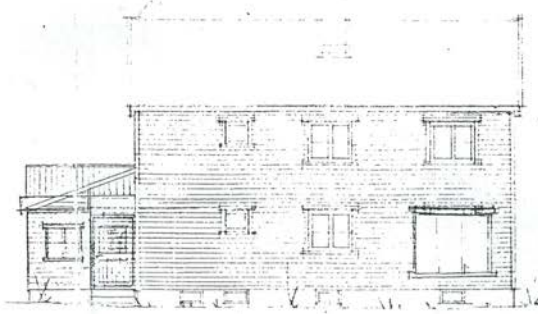
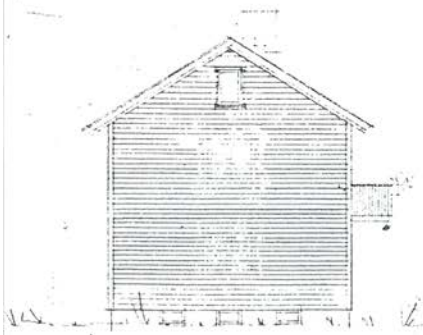
ROALD NAKSTAD,
 HULDERVEIEN 16.
 7053 RANHEIM.
 Tlf 73524444



26.08
 L 03273/93
 BYGGENOMTAK OCH ANVÄN-
 AVSÄMNING BYGGMÄTTNING
 Are 300
 BU 04 JUL 1994
 Ring nr 03273
 Svar nr 03273

TROLDHGM
 LEFKVILLI SÄKTH.
 24271-00351
 BYGGBUREÅD

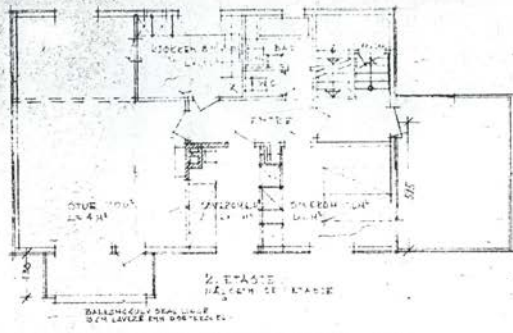
JYMNINGSKONTY
 112 71 66285
 HOTTAV - GR. HN.



TYPE 4064/5846
 BLAD 2 av 1100
 FASADER
 112 71 66285
 5/11/92

Etter förändring
 Tredatum 11-5-90
 Knut Skogseth

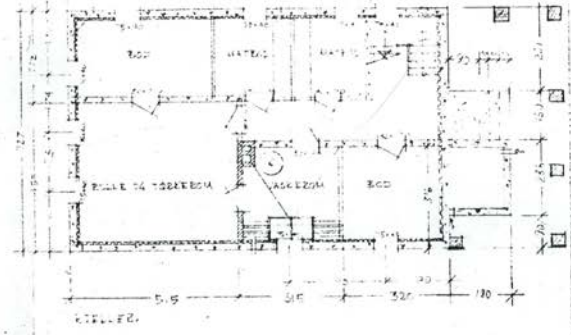
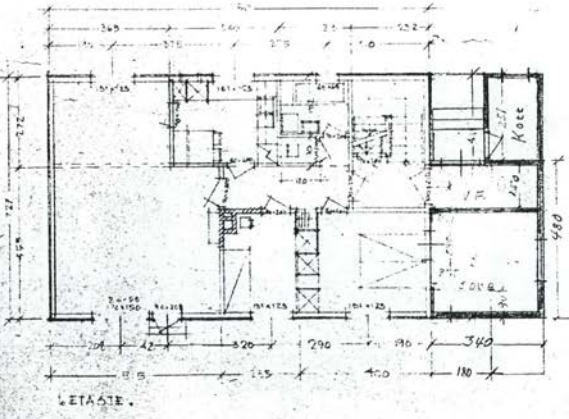
DISTRIKTSÄMBLIG
 KONTOR T.
 112 71 66285
 REV 1-8-60



TRONDHEIM KOM. M. 2
 04 JUL 1984
 94/37023

TRONDHEIM
 COMMUNAL SAMM. 2
 24.2.71-00351
 BYGNINGSRÅD

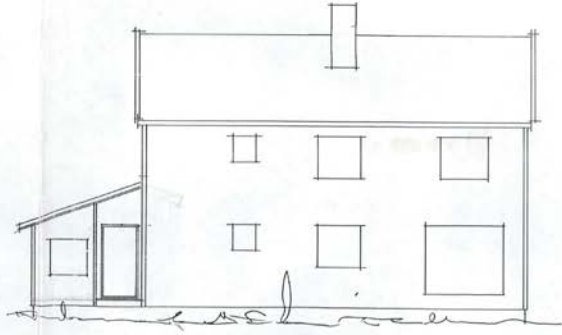
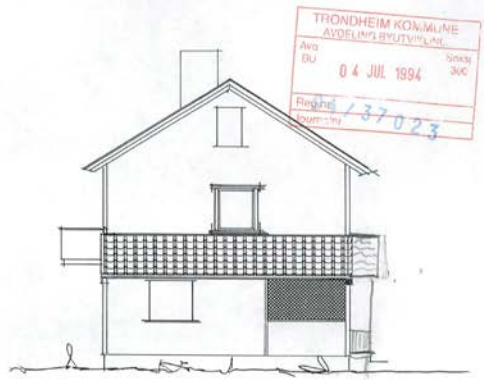
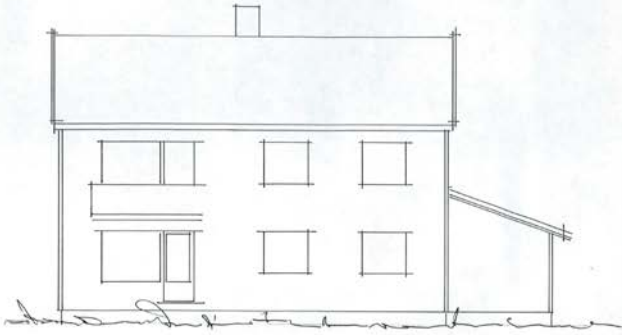
BYGNINGSKORT
 11.2.01 66285
 NOTATP. J. H. H.



TYPE 406/584
 2. ETAASJE
 REINBET. PLANER
 6167

Etter forandringen
 Trondheim 12-5-70
 Knut Skogseth

DISTRIKTSGRETTEN
 KONTORST.
 3/5-ES-52
 REV. 2-5-70
 12.10.82



MINDRE FASADEBØDNING
Tilteim 25/8 93
Knut Skogseth



KOPI

Høydal Prosjektering AS
Jamthaugveien 100
HULDERVEGEN 16
N-7562 HUNDHAMAREN

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
00/4491/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
03.10.2007

Huldervegen 16, ferdigattest - påbygg over garasje/saltak over tilbygg/diverse endringer

Byggested: **HULDERVEGEN 16** Gnr.: 21 Bnr.: 241
Ansvarlig søker: **Høydal Prosjektering AS**
Tiltakshaver: **Jarle Høydal**
Tiltaksart: **Påbygg**
Bygningstype: **Del av tomannsbolig, vertikaldelt**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 01.10.2007.
Anmodningen er komplettert 02.10.2007.


I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 643/00, DB 2006/00 og DB 357/02.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Knut Skaanes
saksbehandler

20. juli

62.

391/61.

BF/IM.

Til Eli Skogseth og Ingv. Olsen,
Huldervegen nr. 16,
Charlottenlund.

Vedr: Huldervegen nr. 16.

Puss av vegger og innredning av kjeller, puss av pipe på loft, puss av utvendig grunnmur over terreng og jernstige på taket mangler.

Leilighetene er godkjent og tillatt tatt i bruk.

Når disse mangler er utført må bygningskontrollen varsles så bruksattest kan utstedes.

B. Forsner.
bygningskontrollør.



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom: Gnr: 21 Bnr: 241 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Huldervegen 16
7056 RANHEIM




































Annen info:

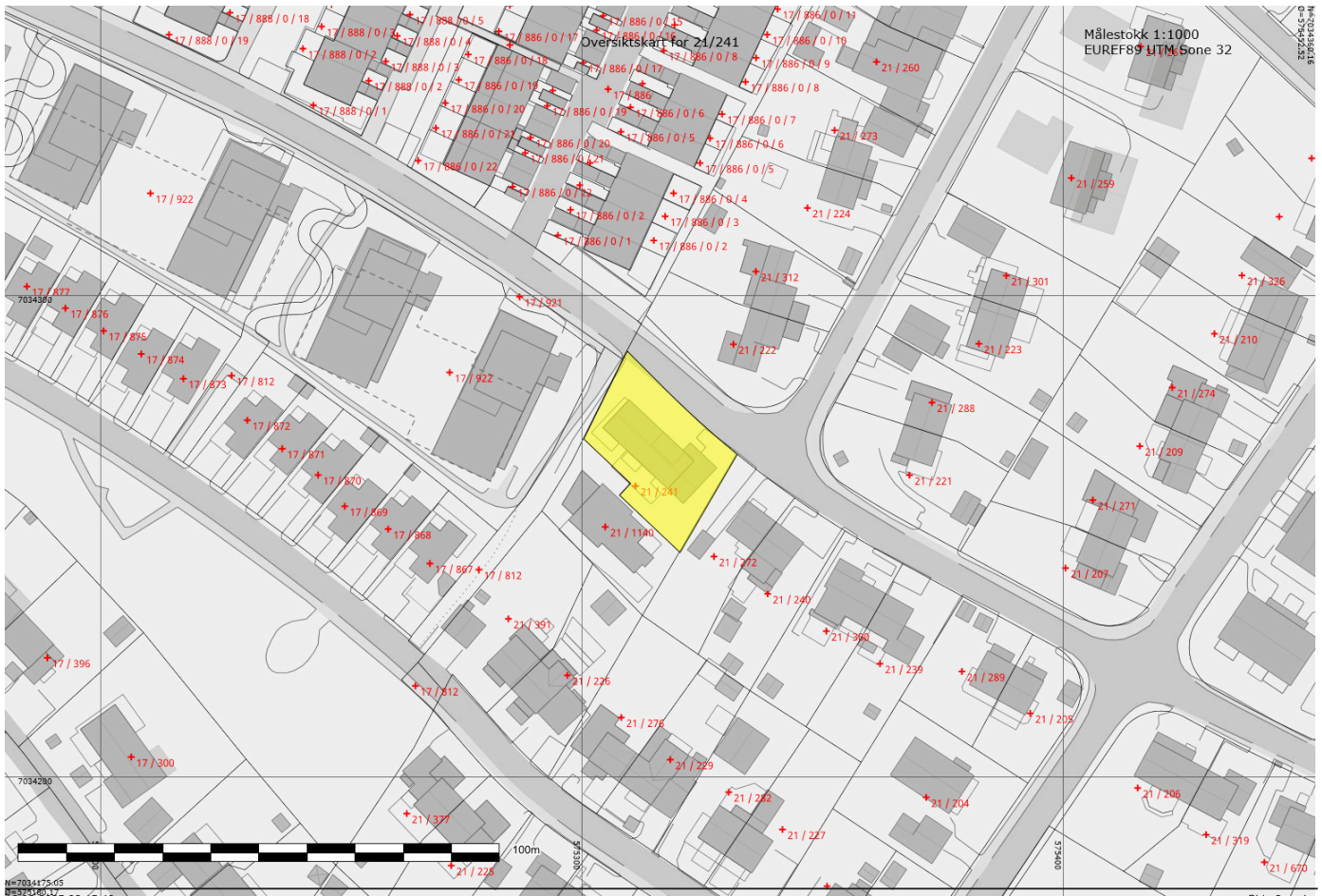


Målestokk
1:1000



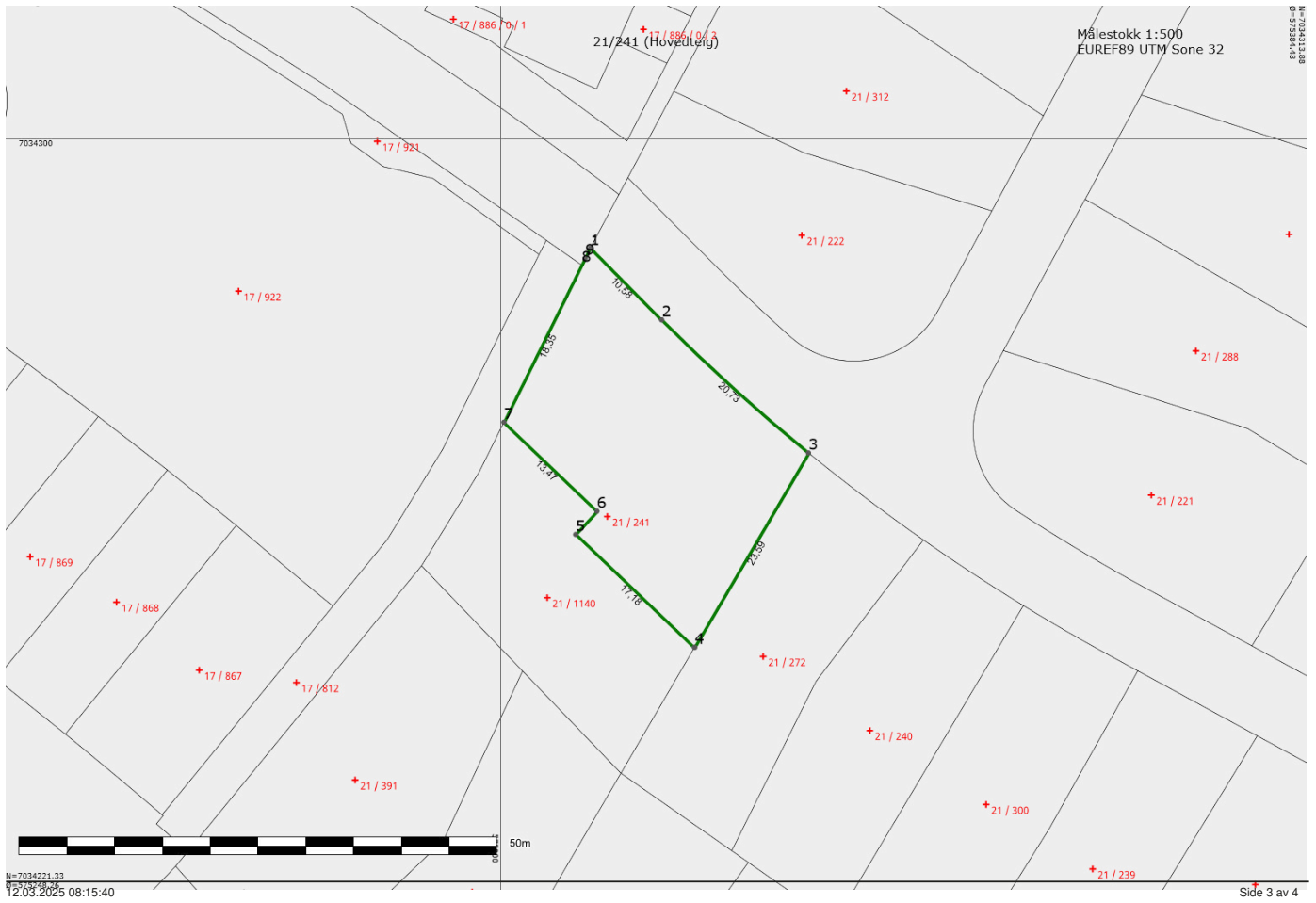
Tegnforklaring

 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrensepunkt
 Mast	 Skap	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Fasadeliv	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Gjerde
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Byggetiltak	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Bygning under bakken
 Garasje og uthus	Husnummer	Husnummer med bokstav
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Høydekurve	 Høydekurve
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Svømmebasseng	 Seksjonert bruksrett	Hovedteig seksjonert eiendom
Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo	



7034280
7034280
12.03.2025 08:15:40

Side 2 av 4



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

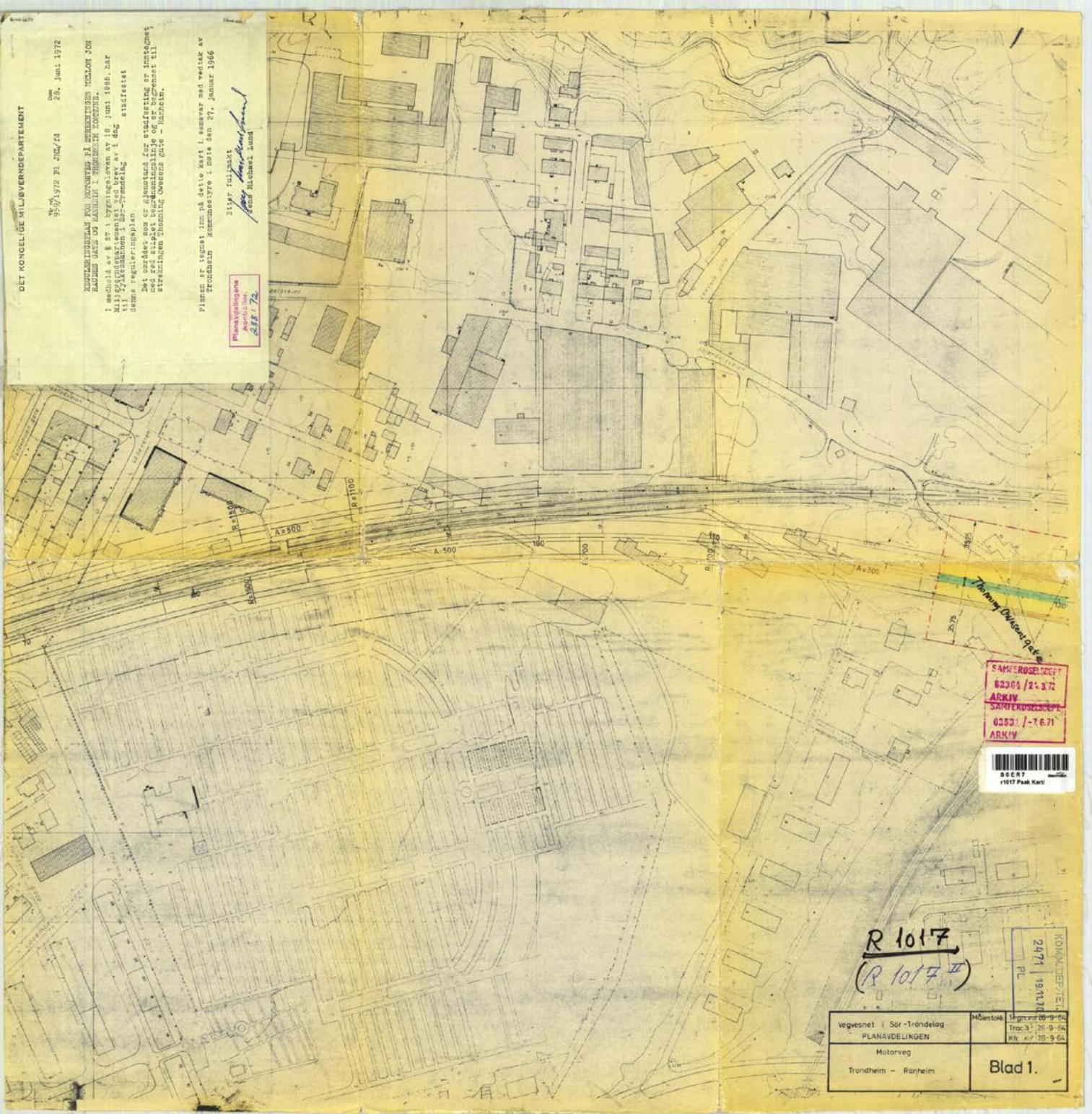
9.5/1972 P. 204/73 Dato 28. Juni 1972

KONSTRUKTIV MILJØVERNINGSPLAN FOR TRONDHEIM
Kommisjonen for utarbeidelse av planer og bestemmelser for utbygging av Trondheim
Kommisjonen for utarbeidelse av planer og bestemmelser for utbygging av Trondheim
Kommisjonen for utarbeidelse av planer og bestemmelser for utbygging av Trondheim

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av
Trondheim Kommisjonen i møte dat. 27. januar 1966

Blatt fullskala
og Michael Lund

Planavdelingen
Arkivnr. 288/72

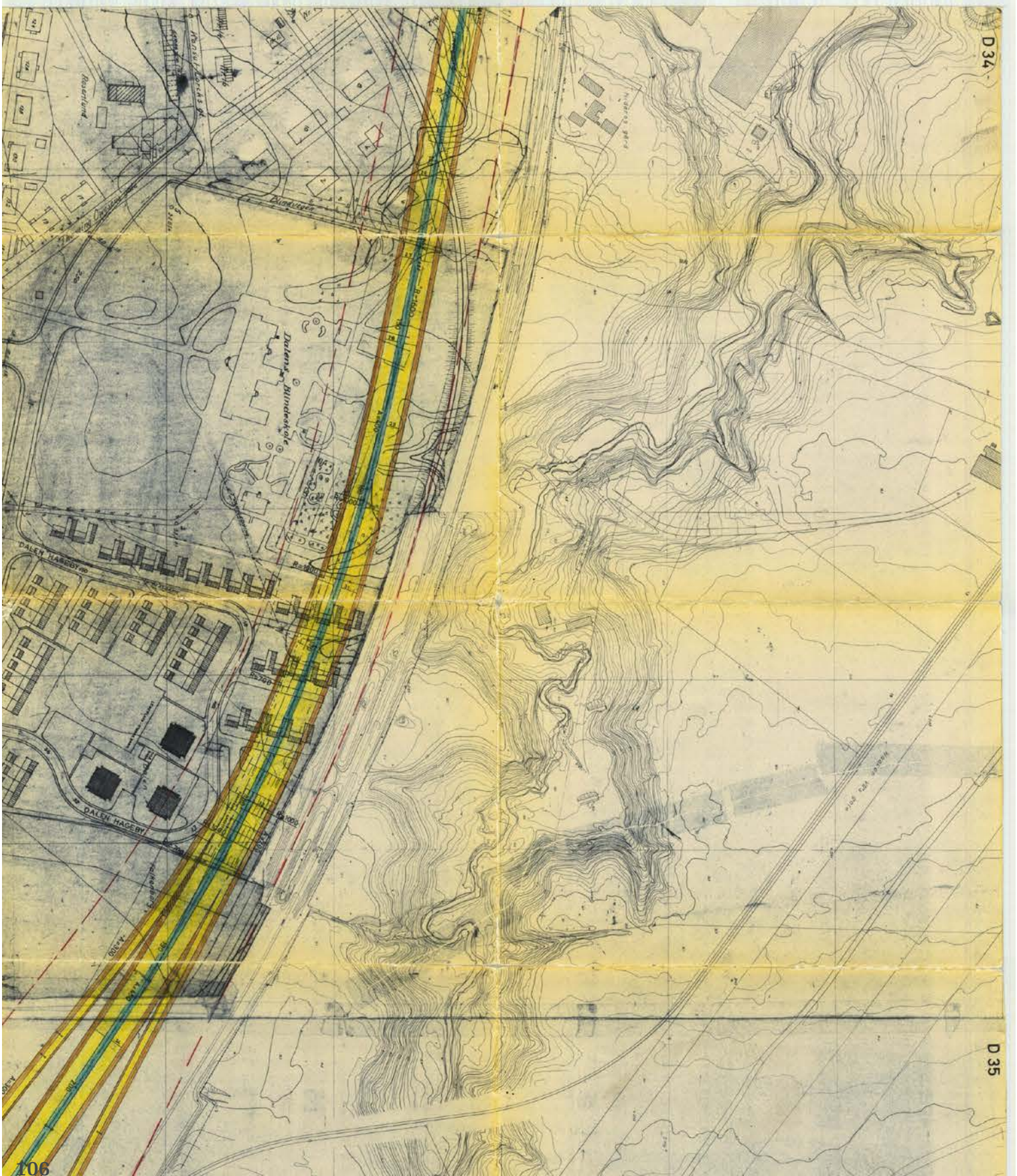


SAMFERDSLETT
62361 / 24.3.72
ARKIV
SAMFERDSLETT
03531 / -7.6.71
ARKIV



R 1017
(R 1017 II)

Vegvesnet i Sør-Trøndelag PLANAVDELINGEN Motorveg Trondheim - Ranheim	Målestokk 1:2000	1972	KONSTRUKTIV MILJØVERNINGSPLAN 1972 PL 1972
		28. Juni 1972	
Blad 1.		1972	

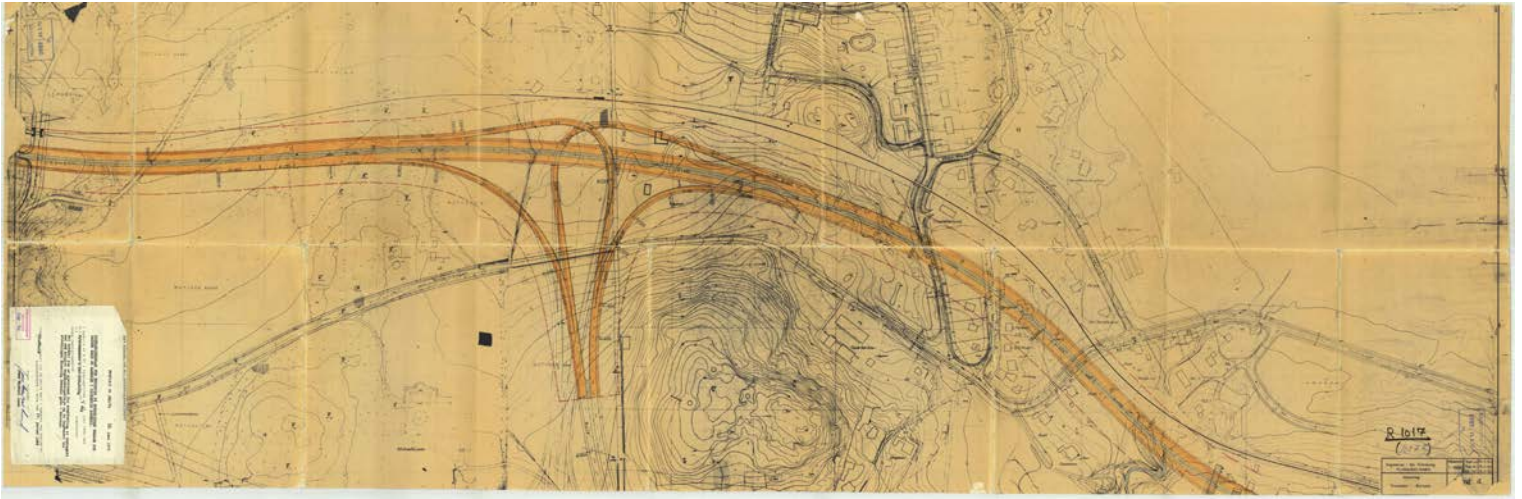


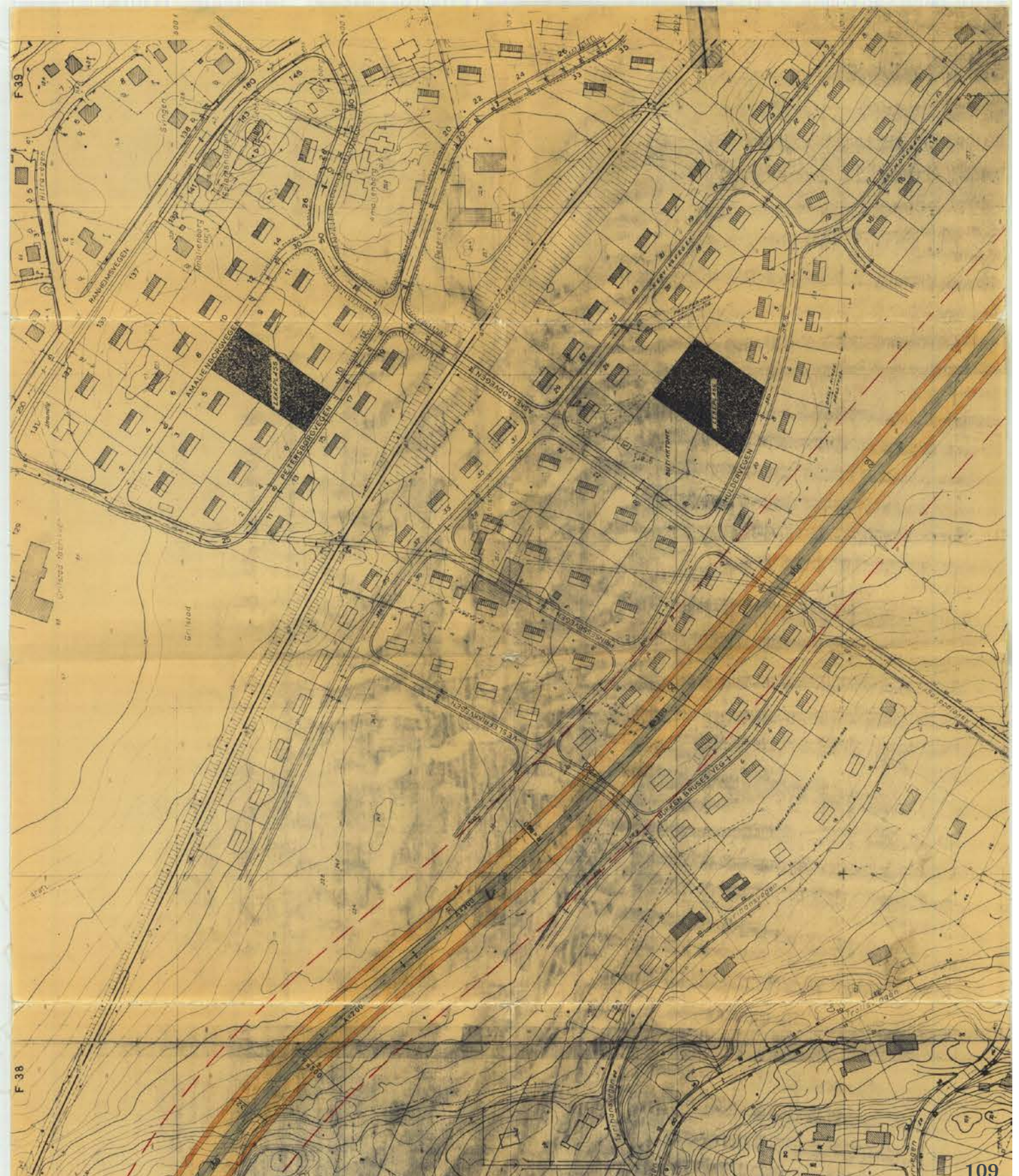
D 34

D 35

106



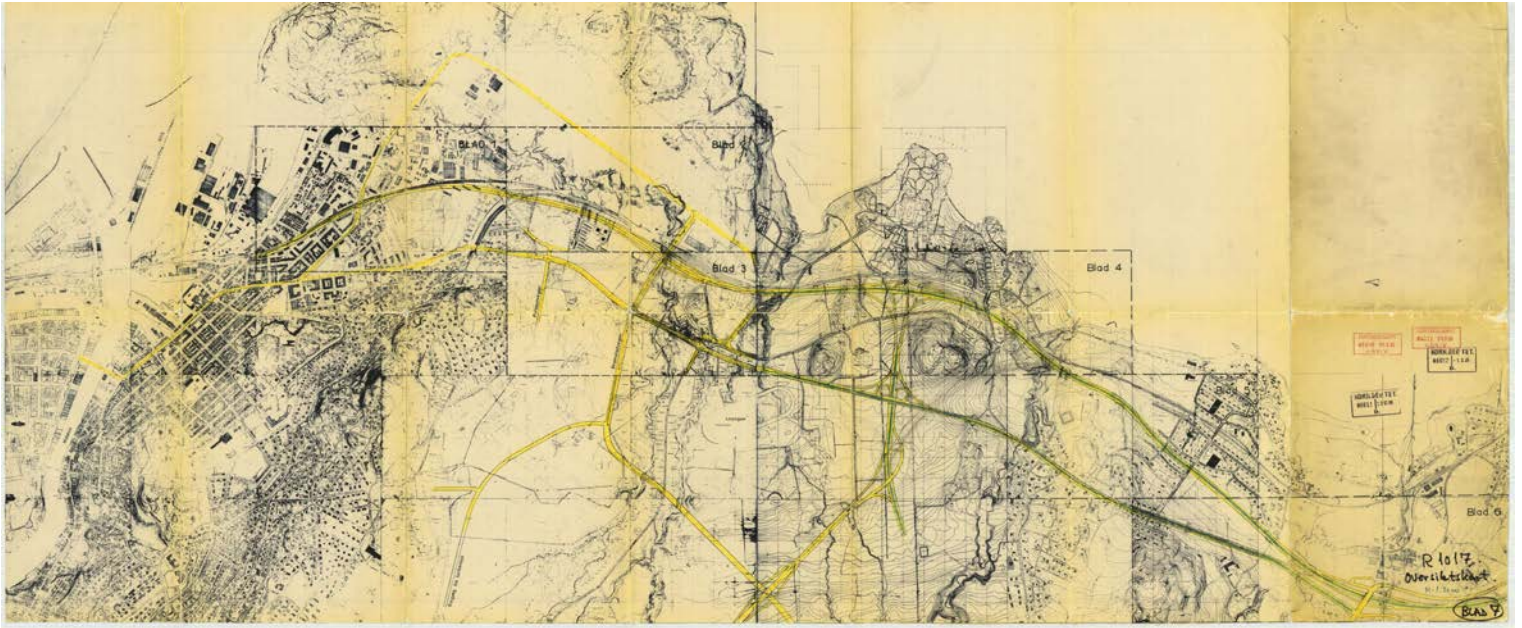




F 38

F 39

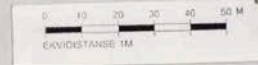






TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningslovens § 25



1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER

5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENNINGSLINJE, NETTSTASJON

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, ANNET FELLESAREAL
- FELLES GANGVEG, GÅRDSPLASS

ANNET

- PLANLAGTE BOLIGER, GARASJE, BOD
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguléringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtegrense
- anvisning av avkjørsel



Deling av eiendommen
Huldervegen 16,
gnr. 21 / bnr. 241



Nr.	Dato	Nr.	Endringsgrunn
TRONDHEIM KOMMUNE			
TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET			213 e
Saksbehandler: I.K.	31. august 1989	M = 1:1000	Kartblad F 39



Trondheim

Reguleringsplaner

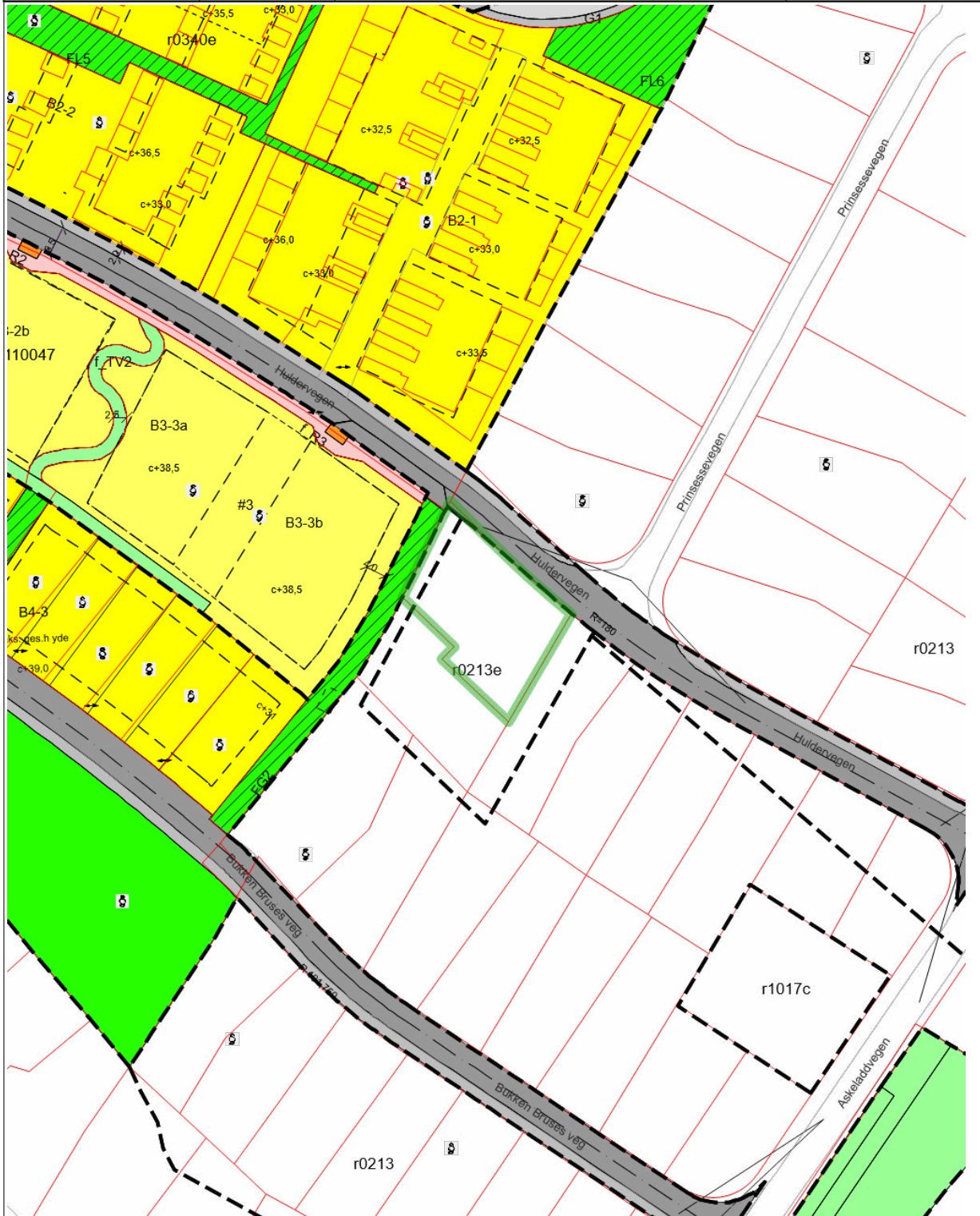
Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 241	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Huldervegen 16 7056 RANHEIM
----------	--------------------------------






























Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje
	Bolig		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Gangveg		Parkeringsplass
	Annet friområde		Felles lekeareal		Felles grøntareal
	RpBestemmelseOmråde		Boligbebyggelse		Renovasjonsanlegg
	Gang-/sykkelveg		Turdrag		Turveg

LEIEKONTRAKT



1. Kontraktens parter

Utleier	JAKOBSLIVEGEN 1 AS Org. nr.: 819223092
Leietaker	Rune Kristensen Fødselsdato: 18.08.1986 Telefon: +4745226945 E-post: rune_k86@hotmail.com

2. Eiendom

Adresse	Huldervegen 16, 7056 RANHEIM
Leil nr.	H0201
Kommune	TRONDHEIM
Gnr.	21
Bnr.	241

3. Leieobjekt

Type	Leilighet
Leieobjekt	3 rom + kjøkken + bad

4. Leie

Leie pr måned	kr 15 000
Strøm og varme	Strøm og oppvarming er inkludert i leien
Vann og avløp	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
Annet inkludert	Internett
Betaling	Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned. Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin bankkonto, vil den overføres til utleiers bankkonto 4230.59.15690 i melhus. Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.
Konto for leie	9230.25.92278 i BN Bank

5. Varighet

Avtaletype	Tidsubestemt avtale Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene.
Startdato	01.02.2024
Oppsigelsestid	3 måneder Oppsigelsestiden regnes fra den første dagen i måneden etter oppsigelsen skjer.

6. Sikkerhet

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

Beløp	kr 30 000
Type	Depositum
Bank	Lea bank

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

Innbeforsikring	Leietaker plikter til enhver tid å ha gyldig innbeforsikring som dekker dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår.
------------------------	--

7. Utleiers plikter

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiertakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

8. Leietakers plikter

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietaker skal besørge vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

9. Avtalebrudd

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

10. Ordensregler

Røyking tillatt Nei

Dyrehold tillatt Nei

Andre ordensregler

Husordensregler er vedlagt og anses å være en del av denne avtalen. Brudd på pkt. 2 eller 13 regnes som vesentlig mislighold og gir huseier rett til å heve avtalen etter husleielovens § 9-9.

House order rules are enclosed and considered to be a part of this agreement. A breach of rules 2 or 13 are considered to be a serious breach.

11. Andre forhold

Boligen leies ut som den er.

At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

12. Leieavtalens opphør

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.

LEIEKONTRAKT



1. Kontraktens parter

Utleier	JAKOBSLIVEGEN 1 AS Org. nr.: 819223092
Leietaker	Morten Rønning Fødselsdato: 15.06.1973 Telefon: +4798819374 E-post: monica.and1974@gmail.com

2. Eiendom

Adresse	Huldervegen 16, 7056 RANHEIM
Leil nr.	H0301
Kommune	TRONDHEIM
Gnr.	21
Bnr.	241

3. Leieobjekt

Boligtype	Leilighet
Leieobjekt	2 rom + kjøkken + bad

4. Leie

Leie pr måned	kr 10 900
Strøm og varme	Strøm og oppvarming er inkludert i leien
Vann og avløp	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
Betaling	Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned. Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin husleiekonto, vil den overføres til utleiers bankkonto 4230.59.15690 i melhus. Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.
Husleiekonto	9230.25.92278 i BN Bank

5. Varighet

Avtalen gjelder	Bolig som er en lofts- eller sokkelbolig i utleiers enebolig, eller en bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
Avtaletype	Tidsubestemt avtale Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene.
Startdato	01.01.2024
Oppsigelsestid	3 måneder Oppsigelsestiden regnes fra den første dagen i måneden etter oppsigelsen skjer.

6. Sikkerhet

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

Beløp	kr 21 800
Type	Depositum
Bank	melhus

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

Innboforsikring	Leietaker plikter til enhver tid å ha gyldig innboforsikring som dekker dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår.
------------------------	--

7. Utleiers plikter

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiertakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

8. Leietakers plikter

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietaker skal besørge vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

9. Avtalebrudd

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

10. Ordensregler

Røyking tillatt Nei

Dyrehold tillatt Nei

Andre ordensregler

Husordensregler er vedlagt og anses å være en del av denne avtalen. Brudd på pkt. 2 eller 13 regnes som vesentlig mislighold og gir huseier rett til å heve avtalen etter husleielovens § 9-9.

House order rules are enclosed and considered to be a part of this agreement. A breach of rules 2 or 13 are considered to be a serious breach.

11. Andre forhold

Boligen leies ut som den er.

At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

12. Leieavtalens opphør

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.



Oversikt



Leiekontrakt



Utflytting

Leiekontrakt

AKTIV

1. Kontraktens parter

Utleier

JAKOBSLIVEGEN 1 AS

Org. nr.: 819223092

Leietaker

diana yuriivna kushhchenko

Fødselsdato: 22.07.2007

Telefon: +4792500167

E-post: kuschenkodiana@gmail.com

2. Eiendom

Adresse

Huldervegen 16, 7056 RANHEIM

Leil nr.

H0202

Kommune

TRONDHEIM

Gnr.

21

Bnr.

241



Oversikt



Leiekontrakt



Utflytting

3. Leieobjekt

Type

Leilighet

Leieobjekt

1 rom + kjøkken + bad

4. Leie

Leie pr måned

kr 8 500

Strøm og varme

Strøm og oppvarming er inkludert i leien

Vann og avløp

Vann- og avløpsavgifter betales i tillegg til leien
Forskudd på kr 0 per måned betales sammen med leie. Begge parter kan kreve avregning iht. husleieloven § 3-4.

Betaling

Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned.
Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin bankkonto, vil den overføres til utleiers bankkonto 4230.59.15690 i melhus.

Konto for leie

9230.25.92278 i BN Bank

5. Varighet

15:50



hybel.no



Leiekontrakt



Oversikt



Leiekontrakt



Utflytting

9230.25.92278 i BN Bank

5. Varighet

Avtaletype

Tidsubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene.

Startdato

01.11.2024

Oppsigelsestid

3 måneder

6. Sikkerhet

Beløp

kr 0

Type

Depositum

Betalingsfrist

01.11.2024





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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Huldervegen 16
7056 RANHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss OlsenTelefon: 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 viderefordlet 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