



**PRIVATMEGLEREN**  
BENUM & JOHANSEN

**ALMEVEGEN 22**

# Vedlegg

Selgers egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglernes verdivurdering

Energiattest

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Benum & Johansen	
Oppdragsnr.	
164251136	
Selger 1 navn	
Hanne Sofie Nyheim	
Gateadresse	
Almevegen 22	
Poststed	Postnr
Charlottenlund	7058
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	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	0

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Bad 2. etasje - Noen synlige sprekker flis gulv. Toalett 1. etasje - var skade 2021- lukt pga rottesekret tak - utbedret 2021

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Toalett 1. etasje - totalrenovering. Skifte vegger og tak. Flislegging.

Arbeid utført av

Bjørnstu VVS AS, Snekkerservice Ozolins, Anticimex, IF Skadeforsikring

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Bad utleiedel - renoveret 2007/2008. Membrand og flis lagt av Kammen & Sneve

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjennomblåsning viser hull avløpsrør. Olmib legger rør i rør avløp fra hus til kommunalt avløp 2021.

Arbeid utført av

Olimb

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Saltutslag i garasje og boder inne mot bakside. Drenering bakside utført 2021 av GR Maskin AS.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

2008 - ekstra avløpsrør påkoblet takrenne pga fukt. Åpnet samtidig for lufterenner i innebygde takrenner. Ingen fukt etter det. Takrenner renses årlig. 2012 - Orkan løsnet store deler av hustak. Ble utbedret av MesterTak.

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

Beskrivelse

Problemer med å feie pipe over stue pga elektrisk avtrekk som er montert i pipe.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Øvre stue - Synlig liten sprekk i peishette . Noen spriker i gulv pga varmekabler. En synlig sprekk vegg. Gang 2. etasje - en synlige sprekker vegg. Kjøkken hoveddel - sprekk keramikkvask. Sprekk vegg/tapet. Synlig sprekk i garasjevegg tilhørende hus.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Toalett 1. etasje - rotteavføring i tak. Utbedret 2021. Takene som ligger mot toalettak, i bod og gang ble revet for sikkerhets skyld, men viste ingen tegn til rotter. Stuevegg over toalettrom ble også revet. Ingen tegn til rotter her heller. TV-stuegulv ble revet, som er helstøpt foruten et lite hulrom bak trapp. Det ble tettet da rottene kom inn på toalettak herfra via luftesystem, som ble murer igjen, og luftesystem lagt om. Koblet mot vifte bad 2. etg. Luke for innsyn montert under trapp.

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  Nei  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Nei  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
2021 Nedgravd oljetank bak vaskerom fjernet.
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Nei  Ja  
Fremstad & Rokseth AS - har oppgradert el-skap. Sikringsskap hoveddel renoveret 2023 ifm overspenningsvern el-lader.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Nei  Ja  
Montert av Fremstad & Rokseth AS
- 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  Nei  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Nei  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
2021 - Ny terrasse rundt huset. Ozolins Snekkerservice. 2020 - Frittstående garasje ble jekket i vater og montert fast i fjell med stålvaier. Dugnad med faglærte og ufaglærte.
- Arbeid utført av  Nei  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Ozolins Snekkerservice.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Nei  Ja  
Sokkelleilighet som per i dag er utleid for 12.500,- inkl. strøm. 3 mnd oppsigelsestid.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Nei  Ja  
Registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 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

Beskrivelse

Ved store snøfall kan det rase snø fra tak. Tak søppelstativ behov for reparasjon. Gelender ute har synlig skade og malingsavskalling, behov for reparasjon. Trapp fra inngang - Gelender inne er litt løst. Kjøkken hoveddel - kjøleskap har feil mål i forhold til dørfunksjon. Grill/pizzaovn kjøkken har aldri vært brukt. Kjenner ikke til funksjon.

## 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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Sofie Nyheim	d45af4b3a4feee2c72cf97 cf0b572af021c06cef	01.06.2026 06:02:05 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig m/hybel/sokkelleil

Adresse

Almevegen 22

7058 CHARLOTTENLUND

5001/21/0/522/0/0

Rapportdato

24.02.2026

TG 0		2
TG 1		4
TG 2		19
TG 3		1
TG IU		2

ALMEVEGEN 22 - 5001/21/0/522/0/0

Befaring utført den 09.02.2026 av:



Vidar F. Olsen  
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9  
7540 klæbu

+4741191616  
post@yggdrasiltakst.no



Medlem av  
**NITO**





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

ALMEVEGEN 22 - 5001/2/1/0/522/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



# Om boligen

**Adresse:** Almevegen 22 , 7058, CHARLOTTENLUND

**Matrikkel:** 5001/21/0/522/0/0

**Boligtype:** Enebolig m/hybel/sokkelleil

**Byggeår:** 1974 ifølge eiendomsverdi.

**Tomt:** 1 112.40 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Hanne Sofie Nyheim

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig med utleiedel oppført over 1 etasjer over sokkel, grunnmur i støpte blokker over støpt plate på mark, tradisjonelt bindingsverk med ytterkledning i stående trekledning, takkonstruksjon i valmtaks form, teknet med glatt betongstein. vinduer i 2 og 3 lags isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det må informeres om at flere bygningsdeler har oppnådd forventet levealder og renovering av disse må påregnes i tiden som kommer. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

## Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Drenering byttet i 2021. Tak byttet i 1993. Ytterkledning byttet i 1993. Bad utleiedel renoverert i 2007. Kjøkken i utleiedel renoverert i 2023. Bad 2 etasje renoverert i 1997. Toalettrom renoverert i 2021. Vaskerom renoverert i 1997. Kjøkken hoveddel byttet i 1993. Vinduer byttet i hele boligen i tidsrommet 1986 - 1993 samt enkelte vinduer/dører i 2021.

## Øvrig informasjon om oppdraget



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Sokkel			
<b>BRA-i</b> 90 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 54 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> 2 Entre, gang, kjøkken, bad, stue, WC, 4 boder og 2 soverom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Garasje og frittstående garasje	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b>
1 Etasje			
<b>BRA-i</b> 171 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 123 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> 2 Stuer, 2 soverom, bad, vaskerom, WC, kjøkken og spisestue.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Veranda og 2 terrasser
Sum areal			
<b>BRA-i</b> 261 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 54 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal</b> 123 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
<b>BRA</b> 315 m <sup>2</sup>			

ALMEVEGEN 22 - 5001/2170/522/0/0

**Merknader om areal:** Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

**Grunnmur / fundamenter:** Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss.

**Rom under terreng:** Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til synlige skader. På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

**Yttervegger / fasader:** Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørking. Det observeres lite lufting i konstruksjonen. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

**Vinduer / dører:** Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det må påregnes bytte av vinduer og de eldste ytterdørene i tiden som kommer.

**Balkong / terrasse:** Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det observeres at rekkverk er under dagens krav på 1 meter, det observeres også avflakende maling og noe etterslep på vedlikehold på rekkverk, TG2 på dette. TG2 settes på deler av Terrassen hvor høyde over bakke er over 50cm og det mangler rekkverk, dette grunnen sikkerhet og krav til rekkverk.

**Takkonstruksjon:** TG 2: På deler av loftet er Konstruksjonen en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Andre deler av Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over og er kaldloft. Ingen avvik avdekket. TG2 settes grunnet alder.

**Loft:** Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring. TG 2: TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

**Taktekking og beslag:** Da taktekkingen var snølagt settes TG2 ut fra alder.

**Takrenner og nedløp:** Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Da Renner og nedløp var snølagt settes TG2 ut fra alder.

**Bad utleiedel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det er ingen tegn på tilluft i form av luftespalte mellom dør og terskel eller lignende.

**Vaskerom - Totalvurdering av overflater:** TG 2: TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

**Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

**Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Noe slitasje og svellinger på servantskap ble avdekket. Manglende avtrekk og tilluft observeres

**Piper / ildsteder:** Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. TG 2: TG 2: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

**Kjøkken:** Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Kjøkkenet har oppnådd forventet levealder men fremstår som pent og funksjonabelt, TG2 settes grunnet alder.

**VVS:** Varmtvannsbereider er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Som et preventivt tiltak er det montert vannalarm. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

1

## Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Bad mangler sluk, dusj og lekkasjevann har ikke naturlig vei mot sluk. Videre bruk må gjøres med forsiktighet og anbefales ikke før en slukløsning er etablert. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat:** Tiltak over 300.000

2

## Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

**Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk:** Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Ja

**Kommentar:**

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid. Dokumentasjon er ikke fremvist

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

**Når ble egenerklæringen signert?**

23.02.2026

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Skillevegg i garasje er fjernet.

Det er blitt etablert dobbel dør mellom hoved del og utleiedel.

I sokkel er hobbyrom blitt omgjort til soverom, omgjøring av sekundær rom til rom ment for varig opphold er søknadspliktig tiltak, det fremkommer ikke i kommunale dokumenter at dette er byggesøkt og godkjent.

I 1 etasje har det blitt etablert karnapp på 3 vegger, kjøkkenvegg, spisestue vegg og stuevegg. Fasadeendring er søknadspliktig tiltak.

Kjøper overtar alt ansvar og risiko vedrørende dette.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 05.11.1975 for oppføring av enebolig med sokkelleilighet og garasje.

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 08.01.1985 for tilbygg.

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 30.07.1993 for Terrasser og utvidelse av tak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Støpt plate på mark, Blokker

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Da det var snødekte overflater på befaringsdagen anbefales det ny undersøkelse når det er snøfritt. Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur på grunn av alder.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Drenering byttet i 2021.

**Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?**

Ja

**Kommentar:**

Eier forteller at kvitteringer kan fremlegges.

**Er det synlig grunnmursplast og topplst?**

Ja

**Kommentar:**

Da grunnen var snødekt på befariingsdatoen var dette ikke mulig å kontrollere, men der hvor det var synlig var det synlig grunnmursplast men manglende topplst.

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Ja

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Kommentar:**

Manglende bortledning av takvann på bakside på utbygg.

**Totalvurdering av drenering****Kommentar:**

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales bortledning av takvann der det kun er utkast.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

**Er det påforede yttervegger?**

Nei

**Er det oppforede gulv?**

Nei

**Er det etablert fuktsikring?**

Ja

**Er det synlige tegn til fukt?**

Nei

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

Inspeksjonen ble utført i boder hvor dette var mulig, ingen avvik oppdaget på befaringstidspunktet.

**Er rommet ventilert?**

Nei

**Totalvurdering av rom under terreng****Kommentar:**

Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til synlige skader.

På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales på et generelt grunnlag å inspisere rom under terreng jevnlig.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Store deler av kledning ble byttet i 1993

**Fasade**

Stående trekledning, Murpuss, Teglstein

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Nei

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Ja

**Kommentar:**

Det observeres enkelte bord med høy fuktverdier og begynnende råte nederst på bordet.

**Musetetting?**

Ja

**Lufting av kledning?**

Ja

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**

Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over.

Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørking. Det observeres lite lufting i konstruksjonen.

Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

3 lags isolervindu med trekarm.

#### Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Veranda dører er fra både byggeår og 2020.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 1988, 1993, 2020

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Det må påregnes bytte av vinduer og de eldste ytterdørene i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det må påregnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.

#### Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Etablert balkong og terrasse på 3 sider av huset.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Nei

**Kommentar:**

95 cm

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.

Det observeres at rekkverk er under dagens krav på 1 meter, det observeres også avflakende maling og noe etterslep på vedlikehold på rekkverk, TG2 på dette.

TG2 settes på deler av Terrassen hvor høyde over bakke er over 50cm og det mangler rekkverk, dette grunnen sikkerhet og krav til rekkverk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Det må påberegnes tiltak og rehabilitering i nærliggende framtid på rekkverk

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**

Valmtak

---

**Inspisert fra:**

Kaldloft, Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

---

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Nei

---

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

TG 2: På deler av loftet er Konstruksjonen en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

Andre deler av Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over og er kaldloft. Ingen avvik avdekket.

TG2 settes grunnet alder.

---

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

**Er loftet innredet?**

Nei

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

Via luke til kaldloft

**Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)**

Nei

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befarig.

TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Tak byttet i 1993

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Betongstein

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**

Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

Da taktekkingen var snølagt settes TG2 ut fra alder.

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

**Type renner/nedløp:**

Plastbelagt stål

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Da Renner og nedløp var snølagt settes TG2 ut fra alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales nærmere undersøkelser når snøen er borte.

**Levetid:**

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Bad ble renoverert i 2007 ifølge eier,

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater****Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

## Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

### Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket grunnet flislim.

### Bilde



## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

### Kommentar:

Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal brukslitasje.

## Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.  
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

#### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

#### Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

#### Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

### Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

#### Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

## Bilde



---

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

### Kommentar:

Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

---

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

---

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Bad ble renoverert i 1993 ifølge eier

---

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

---

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det ble observert sprekker i fliser.

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

---

**Er det fall til sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke sluk på badet, dusjvann fra dusjkabinett ledes i rør til sluk på vaskerom.

Lekkasjevann vil ikke ha naturlig vei til sluk.

---

**Totalvurdering av overflater****TG 2** **Kommentar:**

Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringdagen.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

---

## Bilde



### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

### Kommentar:

Det er ikke etablert sluk på bad

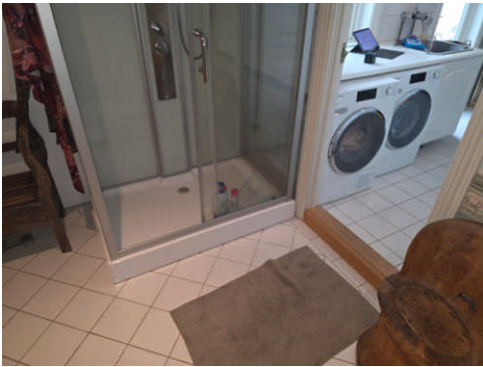
### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

### Kommentar:

Sluk er ikke etablert på badet og derfor ikke vurdert.

## Bilde



## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

### Kommentar:

Bad mangler sluk, dusj og lekkasjevann har ikke naturlig vei mot sluk. Videre bruk må gjøres med forsiktighet og anbefales ikke før en slukløsning er etablert. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

ALMEVEGEN 22 - 5001/2/1/0/522/0/0

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

### Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Dusjkabinett

**Kommentar:**

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det er ingen tegn på tilluft i form av luftespalte mellom dør og terskel eller lignende.

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk****Kommentar:**

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Videre bruk anbefales ikke før tilfredstillende slukløsning er etablert. Badet må påregnes renoverert i nær fremtid.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt Takess i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Bad ble renoverert i 1993 ifølge eier

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

## Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

**Totalvurdering av overflater****Kommentar:**

TG 2: TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Nei

**Kommentar:**

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da vaskemaskin og tørketrommel er etablert over.

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

#### Kommentar:

Det er ikke mulig å inspisere sluket da vaskemaskin og tørketrommel er etablert over, om det er synlig mansjett eller klemring er derfor ikke inspisert.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

#### Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

#### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

### Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

#### Kommentar:

Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.

Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

#### Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

#### Kommentar:

Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Manglende avtrekk og tilluft observeres

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygnings sakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG IU 

**Kommentar:**

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Grunnet våtrommets alder må videre bruk gjøres med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Renovering av vaskerommet må påregnes.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Element

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk.

Det er bemerket stedvis knirk.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Lokalt avvik 10 til 20 mm.

Totalt avvik 15 til 30 mm.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkhøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

**Plassering av trapp**

Trappen går fra sokkeletasje til 1. etasje.:

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.:

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Noe slark observeres på rekkverk, anbefales utbedret.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Plater på vegg over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.  
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

**Generell beskrivelse av innredning**

Heltrekjøkken med profilerte fronter, benkeplate i tre og flislagt. Flis på vegg over benkeplate.

**Integreerte hvitevarer:**

Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Platetopp, Mikrobølgeovn, Stekeovn

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Kjøkkenet har oppnådd forventet levealder men fremstår som pent og funksjonabelt, TG2 settes grunnet alder.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Som et preventivt tiltak er det montert vannalarm. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablere lekkasjesikring ved bereder.

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

vaskerom

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Kommentar:**

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

## Bilde





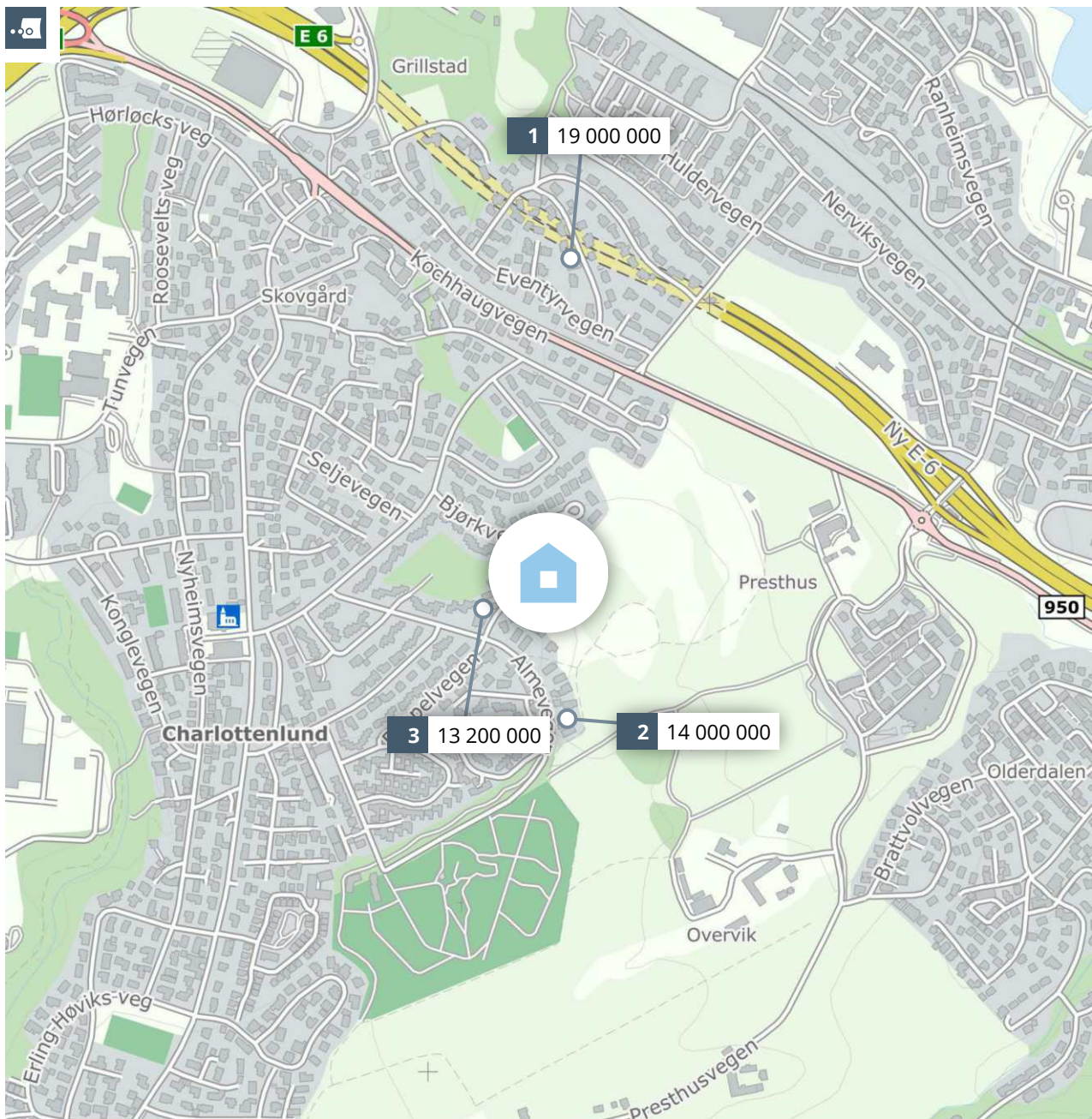


# Almevegen 22

## 1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.



## Meglerns verdivurdering

# ALMEVEGEN 22



Rapport utført av Benum & Johansen den 16.06.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Sander Håkan Skålvoll.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Almevegen 22, 7058 CHARLOTTENLUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 21 BNR 522 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Charlottenlund øvre 11

Verdivurdert til

# 17 000 000

- **17 000 000** **65 134**  
Fellesgjeld Totalt m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	261 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	Fellesutgifter	-
Tomt						- m <sup>2</sup>	Formue	-
Byggeår						1974	Soverom	4
							Etasjer	2

P Parkering 🔥 Peis 🏠 Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Trollsvingen 17 291 m <sup>2</sup> 2023 659 m <sup>2</sup> 4 sov	06.03.2025	19 000 000	<b>19 000 000</b>	0	19 000 000	<b>65 292</b>
<b>2</b> Almevegen 50 256 m <sup>2</sup> 1972 1 030 m <sup>2</sup> 5 sov	31.07.2025	14 650 000	<b>14 000 000</b>	-	14 000 000	<b>54 688</b>
<b>3</b> Almevegen 10 308 m <sup>2</sup> 1973 1 021 m <sup>2</sup> 5 sov	12.06.2026	13 500 000	<b>13 200 000</b>	0	13 200 000	<b>42 857</b>

Se salgsoppgave

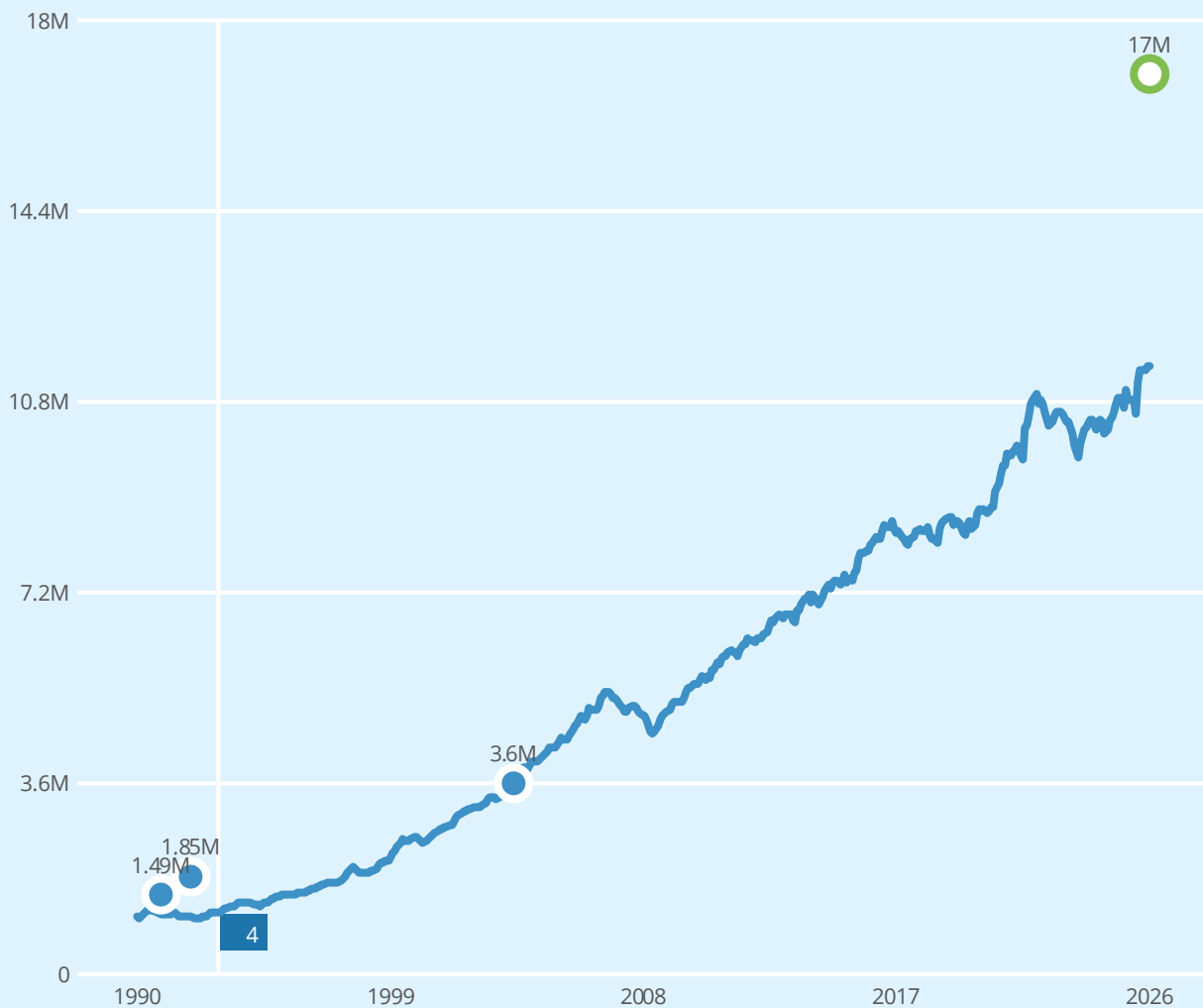
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)



## Historiske omsetninger



Salg Meglers verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

- 1
- 2
- 3
- 4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
09.01.2004		09.01.2004	-	3 600 000	-	3 600 000	5
29.09.1992		29.09.1992	-	1 850 000	-	1 850 000	
02.08.1991		02.08.1991	-	1 487 000	-	1 487 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.



## Eneboliger til salgs i 7058 CHARLOTTENLUND nå

**2**  
eneboliger til  
salgs

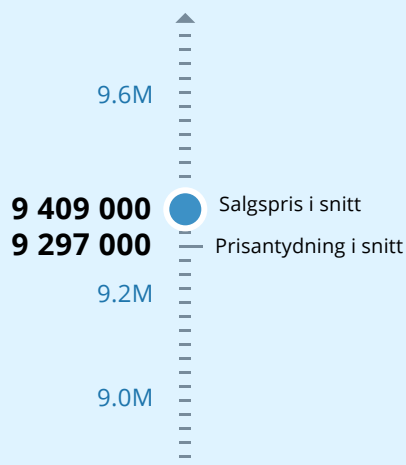


Annonsene har i  
snitt ligget ute i

**88**  
dager

## Eneboliger solgt i 7058 CHARLOTTENLUND siste 9 mnd

**10**  
eneboliger solgt

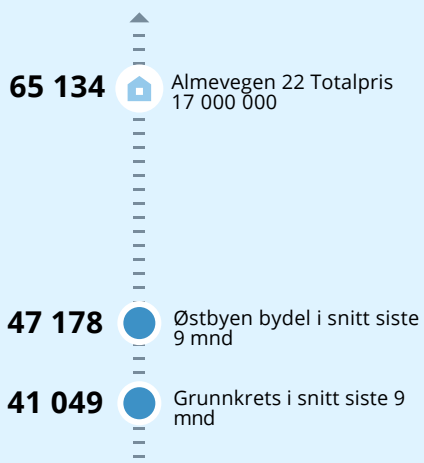


Solgt i snitt  
i løpet av

**17**  
dager

for 2.6% over prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



Ernst Strøm,  
Almevegen 22,

7050 CHARLOTTENLUND

1258/74 BF/ijm

5.9.1975

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET OG GARASJE PÅ ALMEVEGEN 22.

Bolighuset er oppført i samsvar med de tegninger stemplet mottatt 3.9.74., og godkjent med disse mangler.

1. Bygging av veranda mot øst.
2. Pussing av sokkel utvendig.
3. Innredning av leilighet i sokkel.

Leiligheten i 1.etasje er godkjent og tillatt tatt i bruk.  
Arbeidet var påbegynt i oktober 1974.

Når disse mangler er utført må bygningskontrollen varsles så ferdigattest kan tilsendes.

B.Forsner  
overkontrollør

Ernst Strøm,  
Almevegen 22,

7050 CHARLOTTENLUND

1258/74 BF/IJM

5.11.1975

ENEBOLIG MED SOKKELELILIGHET OG GARASJE PÅ ALMEVEGEN 22.

Bolighuset er oppført i samsvar med de tegninger stemplet mottatt 3.9.74., og godkjent med denne mangel.

Bygging av veranda mot øst gjenstår.  
Begge leiligheter er tillatt tatt i bruk.

Arbeidet var påbegynt i oktober 1974.  
Når verandaen mot øst er bygget må bygningskontrollen varsles så ferdigattest kan tilsendes.

B.Forsner  
overkontrollør

G.nr. 21	Br.nr. 522	Bygningsrådets møte	
Matr.nr	Almeveien 22	den 4.9.1974	Sak nr. 74/1347

Byggemelding av 18.8.-74 fra Ernst Strøm på enebolig av tre i en etasje + sokkel, med en leilighet á 4 rom og kjøkken, bad, w.c. i 1. etasje, en hybelleilighet á 2 rom og tekjøkken, dusj, w.c., vaskerom, hobbyrom og garasje i sokkel og kjeller. Bebygd areal 108 m<sup>2</sup>. (Viktoria-hus).

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Det vises til byingeniørens uttalelse av 27.6.-74 på situasjonskartet som må etterkommes.

Utbyggingen er finansiert av Ungdommens Egen Heim og grunneiertilskudd skal ikke betales til kommunen ifølge opplysninger fra teknisk rådmann.

Før byggetillatelse blir gitt må det dokumenteres tinglyst rett til bruk av den private adkomstvei frem til tomta.

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes.

Huset bør forskyves noe sydover og østover på tomta slik at adkomsten til garasje og inngang i sokkel blir lettere.

Revidert situasjonskart som viser dette må i tilfellet sendes bygningskontrollen for godkjenning før byggetillatelse blir gitt. Samtlige naboer og gjenboere må varsles på forhånd i samsvar med bygningslovens § 94.

Garasjen må luftes ved gulv og tak.

Ventilasjonsåpninger mellom garasje og tilstøtende rom som vist på tegningen kan ikke tillates.

Det må redegjøres for isolasjon av gulv i boligrom i sokkelen.

Terreng utenfor de samme rom må overalt ligge under gulv innenfor, også på østgavlen.

Alle "våte" rom må ventileres over tak.

Skjemategning av peis må sendes bygningskontrollen for godkjenning. Gulvbjelkelag over hybelleiligheten mellom sokkel og 1. etasje må lydisoleres i samsvar med gjeldende forskrifter.

Pipe gjennom blindloft og over tak må mures med l-stens vanger. Statiske beregninger og konstruksjonstegninger i 2 eksemplarer av frittstående takstol og støpt terrassedekke må sendes bygningskontrollen for godkjenning.

Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygnings sjefen før arbeidet tar til.



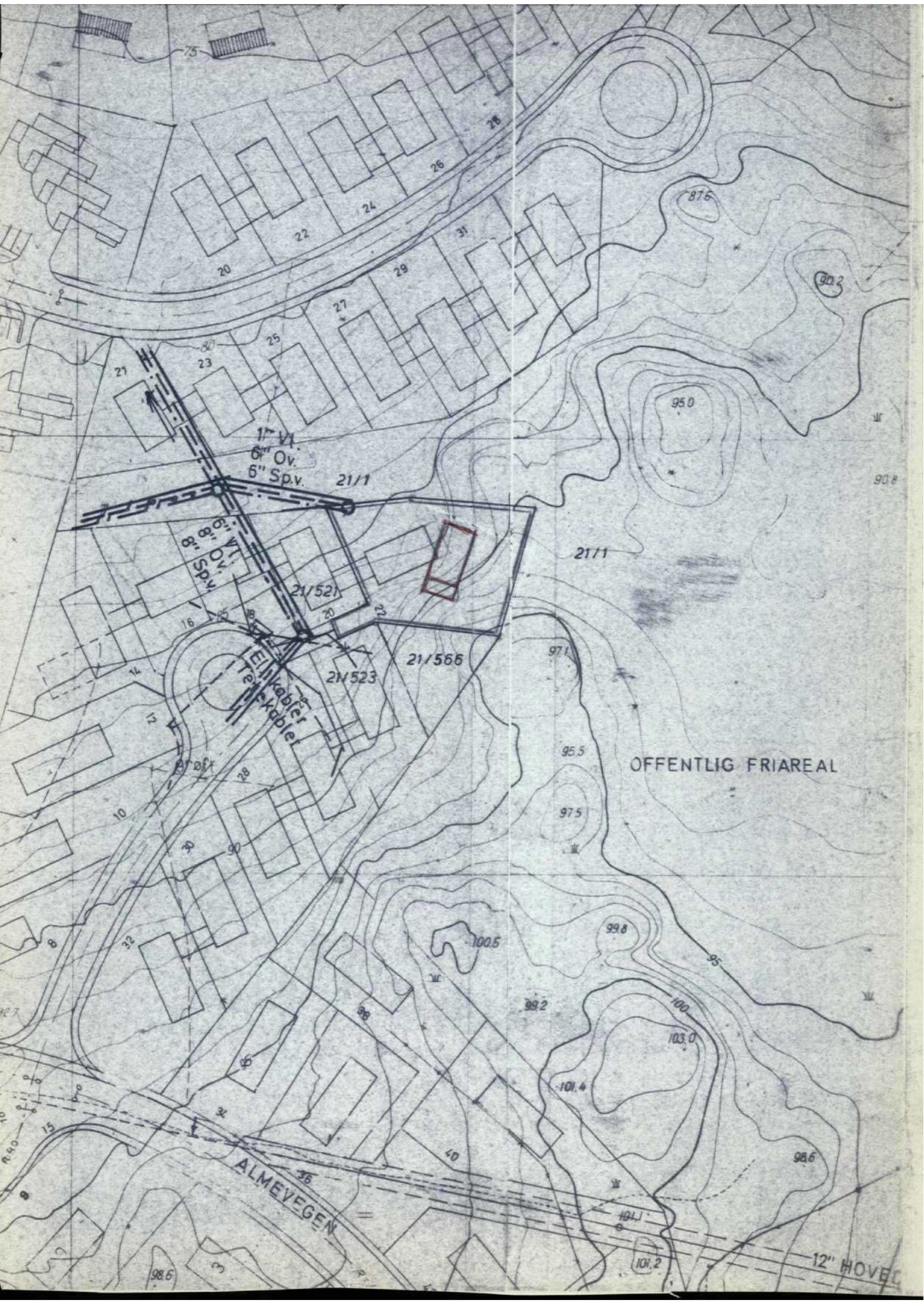
H r. Ernst Strøm  
Saupstadringen 49C  
7080 Heimdal

Almevegen 22- enebolig

Den reviderte husplasing som vist på situasjonskart, stemplet  
mottatt 10-9-74, godkjennes.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 8.10.74

H.F.Tangen



1" VI  
6" Ov.  
6" Sp.v.

8" Ov.  
8" Sp.v.

Elektriskabel  
Telekabel

OFFENTLIG FRIAREAL

ALMEVEGEN

12" HOVEL

21/1

21/521

21/523

21/566

21/1

971

955

975

1005

998

992

100

103.0

101.4

986

101.2

98.6

90.8

90.2

876

75

28

26

24

22

31

29

27

25

23

21

16

14

12

10

8

32

30

28

26

24

22

40

38

36

34

32

30

28

26

24

22

20

18

16

14

12

10

8

6

4

2

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0



TRONDHEIM KOMMUNE

Journalnr.: T/02603/93  
Faktura/sak nr.: MB 0221/93

M E L D I N G O M M I N D R E  
B Y G G E A R B E I D E R : 0 1

Bryggen Eiendom AS  
Osloveien 15 Pb. 3554

7002 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi  
journalnr. og byggested.  
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30

Trondheim 30.07.93

BYGGESTED : ALMEVEGEN 22

G.nr.00021 Br.nr. 0522

BYGGHERRE : Bryggen Eiendom AS

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens  
§ 86a, er mottatt 30.06.93.

Arbeidets art: TILBYGG/TAK  
Byggets art : BOLIG/GARASJE

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte  
naboer og at byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene.  
Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 630,00 følger vedlagt og  
må betales innen 14 dager. Inneholder fakturaen gebyr for utstikking,  
må dette bestilles hos Byggesakskontoret før arbeidet settes i gang.

BYGGESAKSKONTORET

.....  
*Nina Moen*.....

Saken er behandlet av: Stie von Krogh

Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets  
lovlighet.

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1  
7004 TRONDHEIM

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

93020009/TXTBSD07

side 1

TRONDHEIM KOMMUNE

02603/93

Dato: 30.06.93  
931/7712  
+2603/93

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**  
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93  
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

**MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven

- driftsbygning i landbruket, § 81

- varige konstruksjoner og anlegg, § 84

- mindre byggarbeid på boligeiendom, § 86 a  
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M**)

Kommunenummer: Byggningsnr.: Løpenr.:

Til bygningsrådet i

TRONDHEIM

Godkjent Igangsatt Tatt i bruk

19 19

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14.1



**Søknaden / meldingen gjelder**

<b>M</b>	Eiendom/ byggested	Gnr. <b>21</b>	Bnr. <b>522</b>	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse	<b>ALMEVEGEN 22</b>			
<b>M</b>	Arbeidets art	<input type="checkbox"/> Nybygg	<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/ tilbygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Riving
		- beskriv: <b>+ VINDUER/DØRER + TAKSTEIN</b>			
		<b>→ ENDRER TIL VALMTAK</b>			
<b>M</b>	Byggets art	<input type="checkbox"/> Bolig	<input checked="" type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Fritids- bolig
		- beskriv: <b>TAKOVERBYGD TERASSE + ALTAN</b>			
		<input checked="" type="checkbox"/> Annet			

**Melding til GAB**

Fylles ut av kommunen

Melding sendt	
Dato	
Dato	
Dato	
Påbygg / tilbygg	<input type="checkbox"/>
Bygningstype	<input type="checkbox"/>
Næringsgruppe	<input type="checkbox"/>
Type byggherre	<input type="checkbox"/>

**Dispensasjonssøknad**

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Byggeforskrift	<input type="checkbox"/> Vedtekter	<input type="checkbox"/> Plan
	Dispensasjonen gjelder:				

**Vedlegg**

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn	<input type="checkbox"/> Snitt	<input type="checkbox"/> Konstruksj.-tegninger	<input checked="" type="checkbox"/> Statiske beregninger
	<input checked="" type="checkbox"/> Fasade-tegninger	<input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan			
	<input type="checkbox"/> Rapp. om grunnundersøkelser	<input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter			
	Andre vedlegg:				

Koordinater	
Kartplate	
Koordinatsystem	
X-koordinat	
Y-koordinat	
Z-koordinat	

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

**Underskrift**

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

<b>M</b> Byggherre	<b>M</b> Søker / melder
Navn <b>BØYGEN EIENDOM AS</b>	Navn
Adresse <b>OSLOVEIEN 15, BOKS 3554</b>	Adresse
Postnr. <b>7002</b>	Postnr.
Poststed <b>TRONDHEIM</b>	Poststed
Tlf. <b>07513100</b>	Tlf.
<input type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet
<input type="checkbox"/> Selskap / lag	
Dato <b>18.06.93</b>	Dato
Sign. <i>[Signature]</i>	Sign.



## TEKNISKE KRAV

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse				
	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	-beskriv
	<input type="checkbox"/> ikke krav				
BF 87 Del 3	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- arealgrenser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- rømningsveier	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- brannalarm/røykvarsler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- slukningsredskap	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	Kap. 41	- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 42	- grunn og fundamenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 43	- bygningsdeler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 44	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 46	- sanitæranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 47	- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 48	- elektriske installasjoner og antenner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 49	- røykkanal og varmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 51	- bæreevne og sikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 52	- lydforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 53	- varmeisolasjon og tetthet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 54	- tilfluktsrom	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

## SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

**Krav til søknaden/meldingen**

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom. Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

**Krav til situasjonsplan**

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepiktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebansens midtlinje.

- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

**Nabovarsling**

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboeie må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

**Dispensasjons-søknader**

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnytningsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

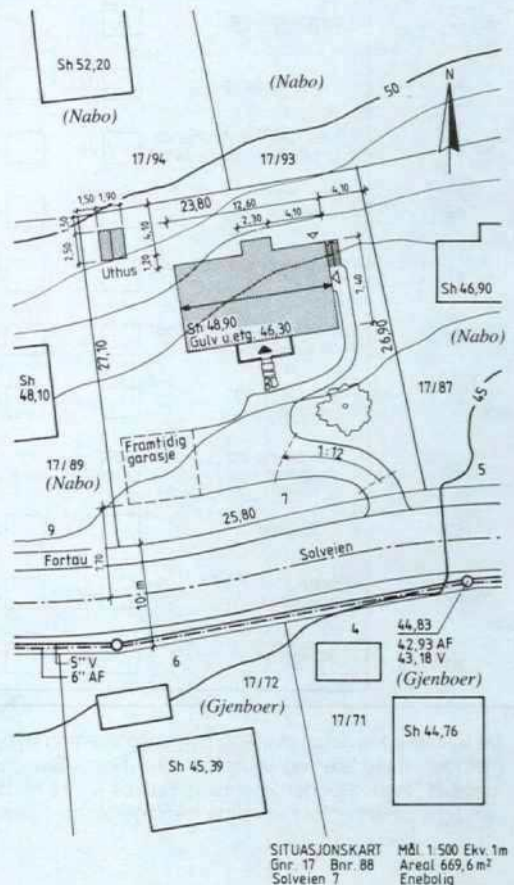
Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

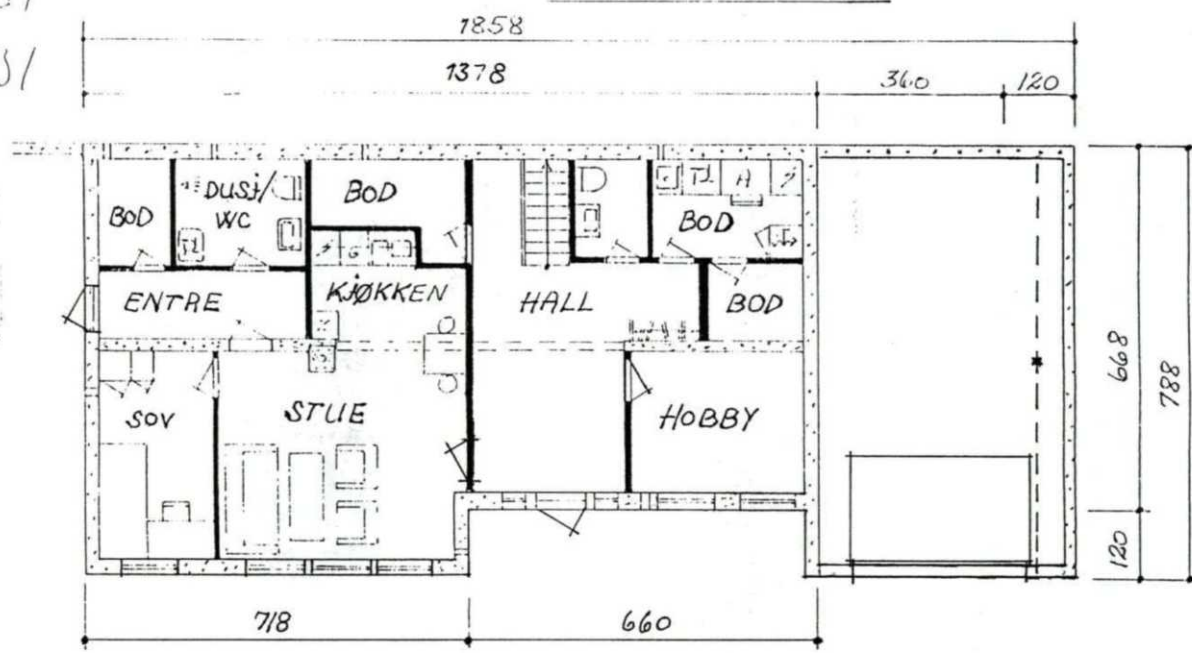
Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet /bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.





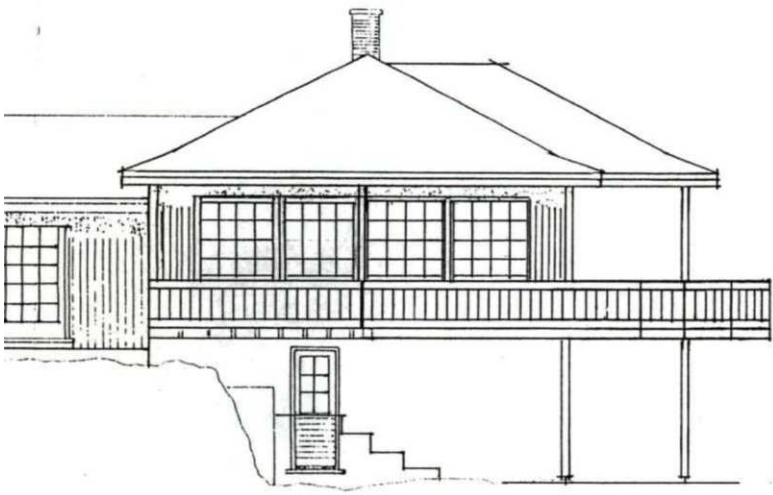
PLAN SØKKELETASJE



N: 35



FASADER



DELEGASJONSVEFIKAK  
Påhørd Sak nr DB  
21.10.86 01921  
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET  
MOTTATT  
19 AUG. 1986  
SAK NR.

TRONHEIM KOMMUNE  
30.06.93  
02603/93

Målestokk	Tegn.	28	2/8-86
1:100		J.H.K. 28.05.93	
	Kfr.		

Erstattet for: 1

GNR 21-BNR 522  
ALMEVEGEN 22

Erstattet av:

720

550

590

PLAN 1. ETASJE

STUE

SPISESTUE

KJØKKEN

BAD

VASK

GANG

STUE

SOV

SOV

720

660

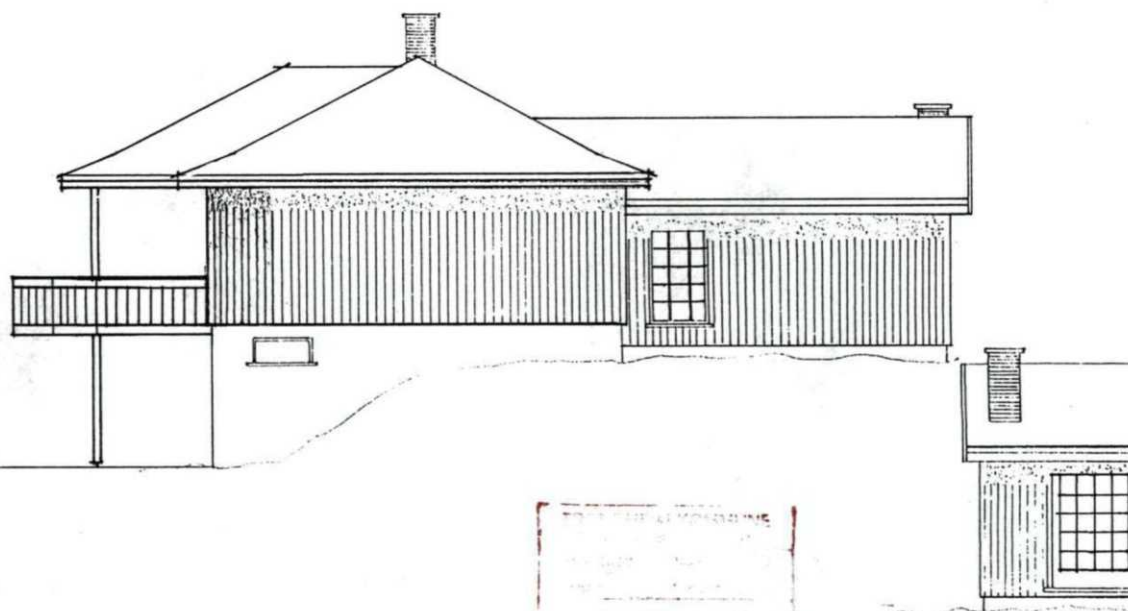
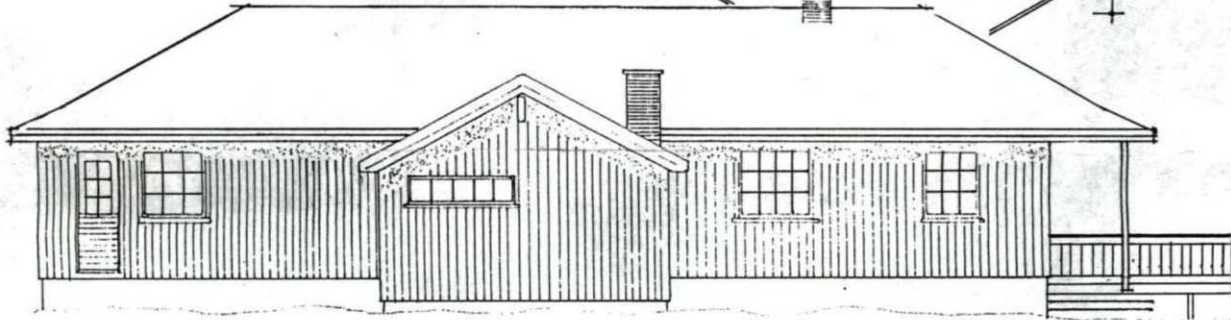
480

2.50

620

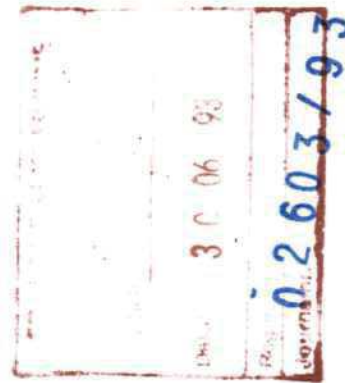
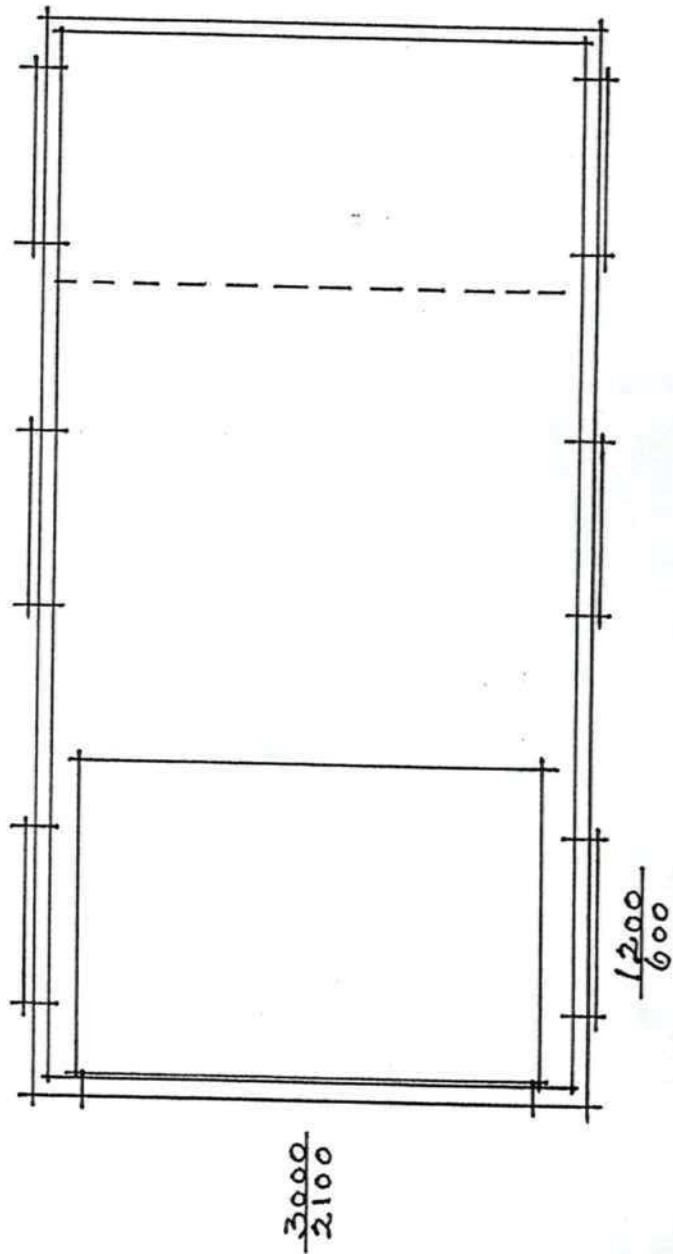
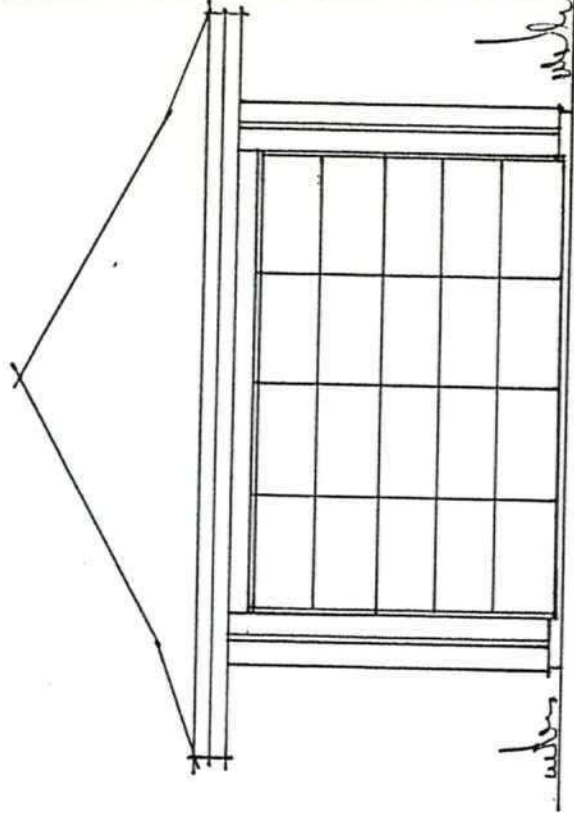
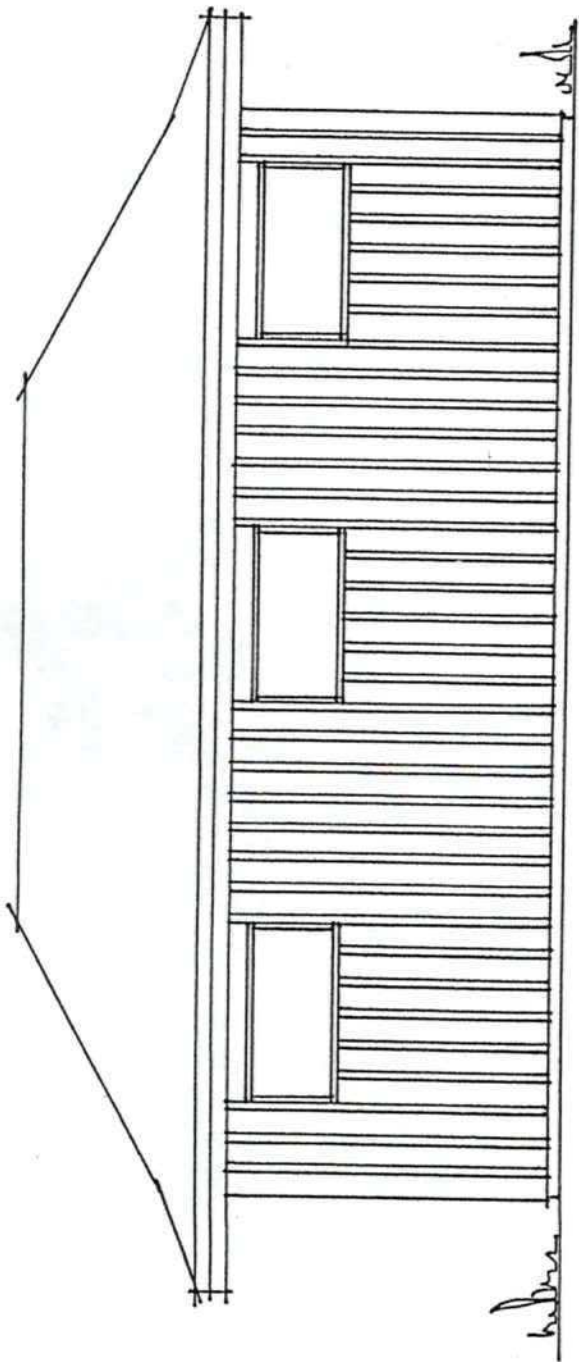
670

790



3 0 06 93  
 02603/93

DBZ/85



BYGGH.: BRYGGEN EIENDOM  
 BYGGEADR.: ALMEVN. 22  
 MÅL: 1:50 J. #. K. 18.06.93

## BYGGESAKSKONTORET

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 58 90 00

HFT

G.nr. 21	Br.nr. 522	Dato:	
Matr.nr. Almevegen 22		08.01.1985	Sak nr. B 22/85

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Byggemelding av 11.07.1984 fra Ernst Strøm på tilbygg av tre i en etasje til bestående enebolig.<sup>2</sup>  
Tilbygget får en grunnflate på 34 m<sup>2</sup> og inneholder ny peisestue. Dessuten blir det en del mindre ominnredningsarbeider i den bestående del av huset.

Det foreligger naboerklæring fra eieren av naboeiendom Felleskjøpet, hvoretter tilbygget tillates plassert i en avstand av inntil 2,5 meter fra den felles grenselinje.

Vedtak:

Under henvisning til den vedlagte naboerklæring av 21.11.1984 fra Felleskjøpet godkjennes tilbygget som omsøkt.

Før byggetillatelse kan gis, må det innbetales tilknytningsavgift for vann og kloakk til kommunen.

Det må redegjøres for isolasjon av gulvet i peisestuen.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger i to eksemplarer av frittstående takstoler må sendes byggesakskontoret.

Tilbygget må få samme utvendige paneling, fargesetting og takteking som hovedhuset.

Det skal rekvireres utstukket ved byggesakskontoret og ansvarshavende må innhente ansvarsrett samme sted før arbeidet tar til.



TRONDHEIM KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING  
BYGGESAKSKONTORET  
HOLTERMANN SV. 1, 7000 TRONDHEIM  
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 22/85

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Ernst Strøm  
Almevegen 22

7058 JAKOBSLI

## BYGGETILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Almevegen 22
BYGGHERRE	Ernst Strøm
BYGGEARBEIDETS ART	Tilbygg

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 8.1.1985. Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt, og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse (vedtak) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i bygningsloven.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i bygningsloven.

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

Vi gjør videre oppmerksom på at byggesakskontoret må gis varsel i god tid (minst 3 dager i forveien) om:

1. Når tomten er utgravd.
2. Drenering er lagt.
3. Råbygget er reist.
4. Før isolasjon dekkes.
5. Før bygget, innretningen eller del av den tas i bruk.

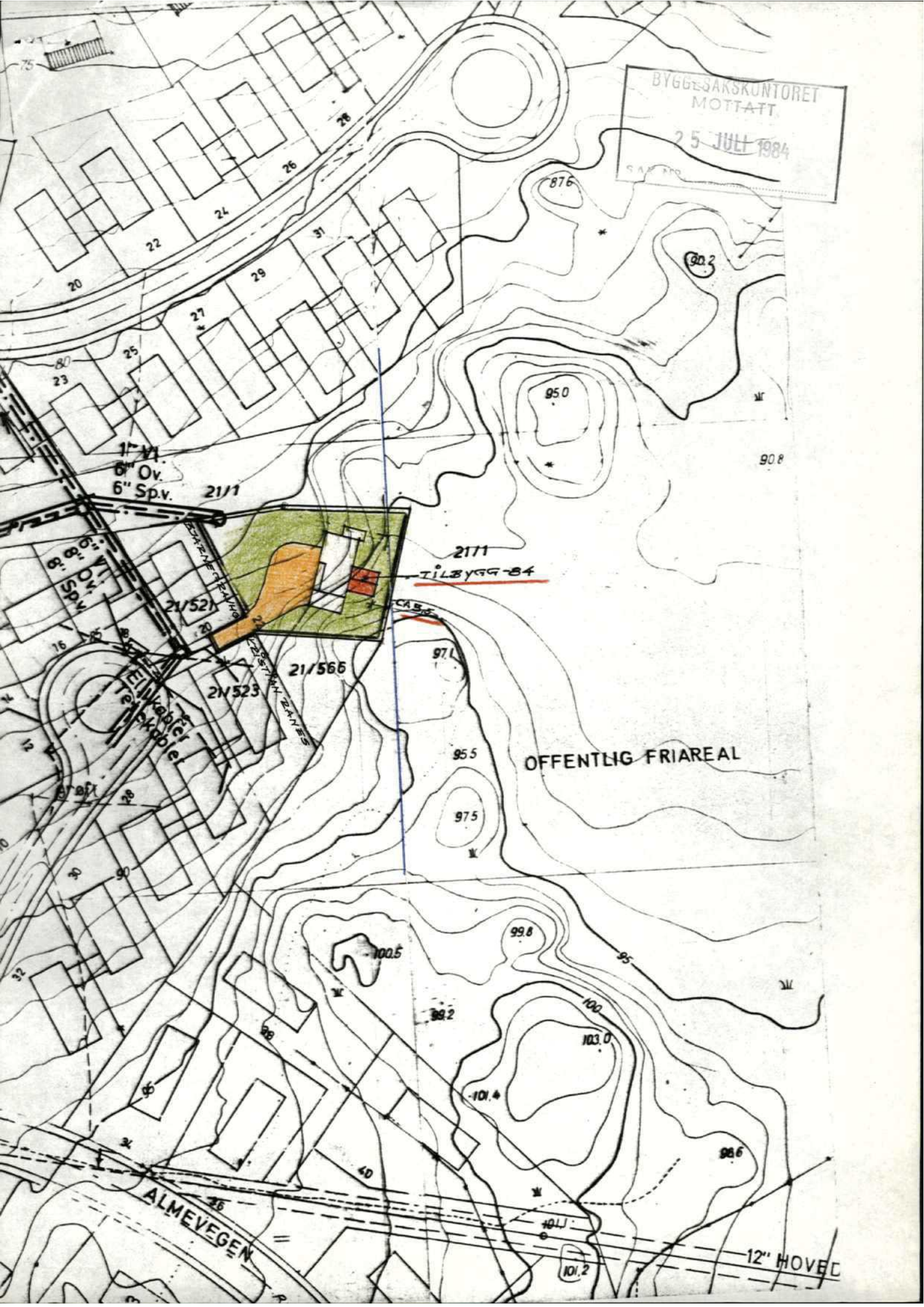
BYGGESAKSKONTORET

den 01.03.85

.....  
fagsjef

Ernst Strøm  
.....

BYGGESAKSKUNTORET  
MOTTATT  
25 JULI 1984



1" VI.  
6" Ov.  
6" Sp.v. 21/1

21/1  
TILBYGG 84

OFFENTLIG FRIAREAL

ALMEVEGEN

12" HOVED







## Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

### **Byggesøknader innsendt før 1.1.1998**

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

### **Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010**

Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

### **Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010**

For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

### **Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak**

Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

### **Relevant lovverk**

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)  
[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstilling av tiltak](#)



Trondheim

## Matrikkelkart

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	21	522	0	0

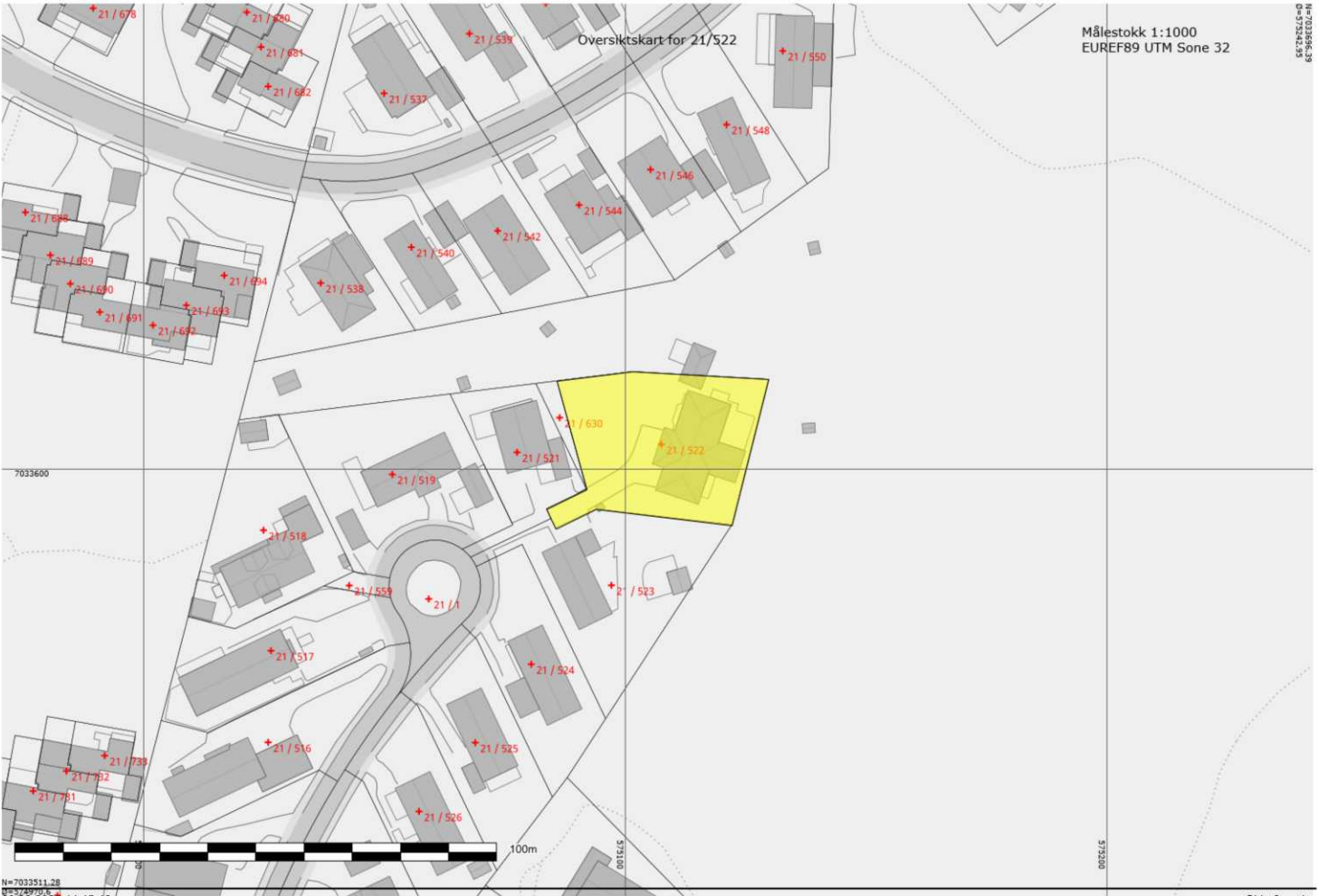
### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

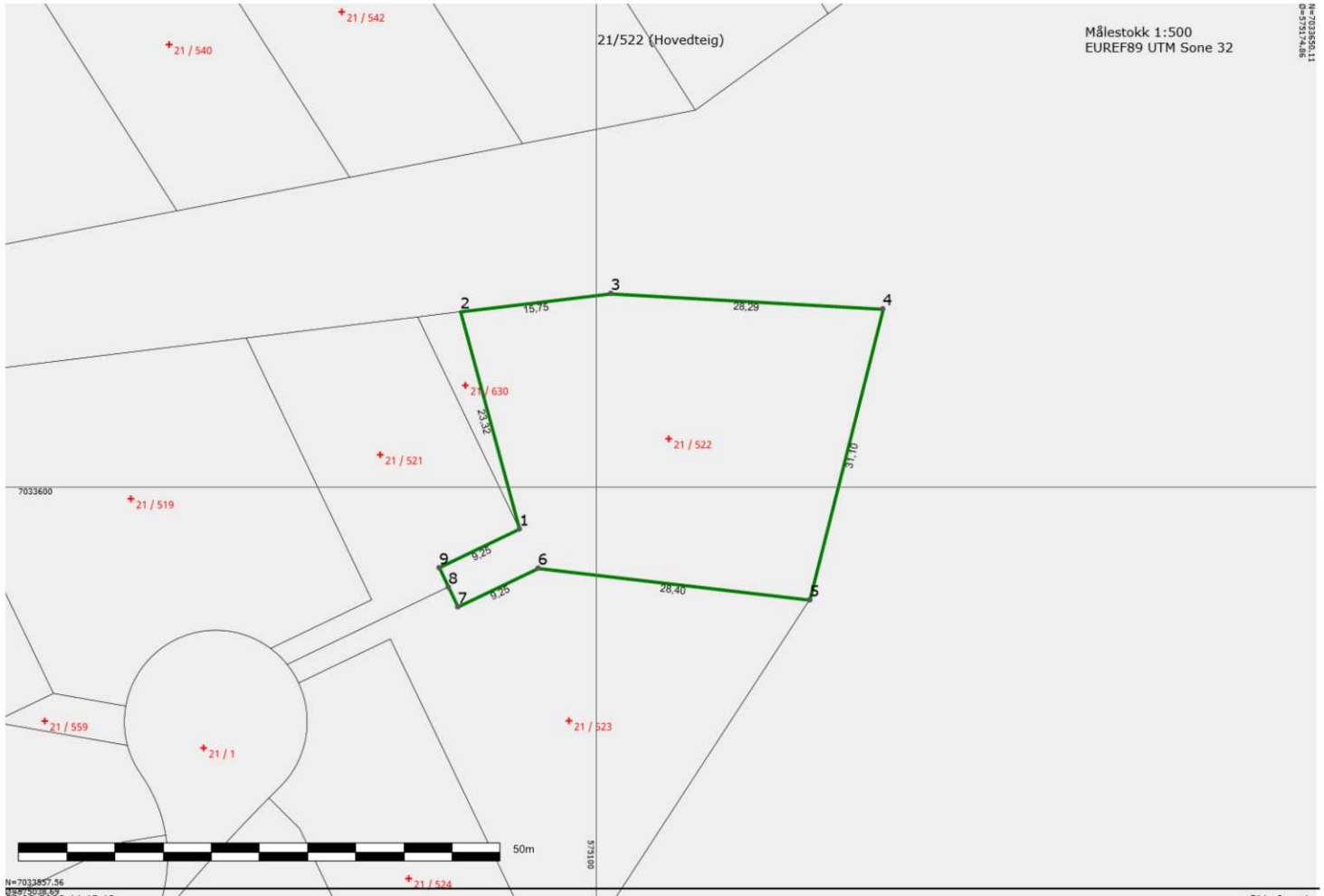
Oversiktskart for 21/522

Målestokk 1:1000  
EUREF89 UTM Sone 32

N=7033511.28  
E=573200



N=7033511.28  
E=573200  
23.02.2026 14:45:18



N=7033857.56  
 E=513100.25

Areal og koordinater

Areal: 1112,40

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7033604,99 Øst: 575107,60

Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7033595,66	575092,08	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			23,32	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033618,16	575085,94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,75	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033620,08	575101,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			28,29	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033618,48	575129,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			31,10	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033588,32	575122,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			28,40	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033591,60	575094,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,25	Ikke hjelpelinje		11	
7	7033587,59	575085,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,26	Ikke hjelpelinje		11	
8	7033589,63	575084,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,24	Ikke hjelpelinje		11	
9	7033591,65	575083,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,25	Ikke hjelpelinje		11	



Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	21	522	0	0	Almevegen 22, 7058 CHARLOTTENLUND

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	987.54m <sup>2</sup>
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	124.81m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r0228g	Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for del 2 av Presthus (9.1.1967)
5001 r0228n	Endret reguleringsplan for området Presthus i Almevegen og Bjørkvegen (23.4.1972)

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0228k	Presthus syd for Poppelvegen og vest for Almevegen (15.8.1967)
r0228n	Endret reguleringsplan for området Presthus i Almevegen og Bjørkvegen (23.4.1972)
r0228æ	Eikvegen 5 (1.3.1988)
r20150024	Overvik (25.4.2019)
r0228g	Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for del 2 av Presthus (9.1.1967)
R20130025	Overvik, gn/bnr 20/101, 102 og 103 (18.6.2015)

### BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

#### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

**KOMMENTARFELT:**

Det tas forbehold om feil og mangler.

R 228g, sk.f. 09.01.67, R228g

## REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR  
DEL 2 AV PRESTHUS I TRONDHEIM KOMMUNE.

### § 1.

De inntegnede veger skal bygges etter de lengde- og tverr-  
profiler som planen forutsetter. Byplanmyndighetene kan dog  
tillate mindre vesentlige justeringer av vegføring og høyder  
innenfor rammen av vedtekt til bygningslovens § 28 for Trondheim  
kommune.

### § 2.

Tomtedelingen må foregå etter de delingslinjer som er vist  
på planen og husene legges i et slikt forhold til de regulerte  
veger og nabogrenser som reguleringsplanen viser. Der byplan-  
myndighetene finner at det ikke forstyrrer helhetsvirkningen  
kan endringer av husplassering og tomtegrenser tillates.

### § 3.

Innenfor planens område skal følgende hustyper oppføres:

- a. 1-etasjes bolighus med eller uten sokkeletasje der ter-  
renget passer for dette, jfr. kap.44 § 1 nr.8 i midlertidig  
tillegg av 1.desember 1965 til departementets byggeforskrif-  
ter av 15.desember 1949. Husene kan planlegges som ene-  
boliger (eventuelt med sokkelleilighet o.l.) eller som  
vertikalt delte to-mannsboliger.
- b. 2-etasjes bolighus som eneboliger, horisontalt eller  
vertikalt delte to-mannsboliger.
- c. atriumhus i en etasje.
- d. kjedehus.

### § 4.

Innenfor det regulerte område tillates ikke igangsatt industri-  
ell- eller annen virksomhet som etter byplanmyndighetenes  
vurdering kan virke skjæmmende eller sjenerende for de omboende

### § 5.

Transformator kiosker kan oppføres på de steder der de er vist  
på planen.

### § 6.

Det skal avsettes plass for 1 garasje eller car-pørt o.l. og  
1 parkeringsplass for bil til hver leilighet. Garasje o.l.  
skal bygges i sammenheng med huset og tilpåsseg dette i form  
og utseende. Hvor terrengforholdene tilsier det, kan byplan-  
myndighetene tillate oppført frittstående garasje. Denne må  
plasseres minst 5 m fra gatelinjen.

§ 7.

Tak skal utføres som saltak, med 25° takvinkel. Takverket skal ligge helt nedpå loftsbjelkelaget ved raften.

Husene må gis en tiltalende utforming og materialvirkning. Husenes farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 8.

Tørkeplasser og søppeldunker skal plasseres diskret, helst bak avskjerminger som er tilpasset huset.

§ 9.

Det er ikke tillatt å ha beplantning som kan virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel. Oppsatt gjerde må ikke være høyere enn 80 cm.

§ 10.

Byplanmyndighetene kan tillate unntak fra foranstående reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven.

§ 11.

Det er etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse bestemmelser.

--ooOoo--

## BYGGESAKSKONTORET

HFT/jg

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 58 90 00

58

G.nr. 21	Br.nr. 522	Dato:	
Matr.nr. Almevegen 22		21.10.86	Sak nr. DB 1991/86

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse mottatt 19.08.86 fra Ernst Strøm for tilbygg av tre i en etasje + sokkel til bestående enebolig. Tilbygget får en grunnflate på 38 m<sup>2</sup> og inneholder et nytt soverom samt vaskerom i 1. etasje, garasje i sokkel.

Vedtak:

Tilbygget godkjennes som omsøkt, men før byggetillatelse blir gitt, må det også utsendes nabovarsel til tilgrensende nabo i syd, eier av g.nr. 21, br.nr. 566, og 14-dagersfristen for tilsvar skal være utløpet.

Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være innbetalt til Trondheim kommune før byggetillatelse kan gies.

Garasjen må luftes ved gulv og tak.

Bjelkelag over garasjen må utføres lufttett og i minst B 30-konstruksjon.

Det nye toalettrom må ventileres forskriftsmessig.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.



TRONDHEIM KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING  
BYGGESAKSKONTORET  
HOLTERMANN SV. 1, 7000 TRONDHEIM  
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 1991/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Ernst Strøm  
Almevegen 22  
7058 JAKOBSLI

## BYGGETILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Almevegen 22
BYGGHERRE	Ernst Strøm
BYGGARBEIDETS ART	Tilbygg

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 21.10.1986. Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt, og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse (vedtak) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i bygningsloven.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i bygningsloven.

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

Vi gjør videre oppmerksom på at byggesakskontoret må gis varsel i god tid (minst 3 dager i forveien) om:

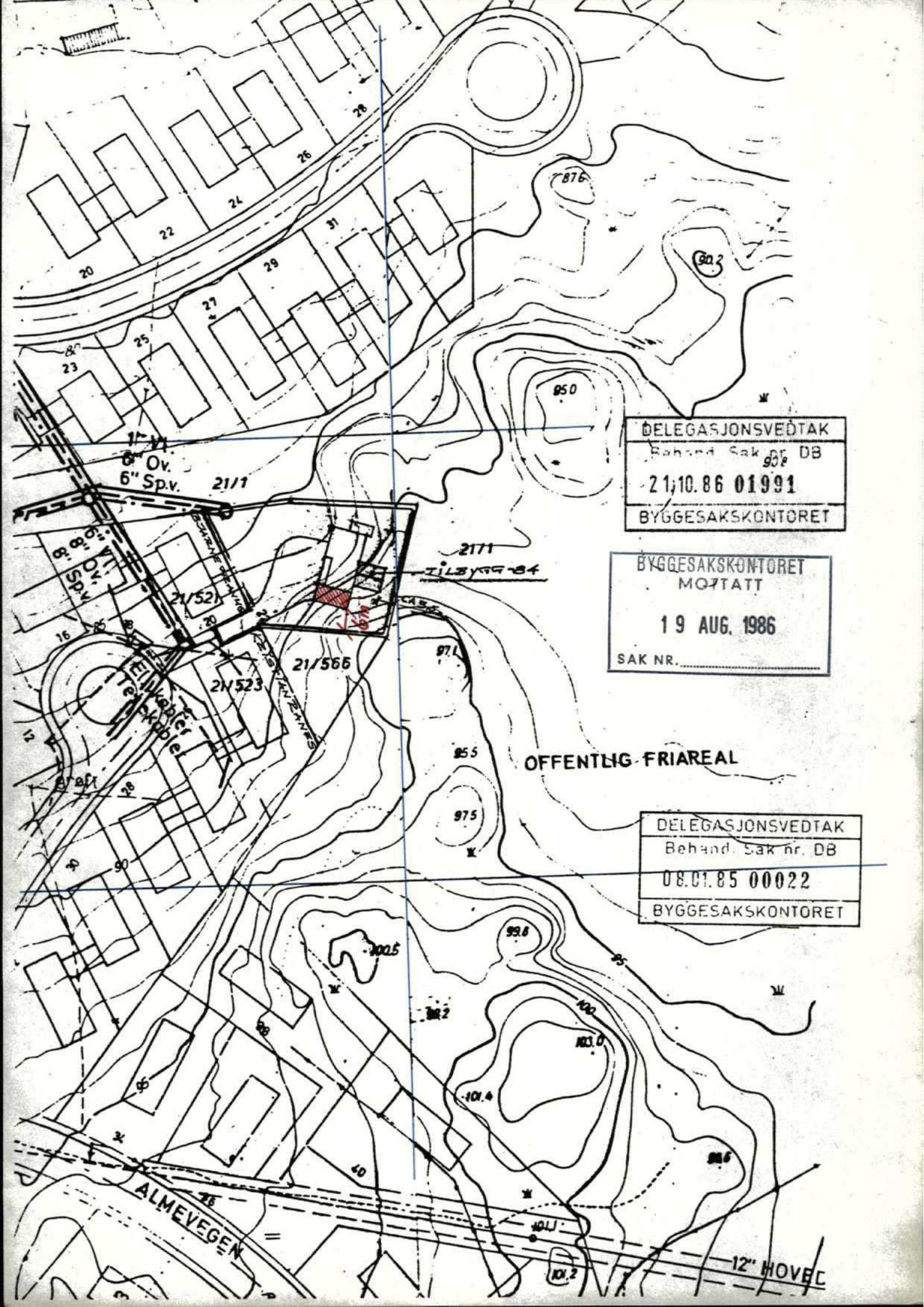
1. Når tomten er utgravd.
2. Drenering er lagt.
3. Råbygget er reist.
4. Før isolasjon dekkes.
5. Før bygget, innretningen eller del av den tas i bruk.

BYGGESAKSKONTORET

den 4/7-88

.....  
fagsjef

.....  
*Ernst Strøm*



DELEGASJONSVEDTAK  
 Behand. Sak nr. DB  
 21.10.86 01991  
 BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET  
 MOTTATT  
 19 AUG. 1986  
 SAK NR. ....

DELEGASJONSVEDTAK  
 Behand. Sak nr. DB  
 08.01.85 00022  
 BYGGESAKSKONTORET

OFFENTLIG FRIAREAL

17' V.  
 6" Ov.  
 6" Spv. 21/1

21/1  
 TILBYGG-84

8" 8" Ov.  
 8" Spv.  
 21/523  
 21/565  
 21/52

ALMEVEGEN

12" HOVEL





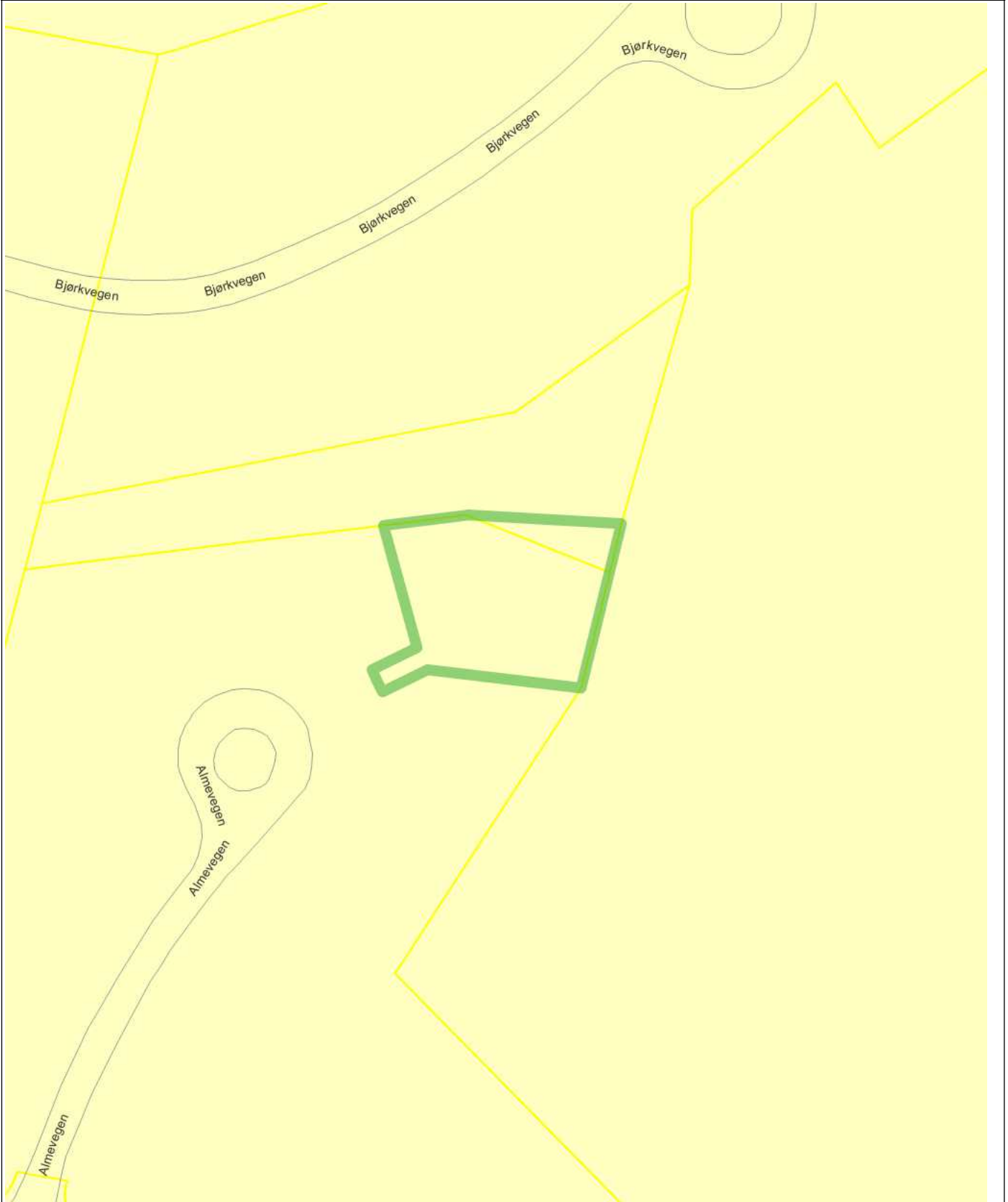
Trondheim

## PlanOversikt


Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 522	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Almevegen 22 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				




Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 Veg

Kommunalveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



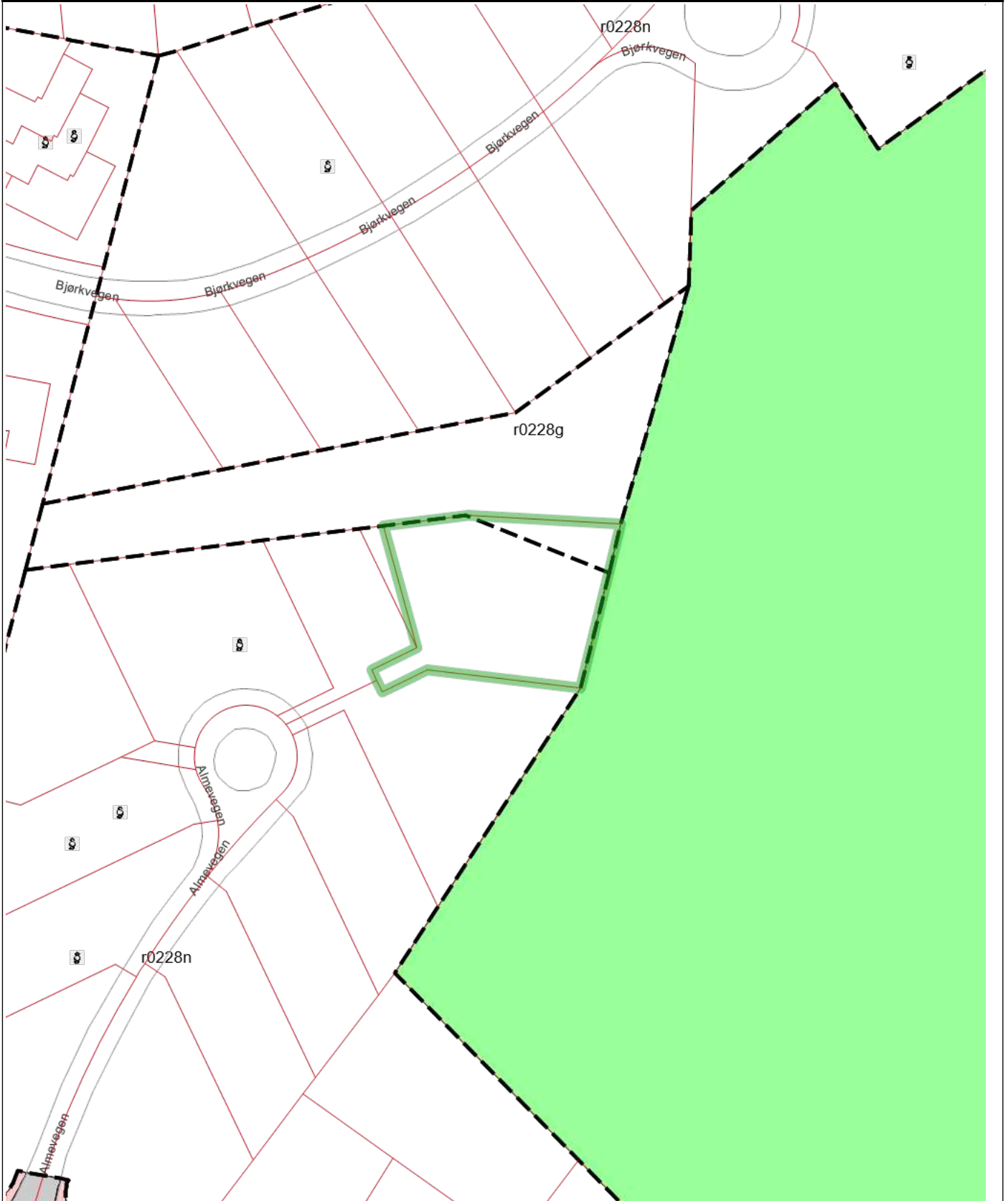
Trondheim

# Reguleringsplaner


Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 522	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Almevegen 22 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

 Veg

 RpFormålGrense

 Kjøreveg


 Friområde


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .


 RpGrense


 Fortau

 LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

 Eiendomsgrense god nøyaktighet

 Plan dispensasjon punkt

 RpBestemmelseOmråde

 Turveg



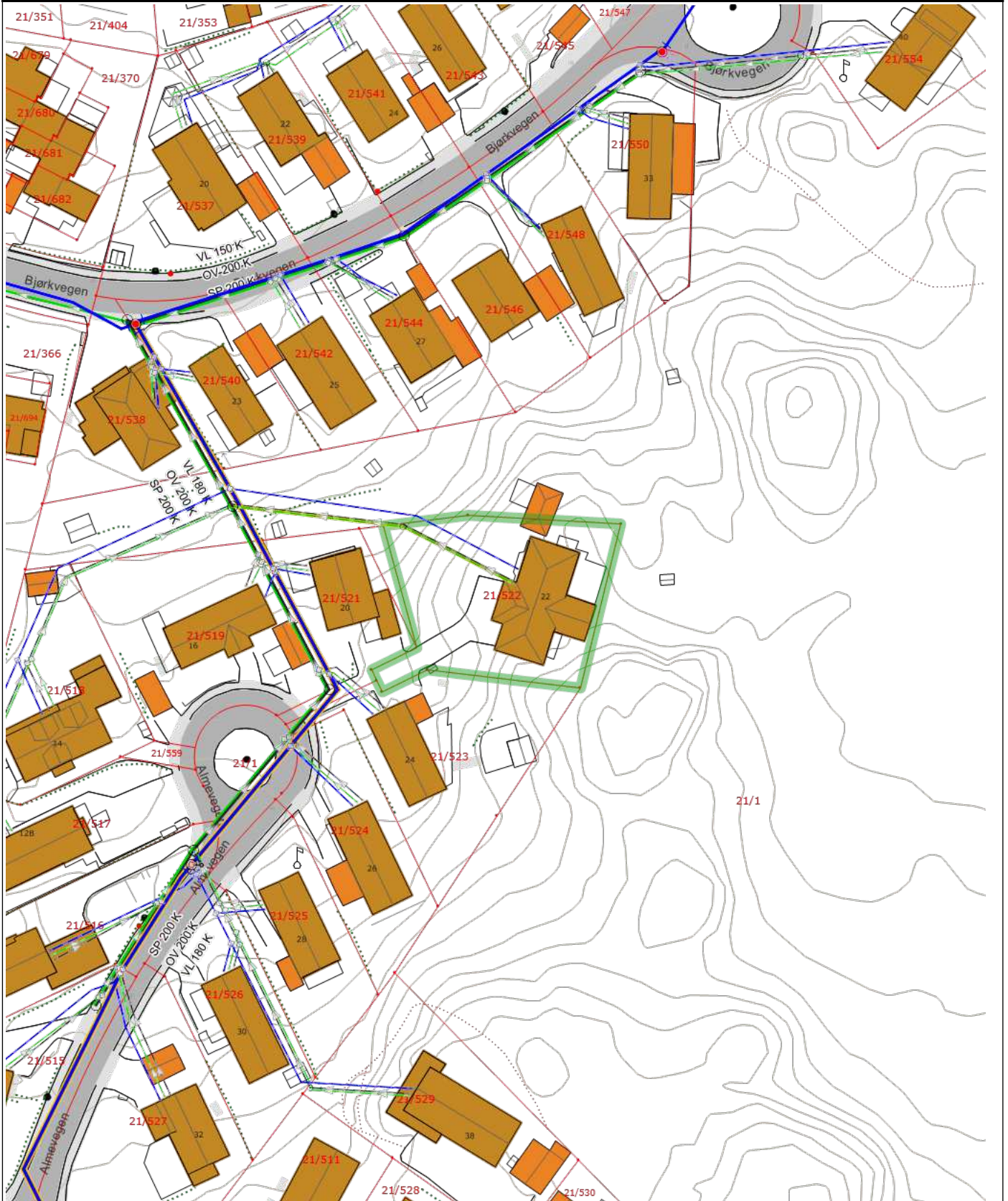
Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak
















Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 522	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Almevegen 22 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

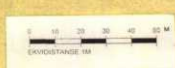


Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

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



KOMM. DEPT. TET.  
07922/24.11.66  
D.

REGULERINGSPLAN  
FOR  
PRESTHUS MED FLERE

M=1:1000

TRONDHEIM BYPLANKONTOR  
8. FEBRUAR 1966  
KORRIGERT : 26. MARS-66 - 15. AUG-66

- TEGNFORKLARING:
- ATRIHUMUS
  - KJEDEHUS
  - SMÅHUS
  - TRAFØ
  - VEI MED KJØREFELT OG FORTAU
  - ADKOMSTVEI
  - REGULERINGSGRENSE



J. nr 7923/66 D Oslo, 9. januar 1967  
JRI/AR

REGULERINGS- OG BYGGELSESPLAN FOR DEL 2 AV PRESTHUS,  
TRONDHEIM KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1966 har  
Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 1. dag  
til fylkesmannen i Ser-Trendelag stadfestet nevnte regulering.  
 Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytning  
til reguleringsplanen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt  
av Trondheim Kommunes styre i møte den 27. oktober 1966.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET  
Kontoret for bygnings- og brannvesen  
H. P. Fallner  
H. P. Fallner

Bygningskontrollør  
7/68

4, H-38, 39

2289



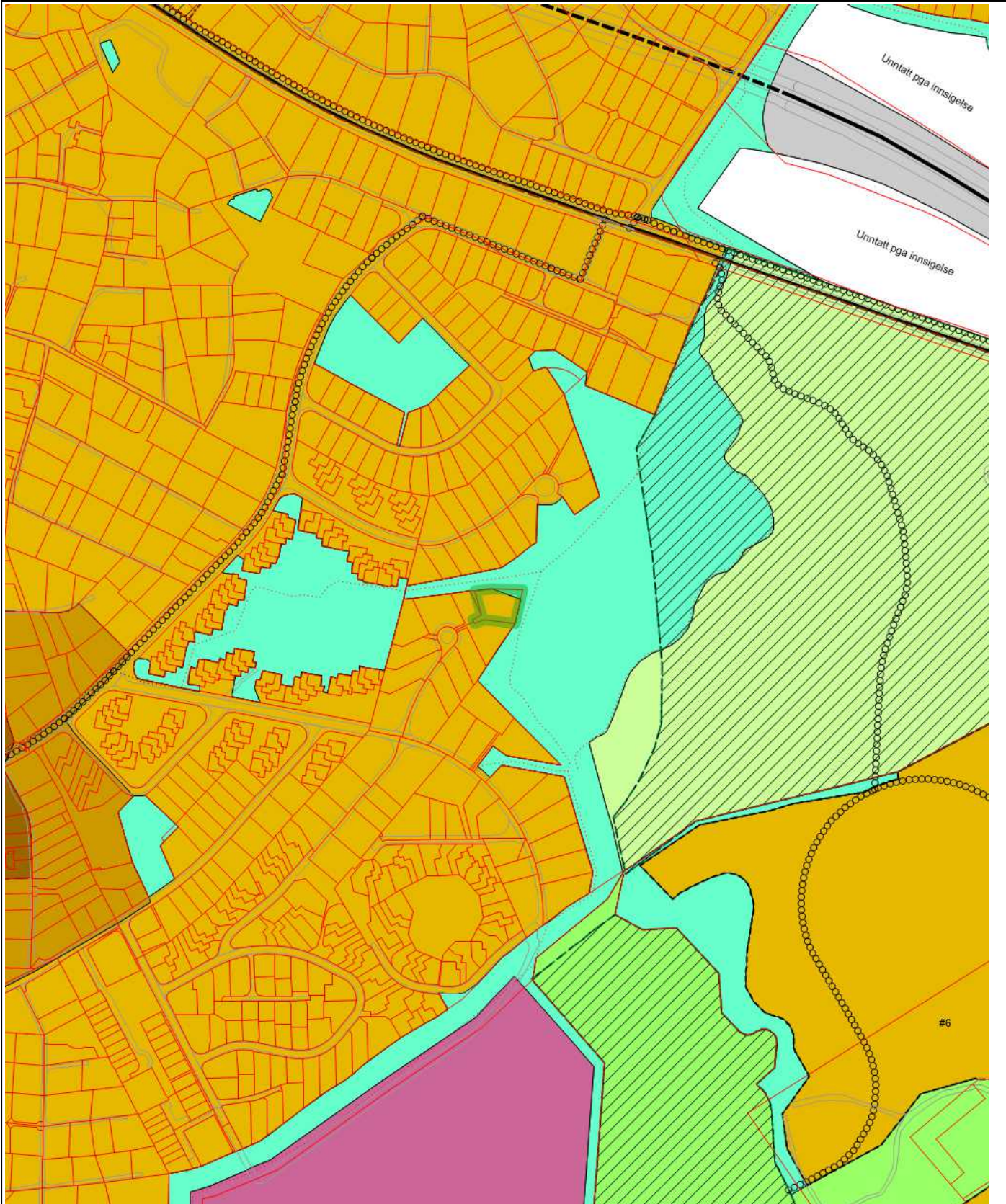
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel
























Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 522	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Almevegen 22 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



# Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Veg	 Område med innsigelse	 Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
 Hensyn landbruk (grønn strek)	 Hensyn bevaring kulturmiljø	 Byggegrense - grønn strek
 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag	 Kollektivtrase
 Fjernveg tunnel	 Fjernveg	 Hovedveg
 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1	 Byggesone 2
 Byggesone 3	 Grav og urnelund	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 Blå/grønnstruktur	 LNFR	 Framtidig LNFR



### TEGNFORKLARING

	Område for småhus og rekkehus
	Område for blokkbebyggelse
	Forretnings- og kontorbebyggelse
	Industriområde
	Område for offentlig bebyggelse
	Transformator - kiosk, -stasjon, kraftlinje
	Garasje og parkeringshus
	Bensinstasjon
	Eksisterende bebyggelse
	Fellesarealer: Ball-kvartals- og sandleklepass
	Friområde
	Landbruksområde, gartneri
	Trafikkområde, trafikøy, grønnstripe, o.l.
	Areal for kjøretrafikk
	Areal for gangtrafikk
	Bankett
	Felles avkjørsel
	Parkering
	Jernbanelområde
	Sjø, vann, elv
	Fareområde
	Spesialområde

Tomtegrense  
 Byggelinje  
 Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

N  
 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OMRADE AV EIENDOMMEN PRESTHUS I ALMEVEGEN OG BJØRKKVEGEN  
**KOP!**  
 TROND TOMMESEN ARKITEKT MNAL

KORRIGERT AV  
**TRONDHEIM BYPLANKONTOR**  
 14 APRIL 1971

1. nr. 214/72. Pl. 110/26. Dato. 03. Februar 1971

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN PRESTHUS I ALMEVEGEN OG BJØRKKVEGEN, TRONDHEIM KOMMUNE

3. 20. nr. 1. 1/71. i forbindelse med bygningsplan nr. 10. juni 1966 har Kommunal- og arbeidsdepartementet i Trondheim fått brev av i dag 111. Tjenestemannen i det Trondheim stadsfæstet denne reguleringsplan.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim kommunestyre i møte den 1. juli 1971.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET  
Etter fullmakt  
Hedra Strøm

MALESTOKK: 1:1000

REGULERINGSPLAN nr. 228 n

TEGNING nr. Endring nr.

Kartblad 6, H-18, 18

# LØSØRE OG TILBEHØR

## **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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Almevegen 22, 7058 Charlottenlund  
Gnr. 21, Bnr. 522, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**

164251136

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Benum & Johansen

**Saksbehandler:**

Sander Håkan Skålvoll

**Telefon / Mobil:**

73 50 51 30 / 412 39 843

**E-post:**

sander.hakan.skallvoll@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkaptitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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 avgis.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-