# PROAKTIV

## Smakfull & moderne enebolig



I et attraktivt og veletablert nabolag

**HEGGVEGEN 17**



# Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

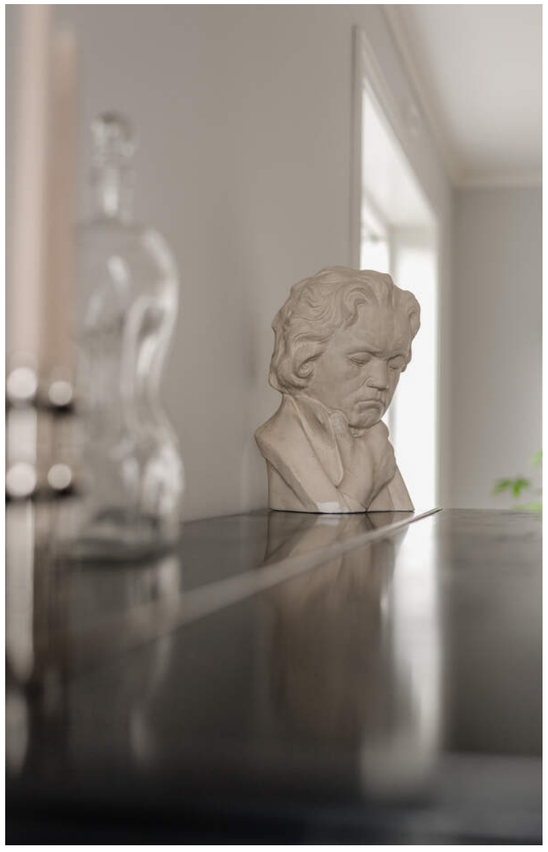
ØSTFOLD

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

**CHARLOTTENLUND**

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på populære Charlottenlund, i et veletablert og rolig boligområde.

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Heggvegen 17, 7058 CHARLOTTENLUND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 21, bnr. 184, i Trondheim kommune

**Prisantydning:** 9.800.000,-

**Omkostninger:** 246.090,-

**Totalpris:** 10.046.090,-

**Kommunale avgifter:** 30.056,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1962, tilbygg 2022

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 235 m²

**BRA-i:** 217 m²

**BRA-e:** 18 m²

**TBA:** 61 m²

**Garasje/Parkering:** Garasjeplass i felles dobbeltgarasje og biloppstillingsplasser på egen tomt.

**Tomt:** 1045.6 m²

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje E.

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

46 Plantegninger

50 Kjerneinformasjon

55 Vedlegg

56 Egenerklering

65 Tilstandsrapport

87 Kommunal informasjon

103 Energiattest

114 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield






«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



# PROAKTIV TRONDHEIM

**Beliggenhet**
I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsert-scener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

**Trondheim Sentrum**
Bassengbakken 4, Trondheim
**Tlf.:** +47 73 99 22 55
**E-post:**
trondheim.sentrum@proaktiv.no

## Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



# CHARLOTTENLUND

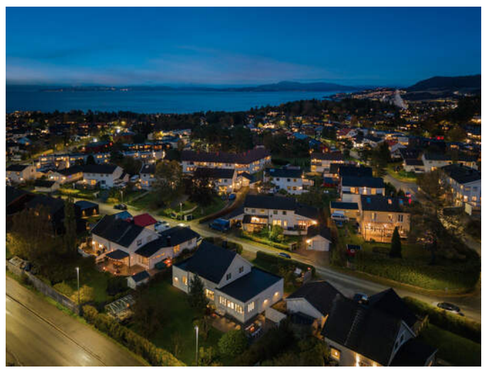
***Kommune:*** *Trondheim* / ***Område:*** *CHARLOTTENLUND*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

**Beliggenhet**
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på populære Charlottenlund, i et veletablert og rolig boligområde. Her bor man med en ideell kombinasjon av nærhet til daglige servicetilbud og flotte naturomgivelser.

Området egner seg svært godt for barnefamilier, med gangavstand til både Charlottenlund barneskole og Charlottenlund ungdomsskole. I tillegg finnes flere barnehager i nærområdet, herunder Jakobsgrenda og Stokkbekken barnehage.

Dagligvaretilbudet er lett tilgjengelig, med både Rema 1000 og Coop Extra Charlottenlund kun få minutter unna. Grilstadporten ligger også i kort avstand og tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.



## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Presthusaunet<br>Linje 14, 102 | 2 min<br>0.2 km |
| Leangen stasjon<br>Linje R60, R70 | 7 min<br>3.5 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 10 min<br>6.5 km |
| Trondheim Værnes | 26 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Charlottenlund<br>PostNord | 2 min<br>0.2 km |
| Coop Extra Charlottenlund<br>Post i butikk | 3 min<br>0.2 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Grilstadporten kjøpesenter | 22 min |
| Vitusapotek Ranheim | 22 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Hørløcksmarka aktivitetsområde<br>Sandvolleyball | 8 min<br>0.7 km |
| Sumpen aktivitetsanlegg, balløkke<br>Ballspill | 9 min<br>0.7 km |
| Impuls Treningssenter Grilstad | 22 min |
| 3T-Leangen | 6 min |






For et bredere handels- og servicetilbud nås Sirkus Shopping, Lade Arena og City Lade enkelt med bil.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplassen Presthusaunet ca. 2 minutter gange fra eiendommen. Herfra går bussrute 14 og 102 med hyppige avganger mot blant annet Strindheim og Lerkendal.

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

For den aktive tilbyr Charlottenlund idrettspark et bredt spekter av fasiliteter, inkludert kunstgressbaner, cageballhall og idrettshaller. Treningssentre som Impuls Grillstad og 3T-Leangen ligger også i nærheten og tilbyr gode treningsmuligheter.

Eiendommen har nærhet til attraktive friluftsområder som Chamonixskogen og Estenstadmarka, med et omfattende nettverk av turstier, sykkelruter og skiløyper.

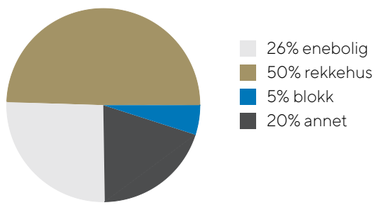
Det er videre kort vei til flere populære bade- og rekreasjonsområder. Grilstad marina byr på gode bademuligheter, brygger og turstier langs sjøen, mens Hansbakkfjæra er et yndet utfartssted med strand og tilrettelagte grillområder.

**Bebyggelse**
Området består hovedsakelig av rekkehus- og eneboligbebyggelse.



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

## BOLIGMASSE




## SKOLER

| | |
|---|---|
| Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)<br>592 elever, 37 klasser | 12 min<br>1 km |
| Brundalen skole (1-7 kl.)<br>414 elever, 25 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>449 elever, 27 klasser | 12 min<br>1 km |
| Charlottenlund videregående skole<br>1100 elever, 76 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Cissi Klein videregående skole | 6 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Stokkbekken barnehage (1-2 år)<br>12 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Jakobsgrenda barnehage (1-5 år)<br>60 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Charlottenlund barnehage (1-5 år)<br>68 barn | 7 min<br>0.6 km |



# VELKOMMEN TIL HEGGVEGEN 17

Vi starter utendørs – Eiendommen kan skilte med en stor, velstelt og frodig hage med totalt 61 kvm skjermede og solrike terrasser, drivhus og variert beplantning.

**Parkering**
Garasjeplass i felles dobbeltgarasje og biloppstillingsplasser på egen tomt.
**Tomtestørrelse**
1 045,60 m²

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**
Enebolig oppført i 2 etasjer over kjeller på opprinnelig del. Tilbygde deler er oppført i én etasje med åpen fundamentering på søyler/ pilarer og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med trekledning og pusset utførelse. Tak på opprinnelig del er et saltak tekket med takstein, tak på tilbyde deler er flate tak, tekket med papp. Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass.

**Bygningssakskyndig**
Kjartan Korshavn (befaringsdato: Torsdag, 1. oktober 2026)







# VELKOMMEN INN!

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

**Innhold**
Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere en innholdsrik og tiltalende enebolig over tre plan på Charlottenlund! Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning, romslige oppholdsarealer og flere flotte uteområder som gir gode rammer for både familieliv og sosialt samvær. Eiendommen har en pent opparbeidet gårdsplass, frodige hagearealer og et flott drivhus. I tillegg disponerer eiendommen parkeringsplass i felles dobbeltgarasje samt biloppstillingsplasser på tomten. Her bor du i et attraktivt og veletablert område med nærhet til Charlottenlund barneskole og flotte turmuligheter i Estenstadmarka, med Estenstadhytta som et populært turmål for både små og store.

Velkommen inn!

Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré på 10,5 kvm. Her er det svært gode oppbevaringsmuligheter i integrerte garderobeskap, som bidrar til en ryddig og praktisk entrésone. Fra entréen er det videre forbindelse til boligens øvrige rom og gangen, som knytter etasjene sammen på en funksjonell måte.

Videre inn åpner boligen seg opp med en tiltalende stue- og spisestueløsning. Den romslige stuen har store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en behagelig atmosfære. Her er det gode muligheter for å innrede med en komfortabel sofagruppe og TV-løsning. En flott peisovn bidrar til en lun og hyggelig stemning, samtidig som den gir behagelig varme på kalde vinterdager.

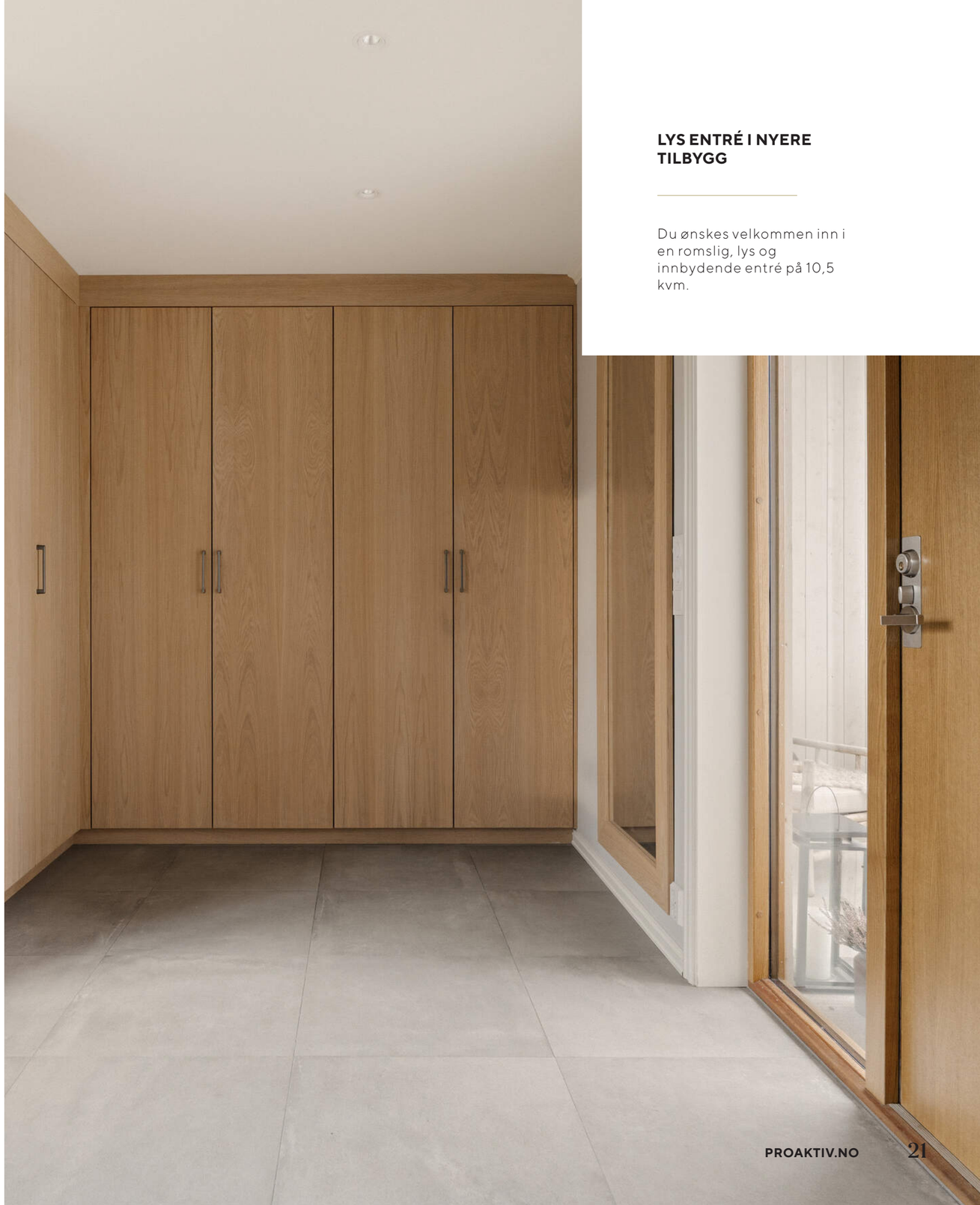
Spisestuen ligger med naturlig forbindelse til kjøkkenet og gir en fin ramme rundt både hverdagens måltider og hyggelige middager med familie og venner. Fra stuen er det direkte adkomst til boligens imponerende terrasse på hele 55 kvm. Terrassen er sørvestvendt og byr på gode solforhold og rikelig med plass til både spisegruppe, grill og loungeområde. Her ligger alt til rette for å nyte lange sommerdager i usjenerte omgivelser. På fremsiden av boligen finner du i tillegg et flott og skjermet uteområde.

Kjøkkenet har en tidsriktig innredning med god skap- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold og praktiske løsninger for matlaging i hverdagen. Her er det lagt til rette for en funksjonell kjøkkenhverdag, samtidig som den naturlige forbindelsen til spisestuen gjør det enkelt å kombinere matlaging med sosialt samvær. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad TG1 i tilstandsrapporten.

I tilknytning til trapperommet ligger et praktisk toalettrom som gjør hverdagen enklere. Boligen er utstyrt med varmekabler i nytt inngangsparti, begge badene, wc, hele kjelleren, to av stuene og trappen til inngangspartiet.

Vi fortsetter opp til boligens andre etasje, hvor du finner to gode soverom. Hovedsoverommet på 13 kvm har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Her ligger forholdene til rette for å skape et rolig og behagelig rom for hvile og avslapning. Det andre soverommet er på 12 kvm og har tidsriktige fargevalg samt god plass til seng, oppbevaring og øvrig innredning. I etasjen ligger også et praktisk hjemmekontor med plassbygd skrivebord og plassbygd bokhylle.





**LYS ENTRÉ I NYERE TILBYGG**

Du ønskes velkommen inn i en romslig, lys og innbydende entré på 10,5 kvm.

Etasjen har også et delikat baderom på 9 kvm, innredet med flotte fliser og integrerte downlights i himlingen. Badet har en moderne utforming med stilrent flisvalg, et flott badekar, dusjhjørne og dusjnisje. Speil med integrert belysning gir rommet et moderne preg og sørger samtidig for behagelig og funksjonelt lys. Her får du et innbydende baderom med gode løsninger for både morgenrutiner og avslappende kvelder.

Øverst i boligen finner du loftsetasjen på 13 kvm. Loftet er i dag uinnredet og gir muligheter for oppbevaring eller videre vurdering av bruken, innenfor gjeldende krav og nødvendige godkjenninger.

Vi beveger oss videre ned til kjelleretasjen, hvor den gode romfølelsen og boligens fleksible planløsning videreføres. Gangen er på 12 kvm og byr på gode muligheter for praktisk utnyttelse og innredning etter egne behov.

Kjellerstuen på 22,5 kvm gir boligen et ekstra oppholdsrom med mange bruksmuligheter. Her er det god plass til en egen TV-stue eller et særdeles romslig soverom. Rommet gir familien ekstra fleksibilitet og mulighet til å tilpasse boligen etter ulike behov.

I kjelleren finner du også et delikat, flislagt baderom på 8 kvm. Badet er moderne innredet og fremstår som både stilrent og funksjonelt. Her er det dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underbygg, i tillegg til god skapplass og opplegg for vaskemaskin. En praktisk løsning som legger til rette for en komfortabel hverdag.

Uteområdene kompletterer boligen på en fin måte. Den frodige hagen byr på plass til lek, avslapning og hyggelige sammenkomster, mens drivhuset gir en ekstra dimensjon til uterommet. Her kan du legge til rette for sosialt samvær, nyte lange sommerdager og lune kvelder eller dyrke egne planter i hyggelige omgivelser. Samlet sett er dette en innholdsrik bolig med gode arealer, fleksible bruksmuligheter og en attraktiv beliggenhet på Charlottenlund.

**Areal**
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

1. etasje
BRA-i: 108 kvm



BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 126 kvm

2. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

3. etasje
BRA-i: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 61 kvm

Kommentarer fra takstmann:
- Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
- Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

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

**Ikke målbare arealer**
Loft:
- BRA (Bruksareal): 13 kvm
- ALH (Arealer med lav himlingshøyde): 24 kvm
- GUA (Gulvareal): 37 kvm

**Standard**
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 4 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Rom under terreng: Risikokonstruksjon.





- Taktekking (Opprinnelig del): Undertak har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Toalettrom (Innredning): Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
- Terrengforhold: Stedvis flatt terreng/ stedvis fall mot boligen.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Grunnmur og fundament: Grunnmur er innvendig utforet/ gjenkledd, pilarer på tilbygg er gjenkledd og plate på mark er tildekt/ skjult konstruksjon.
- Takkonstruksjon og loft: Begrenset kontroll/ delvis lukket konstruksjon.
- Skorstein over tak: Skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for inspeksjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming og ved.

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

# TILTALENDE STUE

Den romslige stuen på 55 kvm har store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en behagelig atmosfære. Her er det gode muligheter for å innrede med en komfortabel sofagruppe og TV-løsning.

















# IMPONERENDE MARKTERRASSE

Imponerende terrasse på hele 55 kvm. Terrassen er sørvestvendt og byr på gode solforhold og rikelig med plass til både spisegruppe, grill og loungeområde. Her ligger alt til rette for å nyte lange sommerdager i usjenerte omgivelser.







PÅ FREMSIDEN AV BOLIGEN FINNER DU I TILLEGG ET FLOTT OG SKJERMET UTEOMRÅDE.

# MODERNE KJØKKEN

Kjøkkenet har en tidsriktig innredning med god skap- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold og praktiske løsninger for matlaging i hverdagen. Integrerte hvitevarer fra Miele inklusive kaffemaskin medfølger handelen.







# LYS & INNBYDENDE 2. ETASJE

Etasjen har to romslige soverom på henholdsvis 13 og 12 kvm, begge med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Etasjen har også et delikat baderom på 9 kvm, innredet med flotte fliser og integrerte downlights i himling.









# KJELLERETASJEN

Kjellerstuen på 22,5 kvm, i dag benyttet som et særdeles stort soverom tilføyer boligen et ekstra oppholdsrom med mange bruksmuligheter.







FLISLAGT & DELIKAT
BADEROM

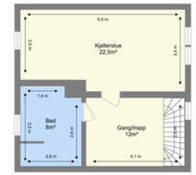

SIEMENS
LG

# PLANSKISSER

## PLANSKISSER

Planskisse kjelleretasje og 1. etasje.

Heggvegen 17
Kjeller




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

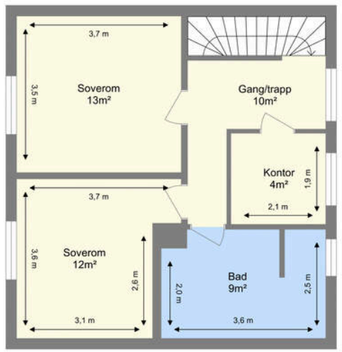
Heggvegen 17
1. Etasje




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

# Heggvegen 17

## 2. Etasje

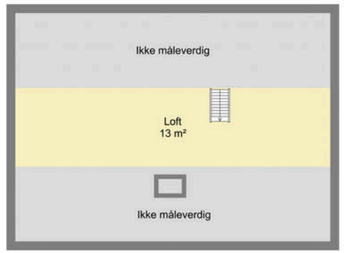



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



# Heggvegen 17

## Loft




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

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse
1 045,60 m²

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær
2.151.734,- for 2024

### Formuesverdi sekundær
8.606.935,- for 2024

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

### Kommunale avgifter
30.056,- for 2026

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Diverse
Vi gjør oppmerksom på at det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger:
1. etasje: Tilbygg mot sør ble godkjent i 1973 med utvidelse av stue og terrasse. Terrassen er senere glasset inn/ innbygd og benyttes i dag som stue. Tilbygget er vist på snitt- og fasadetegninger i byggesak fra 2022 med ferdigattest, men det foreligger ikke plantegninger. Vaskerom på opprinnelig del er i dag en del av gang og toalettrom.
2. etasje: Opprinnelig bad er i dag benyttet som kontor og opprinnelig soverom er i dag innredet med bad. Deler av disse endringene er søknadspliktige bruksendringer.

Det er avvik på krav til rømming, dagslysforhold eller takhøyde: Rom benyttet som kontor i 2. etg er mindre enn anbefalt størrelse til rom for varig opphold.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav: Rekkverk til trapp mellom 1. og 2. etasje er lavere enn dagens krav på 90cm og måles til ca. 78cm. Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrapp. Det er ikke etablert håndløpere langs vegger til trappene. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for tilbygg og fasadeendring datert 22.12.2022.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid  som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
- Erklæring/avtale
Datert 21.04.1961 med dokumentnr. 303580. Eier av eiendommen gnr. 21, bnr. 184 erklærer seg villig til å avstå den nødvendige grunn over sin eiendom for utvidelse av Jakobslivegen etter reguleringsplan.
- Erklæring/avtale
Datert 06.04.1962 med dokumentnr. 302833. Eier av gnr. 21, bnr. 184 forplikter seg og senere eiere til å opparbeide godkjent gate av inntil 8 meters bredde, eventuelt forsynt med kloakk, til og forbi bruket når Strinda kommune forlanger det.
- Erklæring/avtale
Datert 15.08.1963 med dokumentnr. 306462. Eier av gnr. 21, bnr. 184 gir eier av gnr. 21, bnr. 130 tillatelse til å bygge garasje inntil grenselinjen til sin eiendom og forplikter seg og senere eiere til ikke å bygge nærmere enn hva bygningsloven bestemmer og avstander mellom bygninger.
- Erklæring/avtale
Datert 15.08.1963 med dokumentnr. 306465. Eier av gnr. 21, bnr. 130 gir eier av gnr. 21, bnr. 184 tillatelse til å bygge garasje inntil grenselinjen til sin eiendom og forplikter seg og senere eiere til ikke å bygge nærmere enn hva bygningsloven bestemmer og avstander mellom bygninger.

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

### Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bla. boligformål iht. reguleringsplan r0228 "Område begrenset av R 50 i nord, Jakobslivegen i vest, Røsslyngvegen i syd og Presthus i øst". For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20250024 "Jakobslivegen 41, 43, 45, 47 og 49" med formål om å legge til rette for boligfortetting og områdeutvikling langs Jakobslivegen.
- r20260014 "Jakobslivegen 51 og 53" med formål om å legge til rette for videreutvikling av Charlottenlund lokalsenter gjennom boligfortetting og tilhørende infrastruktur.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke  er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse
9 800 000,00 (Prisantydning)

————————————————–
9 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

245 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
246 090,00 (Omkostninger totalt)

————————————————
10 046 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.





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

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

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

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Terje Bjørndahl og Tone Irene Bjørndahl

**Tilbud på lånefinansiering**
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

**Meglers vederlag**
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 88 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) (Private visninger gratis) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.)

kr 300, Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642, Utlegg tilstandsrapport Takst-Forum kr 20 310, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 149 640
Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 297
Totalt kostnadsoverslag kr. 178 937
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

**Hvitvaskingsreglene**
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse.

Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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



# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS

Gjensidige

# Egenerklæring

**Heggvegen 17, 7058 CHARLOTTENLUND**

**20 Oct 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Heggvegen 17 | Heggvegen 17 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Overtakelse 2006

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Siden 2006

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Bjørndahl, Terje

**Selger**

Bjørndahl, Tone Irene

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vad 2. etasje, nytt bad/vaskerom kjeller, ny wc 1. etasje.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø, Rørlegger Trondheim AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny taktekking flate tak.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ARW Entreprenør

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny takstein og taktekking hovedhus.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke firmanavn lagret (14 år siden arbeidene ble gjort).

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2014

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny drenering og også isolert på utside mur under bakken.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gaula Graveservice

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei



## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

El-arbeider nye bad og wc.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-Focus AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

El-arbeid nytt inngangsparti.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elpartner AS.

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2018

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt opplegg loft og kaldloft.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker 1 Trondheim AS.

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2015

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler og stikkontakter stue, utelys og utespillere, tilførsel garasje.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

O Løkken AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye bad og wc.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Trondheim AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2014

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**





☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innvendig oppgraderinger av rør (rør-i-rør).

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke firmanavn tilgjengelig (12 år siden dette ble gjort)

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Nytt piperør installert.

## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Garasje er ikke oppgradert og bærer preg av alder.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2022

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt inngangsparti, fasadeendring og to nye vinduer på stue.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byåsen Trevare AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

2025

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad etablert i 2. etasje i opprinnelig soverom. Kontor etablert i opprinnelig bad. Nytt bad/vaskerom i kjeller.

24.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø, Trondheim Rør AS

24.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig





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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det pågår byggearbeid på butikk på motsatt side av veien. Det er også lagt ut et leilighetsprosjekt som skal oppføres i Rønslyngveien.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Utvendig avløpsrør er ikke oppgradert i vår eiertid.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 26756384**

## Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Terje Bjørndahl | 2026-10-20 | Tone Irene Bjørndahl | 2026-10-20 |
| Identification | | Identification | |
| bankID Terje Bjørndahl | | bankID Tone Irene Bjørndahl | |

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



# Heggvegen 17
# 7058 CHARLOTTENLUND

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1963 |
| Hovedbygg BRA: | 217 $m^2$ |
| Hovedbygg BRA-i: | 217 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 235 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 217 $m^2$ |
| Rapportdato: | 6.10.2026 (Gyldig til 6.10.2027) |

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 12 | 16 | 4 | 0 | 3 |

Supertakst
GNR: 21 BNR: 184
Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS
kk@tft.no
416 05 438

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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



# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Registrerte avvik |
|---|---|
| Rom under terreng | - risikokonstruksjon. (TG 2) |
| Terrengforhold | - stedvis flatt terreng/ stedvis fall mot boligen (TG 2) |
| Taktekking: Opprinnelig del | - undertak har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) |
| Toalettrom - Toalettrom/innredning | - ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2) |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Registrerte avvik |
|---|---|
| Grunnmur og fundament | - grunnmur er innvendig utforet/ gjenkledd, pilarer på tilbygg er gjenkledd og plate på mark er tildekt/ skjult konstruksjon. (TG IU) |
| Takkonstruksjon og loft | - begrenset kontroll/ delvis lukket konstruksjon. (TG IU) |
| Skorstein over tak | - skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for inspeksjon. (TG IU) |



# 4. Informasjon om oppdraget

| | | | |
|---|---|---|---|
| Befaringsdato: | 1.10.2026 | Rapportdato: | 6.10.2026 |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | Terje Bjørndahl | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |
| Navn: | Tone Irene Bjørndahl | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | Kjartan Korshavn | Telefon: | 416 05 438 |
| Firma: | Takst-Forum Trøndelag AS | Epost: | kk@tft.no |
| Tittel: | Takstmann/ Byggmester | Adresse: | Industriveien 21, 7072 Heimdal |
| Profesjonsansvarsforsikring: | Frende Forsikring | | |

**Egne premisser:**

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

## Informasjon om boligen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | Heggvegen 17, 7058 Charlottenlund | | |
| Kommunenr: 5001 | Gårdsnr: 21 | Bruksnr: 184 | Festenr: |
| Seksjonsnr: | Andelsnr: | Leilighetsnr: | Byggeår: 1963 - Boligen ble tilbygd i 1974 og 2022. Kilde: Matrikkel |
| Boligtype: | Enebolig | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**

Enebolig oppført i 2 etasjer over kjeller på opprinnelig del. Tilbygde deler er oppført i én etasje med åpen fundamentering på søyler/ pilarer og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med trekledning og pusset utførelse. Tak på opprinnelig del er et saltak tekket med takstein, tak på tilbyde deler er flate tak, tekket med papp. Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hovedbygg | 217 | 217 | 0 | 0 | 61 |
| Garasje | 18 | 0 | 18 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **235** | **217** | **18** | **0** | **61** |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kjeller** | **45** | **45**<br>Gang/ trapp, bad og kjellerstue. | **0** | **-** | **-** |
| **1. etasje** | **108** | **108**<br>Entré, gang/ trapp, spisestue, kjøkken og 2 stuer. | **0** | **-** | **61** |
| **2. etasje** | **51** | **51**<br>Gang/ trapp, 2 soverom, kontor og bad. | **0** | **-** | **-** |
| **Loft** | **13** | **13**<br>Loft | **0** | **-** | **-** |
| **Totalt m²** | **217** | **217** | **0** | **0** | **61** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **Loft** | 37 | 13 | 24 |
| **Totalt m²** | **37** | **13** | **24** |

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

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

## Kommentar til arealberegning

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

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Nei** |
| Bruksendring i kjeller slik den fremstår i dag er godkjent og søknad om ferdigattest er ikke ferdig saksbehandlet. | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Ja** |
| Det foreligger "tillatelse til å ta i bruk" for opprinnelig planløsning/ bruk datert 02.02.1960, "tillatt tatt i bruk" for boligtilbygg datert 03.01.1974 og ferdigattest for tilbygg og fasadeendring datert 22.12.2022.<br>Ferdigattest ifbm. bruksendring av kjeller er ikke ferdig saksbehandlet hos kommunen. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Ja** |
| Rom benyttet som kontor i 2. etg er mindre enn anbefalt størrelse til rom for varig opphold. | |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Ja** |
| Rekkverk til trapp mellom 1. og 2. etasje er lavere enn dagens krav på 90cm og måles til ca. 78cm. Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrapp. Det er ikke etablert håndløpere langs vegger til trappene. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales. | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |
| Er det krav til snøfanger? | **Ja** |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | **Nei** |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | **Ja** |
| Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket? | **Nei** |

## 6.2 Grunnmur og fundament — TG-IU

| | |
|---|---|
| Type Fundament/grunnmur | **Grunnmur med underetasje, Søyler/pilarer, Plate på mark** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Beskrivelse | |
| Grunnmur med kjeller på opprinnelig del, tilbygg ved entré med støpt plate på mark fra 2022 og tilbygg fra 1974 opplyses å være oppført med åpen fundamentering med søyler/ pilarer. | |
| Registrerte avvik | |

- Grunnmur er innvendig utforet/ gjenkledd, pilarer på tilbygg er gjenkledd og plate på mark er tildekt/ skjult konstruksjon.

| **Oppsummering** | **TG-IU** |
|---|---|

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da innvendig grunnmur er utlektet/ gjenkledd og pilarer på tilbygg er skjult/ tildekt med plater og støpt plate på mark. Tilbygg med støpt plate på mark er tildekt/ skjult.
Eventuelle sprekker og skader vil derfor ikke være synlig for kontroll pga. forannevnte begrensninger/ type konstruksjon. For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ytterligere undersøkelser/ åpninger, evt. tiltak må vurderes deretter.

## 6.3 Fuktsikring og drenering — TG-1

| | |
|---|---|
| Konstruksjonsprinsipp | **Bygning med vegger og rom under terreng, Plate på mark, Søyler/pilarer** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2014** |
| Beskrivelse | |
| Selger opplyser at det ble foretatt en oppgradering rundt hele huset i 2014 og arbeid ifbm. tilbygg i 2022. | |

| **Oppsummering** | **TG-1** |
|---|---|

Selve dreneringen ligger skjult under bakkenivå og er ikke synlig for kontroll.
Fuktsikring og drenering er kun direkte relevant rundt deler med kjeller. Ingen åpenbare skader eller symptomer på avvik ble registrert ved innvendig kontroll i rom under terreng.
For videre omtale se pkt. Terrengforhold og Rom under terreng.

## 6.4 Rom under terreng — TG-2

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | **Innredet** |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? | **Ja** |
| Hulltaking ble foretatt på utlektet vegg mot terreng under trapp. | |
| Registrerte avvik | |

- Risikokonstruksjon.

| | |
|---|---|
| Er dette en risikokonstruksjon? | **Ja** |

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

**Oppsummering** TG-2

Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet, men det ble registrert bruk av det som synes å være diffusjonsåpen duk i veggen. Dette er ikke en kjent eller anbefalt løsning i vegger under/ mot terreng. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales generelt pga. risikokonstruksjon. For å avdekke faktisk tilstand forøvrig må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt. Evt. tiltak må vurderes deretter.

## 6.5 Terrengforhold TG-2

Registrerte avvik

- Stedvis flatt terreng/ stedvis fall mot boligen

**Oppsummering** TG-2

Det ble registrert stedvis flatt terreng, samt stedvis terrengfall inn mot grunnmur, spesielt mot vest. Terrengfall inn mot grunnmur gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur. For å redusere risikoen bør terrengjustering foretas. Optimalt bør det være terrengfall fra grunnmuren i en avstand på ca. 3m, rundt hele bygningen.

## 6.6 Yttervegg og fasade TG-1

| | |
|---|---|
| Type fasade/kledning | **Stående kledning, Pusset fasade, Liggende kledning** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2022** |

Beskrivelse

Selger opplyser at utvendige fasader ble oppgradert ifbm. tilbygging i 2022.

**Oppsummering** TG-1

Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det ikke registrert avvik.
Ingen vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje ble registrert i forbindelse med utvendig kledning/ pussede overflater.

## 6.7 Vinduer og dører TG-1

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med 2 og 3-lags isolerglass som opplyses å være fra ca. 2012 og 2022.
Ytterdør opplyses å være fra 2022 og innerdører opplyses å være fra ca. 2006.



**Oppsummering** TG-1

Vindu på det ene soverommet i 2. etg tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Vindu på kontor i 2. etg har hard åpne/ lukkemekansime og lar seg ikke låse, tiltak må påregnes/ anbefales. Terrassedør har noe værslitasje og anbefales overflatebehandlet. Videre er det etablert katteluke i terrassedøra, noe som følgelig vil redusere isoleringsevnen, kun til orientering. Innerdører har stedvis bruksslitasje i varierende grad, overflatebehandling anbefales. Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.

## 6.8 Balkong, terrasse, platting TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Terrasse** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |

Beskrivelse

Selger opplyser at det ble skiftet terrassebord i 2022 på eksisterende konstruksjon fra 2006.

**Oppsummering** TG-1

Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.

## 6.9 Takkonstruksjon og loft TG-IU

| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Kaldt loft (uinnredet), Flatt tak (konstruksjon uten loft)** |

Beskrivelse

Det er etablert kaldloft med adkomst via luke i himling fra gang i 2. etg på opprinnelig del. Deler av loft/ takkonstruksjonen i 2. etg er lukket og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er flatt tak (konstruksjon uten loft) på tilbygde deler.

Registrerte avvik

- Begrenset kontroll/ delvis lukket konstruksjon.

**Oppsummering** TG-IU

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da deler av loft/ takkonstruksjon er lukket/ ikke tilgjengelig for inspeksjon og lagrede gjenstander på kaldloft. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre ved lukkede deler.
Det ble registrert noe fuktmerker, spesielt i området rundt skorstein på kaldloft til opprinnelig del. Vurderes å være eldre/ fra tidligere forhold da det ikke ble målt fukt i området på befaringsdagen.
Ingen synlige avvik ble registrert forøvrig på synlige deler av kaldloftet eller innvendige overflater ved lukket takkonstruksjon. For å avdekke faktisk tilstand må skjulte deler må det foretas ytterligere undersøkelser/ åpninger. Evt. tiltak må vurderes deretter.

## 6.10 Taktekking: Opprinnelig del — TG-2

| | |
|---|---|
| Type tekking | **Takstein** |
| Inspisert fra | **Fra bakken** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2012** |

Beskrivelse

Selger opplyser at taktekking på opprinnelig del ble oppgradert med nytt undertak og takstein i 2012.

Registrerte avvik

- Undertak har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering** — **TG-2**

Taktekking/ undertak på opprinnelig del har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Jevnlig tilsyn og kontroll anbefales.
Det ble foretatt en visuell besiktigelse av taktekkingen på opprinnelig del fra bakkenivå på grunn av sikkerhetsmessige hensyn.
Det ble registrert noe mosegroing på takstein som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert fra nevnte kontrollpunkt forøvrig, men for å avdekke faktisk tilstand på alle overganger/ detaljer må det foretas ytterligere undersøkelser fra selve taket. Evt. tiltak må vurderes deretter.

## 6.11 Taktekking: Tilbygg — TG-1

| | |
|---|---|
| Type tekking | **Papp** |
| Inspisert fra | **Annet** |
| Fra vinduer i 2. etg | |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2022** |

Beskrivelse

Selger opplyser at taktekking på tilbygde deler er fra 2022.

**Oppsummering** — **TG-1**

Det ble foretatt en visuell besiktigelse av taktekkingen på tilbygde deler fra åpningsvinduer. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert fra nevnte kontrollpunkt.



## 6.12 Renner og nedløp — TG-1

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2012 og 2014** |

Beskrivelse

Renner og nedløp opplyses å være oppgradert i 2012 og 2014.

**Oppsummering** — **TG-1**

Ingen synlige/ vesentlige tegn til skader eller avvik ble registrert.

## 6.13 Skorstein over tak — TG-IU

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | **Fra bakken** |

Registrerte avvik

- Skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for inspeksjon.

**Oppsummering** — **TG-IU**

Skorstein over tak er tildekt med beslag og er ikke synlig for kontroll. For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ytterligere kontroll etter demontering av beslag, evt. tiltak må vurderes deretter.

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

| | |
|---|---|
| Type pipe | **Teglsteinspipe** |
| Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? | **Nei** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2006 og 2022** |

Beskrivelse

Selger opplyser at ildsted er fra ca. 2006. Det opplyses at skorsteinen ble rehabilitert med nytt røykrør i 2022.

**Oppsummering** — **TG-1**

Selger opplyser at siste tilsyn ble utført i 2022 hvor det ble bemerket dårlige fuger og skorsteinen ble etter dette rehabilitert med nytt røykrør.
Ingen åpenbare avvik ble registrert.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | Ja |
| Når ble arbeidet utført? | 2015 |

Beskrivelse

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2015.

**Oppsummering overflater og innredning** TG-1

Innredningen fremstår i normal tilstand med normale bruksslitasjer iht. alder

### Avtrekk

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

**Oppsummering avtrekk** TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

## 6.16 Innvendig trapp TG-1

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | Nei |

Beskrivelse

Innvendige trapper i tre, trolig fra opprinnelig byggeår.

**Oppsummering** TG-1

Innvendige trapper fremstår i normal tilstand med normal bruksslitasje iht. alder. Se pkt. Lovlighet/ HMS vedrørende sikkerhet.

## 6.17 Toalettrom

### Toalettrom/innredning

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | Ja |
| Når ble arbeidet utført? | 2025 |

Beskrivelse

Selger opplyser at toalettrommet ble oppgradert i 2025.

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

**Oppsummering toalettrom/innredning** TG-2

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne til toalettet eller fremvist dokumentasjon på alternativ godkjent løsning. Dette medfører risiko for at en lekkasje kan pågå skjult før den oppdages, med påfølgende risiko for fukt og følgeskader. Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget sisterne må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i vegg og tilluftsspalte ved dør.

**Oppsummering ventilasjon** TG-1

Rommet har kun naturlig ventilering, noe som medfører variabel ventilering avhengig av årstid. Tilstandsgraden forutsetter at ventilen er tilkoblet opprinnelig kanal med oppdrift. Dette kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser.

## 6.18 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn |

**Oppsummering** TG-1

Ved stikkprøvekontroller av minst to tilfeldige rom per etasje ble det registrert ca. 15-20mm total høydedeforskjell i 2. etg, 15-20mm i 1. etg og ca. 15mm i kjelleretasje. Målt lokalt avvik er <15mm og totalt avvik <30 mm pr. målte rom.

## 6.19 Avløpsrør TG-1

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | Ja |
| Når ble arbeidet utført? | 2014 og 2025 |

Beskrivelse

Selger opplyser at alt av innvendige avløpsrør ble skiftet i 2014 og 2025. Dokumentasjon i forbindelse med oppgraderinger i 2025 kan fremlegges av selger.

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|
| Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert, men opplyses å være eldre/ trolig fra opprinnelig byggeår.<br>Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige avløpsrør. | |

## 6.20 Vannledninger TG-1

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Plast (rør i rør)** |
| Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet? | **Ja** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2014 og 2025** |

Beskrivelse

Selger opplyser at alt av innvendige vannledninger ble skiftet i 2014 og 2025. Dokumentasjon i forbindelse med oppgraderinger i 2025 kan fremlegges av selger.

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|
| Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert, men opplyses å være eldre/ trolig fra opprinnelig byggeår.<br>Stoppekraner er plassert i fordelerskap på bad/ vaskerom og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.<br>Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget. | |

## 6.21 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ja** |

Det ble fremlagt samsvarserklæringer for deler av anlegget.
Det ble fremlagt samsvarserklæringer for arbeid utført i 2015, 2018, 2022 og 2025. Disse omfatter blant annet nytt skjult anlegg og ny kurs på kjøkken og i kjøkkenstue, varmekabel i stue, ny tilførsel til garasje og skjøting av inntakskabel (2015), installasjoner i tre soverom og på bad i 2. etasje samt i gang og på WC i 1. etasje, gjenbruk av skjultanlegg (2018), installasjoner i forbindelse med påbygg av inngangsparti med gulvvarme og snøsmelting, omlegging av hovedkabel og ny tilførsel til elbillader (2022), og elinstallasjon i forbindelse med rehabilitering av to bad, WC og kontor (2025).
Samsvarserklæringer med komplett arbeidsbeskrivelse kan fremlegges av selger.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser? | **Ja** |

Underfordelingsskap i kjeller mangler kursfortegnelse. Anbefales etablert.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Ikke relevant, fasttilkobling** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

| Oppsummering |
|---|
| Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.<br>El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.<br><br>Det ble registrert løs stikkontakt under underfodelingsskap i kjeller som anbefales festet.<br><br>På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter. |

## 6.22 Varmtvannsbereder TG-1

| | |
|---|---|
| Volum (liter) | **300** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2014** |

Beskrivelse

Berederen er fra 2014 i følge produktinformasjon på produktet.

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|
| Ingen synlige avvik ble registrert. | |

## 6.23 Ventilasjon TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|
| Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.<br>For videre omtale angående avtrekk på våtrom, toalettrom og kjøkken, se respektive punkter. | |

## 6.24 Våtrom: Bad/ vaskerom i kjeller

| | |
|---|---|
| Er det behov for totalrenovering av våtrom? | **Nei** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2025** |

### Overflater

| | |
|---|---|
| Type vegg | **Flis** |
| Type gulv | **Flis** |

**Oppsummering overflater** **TG-0**

Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.

### Fallforhold

**Oppsummering fallforhold** **TG-0**

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 30mm fra topp flis foran dør til topp slukrist i nedsenket dusjsone. I følge fremviste bilder er det ikke etablert oppkant av vanntett sjikt ved dør, slik at høydeforskjellen mellom vanntett sjikt ved dør og topp slukrist er noe mindre enn referansenivået på 25mm. Vannsikkerheten vurderes likevel å være ivaretatt pga. rommets utforming.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type tettesjikt | **Tettesjikt med dokumentert utførelse** |
| Type sluk | **Plast** |

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-0**

Ingen synlige avvik ble registrert.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Annet, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett** |
| Dusjnisje | |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-0**

Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.

### Ventilasjon

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

**Oppsummering ventilasjon** **TG-0**

Avtrekk fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

**Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** **TG-0**

Tilstøtende vegger til dusjsonen er ikke tilgjengelig/ grenser mot yttervegger. Badet er nyere enn 5 år og det foreligger dokumentasjon/ garantibevis for utførelsen (tetthetsgaranti). Hulltaking ble derfor vurdert å være unødvendig.
Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Er det fremlagt dokumentasjon? | **Dokumentasjon er fremlagt** |

Beskrivelse

Det ble fremvist 10 års tetthetsgaranti, bilder tatt under oppføring og FDV-dokumentasjon. Dette kan fremlegges av selger.

## 6.25 Våtrom: Bad 2. etg

| | |
|---|---|
| Er det behov for totalrenovering av våtrom? | **Nei** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2025** |

### Overflater

| | |
|---|---|
| Type vegg | **Flis** |
| Type gulv | **Flis** |

**Oppsummering overflater** **TG-0**

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

### Fallforhold

**Oppsummering fallforhold** **TG-0**

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 35mm fra topp flis foran dør til topp slukrist i nedsenket dusjsone. Vannsikkerheten vurderes derfor å være ivaretatt.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |

Det er etablert 2 plastsluk i hhv dusjsone og under badekar.

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-0**

Vindu er plassert i våtsone men består av vannbestandig material. Det forutsettes tilstrekkelig tetting mot vindu.
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Baderomsinnredning med servant, Badekar, Vegghengt klosett, Annet** |
| Dusjnisje | |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-0**

Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.

### Ventilasjon

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

**Oppsummering ventilasjon** **TG-0**

Avtrekk fungerte som tilenkt ved enkel funksjonstest.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

**Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** **TG-0**

Badet er nyere enn 5 år og det foreligger dokumentasjon/ garantibevis for utførelsen (tetthetsgaranti). Hulltaking ble derfor vurdert å være unødvendig.
Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Er det fremlagt dokumentasjon? | **Dokumentasjon er fremlagt** |

Beskrivelse

Det ble fremvist 10 års tetthetsgaranti, bilder tatt under oppføring og FDV-dokumentasjon. Dette kan fremlegges av selger.

## 6.26 Garasje

Beskrivelse

Halvpart dobbelgarasje oppført i én etasje fra ca. 1963 ifølge dokumenter i byggesak. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med takstein. Det er etablert en vippeport i tre. Bygningen er ikke videre vurdert av undertegnede, men bærer generelt preg av alder. Tiltak er påregnelig, avhengig av fremtidig og tiltenkt bruk.



Docusign Envelope ID: B605DBAD-2996-84D9-83FF-F9F252CA81BD

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

# Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

*Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.*

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? ☐ Ja ☒ Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandlilng, jf. pbl § 21-7 andre ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? ☐ Ja ☐ Nei

**Søknaden gjelder**

**Eiendom/ byggested**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21 | 184 | | | | | 5001 Trondheim |

| Adresse | Postnr. | Poststed |
|---|---|---|
| Heggvegen 17 | 7058 | Charlottenlund |

**Tiltakets art**

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3

☐ Tilbygg < 50 m² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)

☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2

☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)

☒ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ellr omvendt innenfor en bruksenhet)

☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1

☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet ☐ Grunn-eiendom ☐ Anleggs-eiendom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring

☐ Annet: Beskriv med egne ord hva du skal gjøre

**Arealdisponering**

**Planstatus mv.**

Sett kryss for gjeldende plan ☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Eventuelt andre planer

Navn på plan

**Areal**

| BYA eksisterende | BYA nytt | Sum BYA | BRA eksisterende | BRA nytt | Sum BRA | Tomteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

**Grad av utnytting**

Vis beregning av grad av utnytting. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen

**Plassering**

**Plassering av tiltaket**

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/ transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? ☐ Ja ☐ Nei Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☐ Nei Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

**Avstand**

| | | |
|---|---|---|
| Minste avstand til nabogrense | | m |
| Minste avstand til annen bygning | | m |
| Minste avstand til midten av vei | | m |

Dette skal vises på situasjonsplanen

Docusign Envelope ID: B605DBAD-2996-84D9-83FF-F9F252CA81BD

| **Krav til byggegrunn** (pbl § 28-1) | | |
|---|---|---|
| **Flom** (TEK17 § 7-2) | Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☐ Nei ☐ Ja | Vedlegg nr. |
| **Skred** (TEK17 § 7-3) | Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☐ Nei ☐ Ja | Vedlegg nr. |
| **Andre natur- og miljøforhold** (pbl § 28-1) | Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☐ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg | Vedlegg nr. |

| **Tilknytning til veg og ledningsnett** | | |
|---|---|---|
| **Adkomst** vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4 | Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☐ Nei | Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:<br>☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei<br>☐ Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei<br>☐ Privat veg — **Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?** ☐ Ja ☐ Nei |
| **Overvann** | Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng | |
| *Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.* | | |
| **Vann-forsyning** pbl §§ 27-1, 27-3 | Tilknytning i forhold til tomta<br>☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* * Beskriv<br>☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann*<br>☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann*<br>Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei | Vedlegg nr.<br>Q – |
| **Avløp** pbl §§ 27-2, 27-3 | Tilknytning i forhold til tomta<br>☐ Offentlig avløpsanlegg<br>☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei<br>Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei<br>Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei | Vedlegg nr.<br>Q – |

| **Vedlegg** | | | |
|---|---|---|---|
| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra – til | Ikke relevant |
| Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon | B | – | X |
| Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader | C | – | X |
| Situasjonsplan/avkjøringsplan | D | – | X |
| Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende/ny) | E | E1 - E6 | |
| Redegjørelse/kart | F | F1 - F1 | |
| Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2 og pbl § 21-5 | I | – | X |
| Rekvisisjon av oppmålingsforretning | J | – | X |
| Andre vedlegg | Q | – | X |

| **Erklæring og underskrift** | | |
|---|---|---|
| **Tiltakshaver** | | |
| Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggeteknisk forskrift og gitt tillatelse. | | |
| Navn: Terje Bjørndahl | Telefon (dagtid): | Mobiltelefon: 48016503 |
| Adresse: Heggvegen 17 | Postnr.: 7058 | Poststed: Charlottenlund |
| Dato: 25.09.2026 / Underskrift: Signed by: Terje Bjørndahl 0C3F763EFB45465... | E-post: bjoter@outlook.com | |
| Gjentas med blokkbokstaver: TERJE BJØRNDAHL | Eventuelt organisasjonsnr. | |





# TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

BYÅSEN TREVARE AS

Postboks 173 Heimdal
7473 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Anne Lilienthal | BYGG-22/81548<br>oppgis ved alle henvendelser | Lars Johansen | 22.12.2022 |

## Heggvegen 17, ferdigattest for tilbygg og fasadeendring

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 21/184/0/0 |
| Bygningsnummer: | 182261831 |
| Ansvarlig søker: | BYÅSEN TREVARE AS |
| Tiltakshaver: | Terje Bjørndahl |

## VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

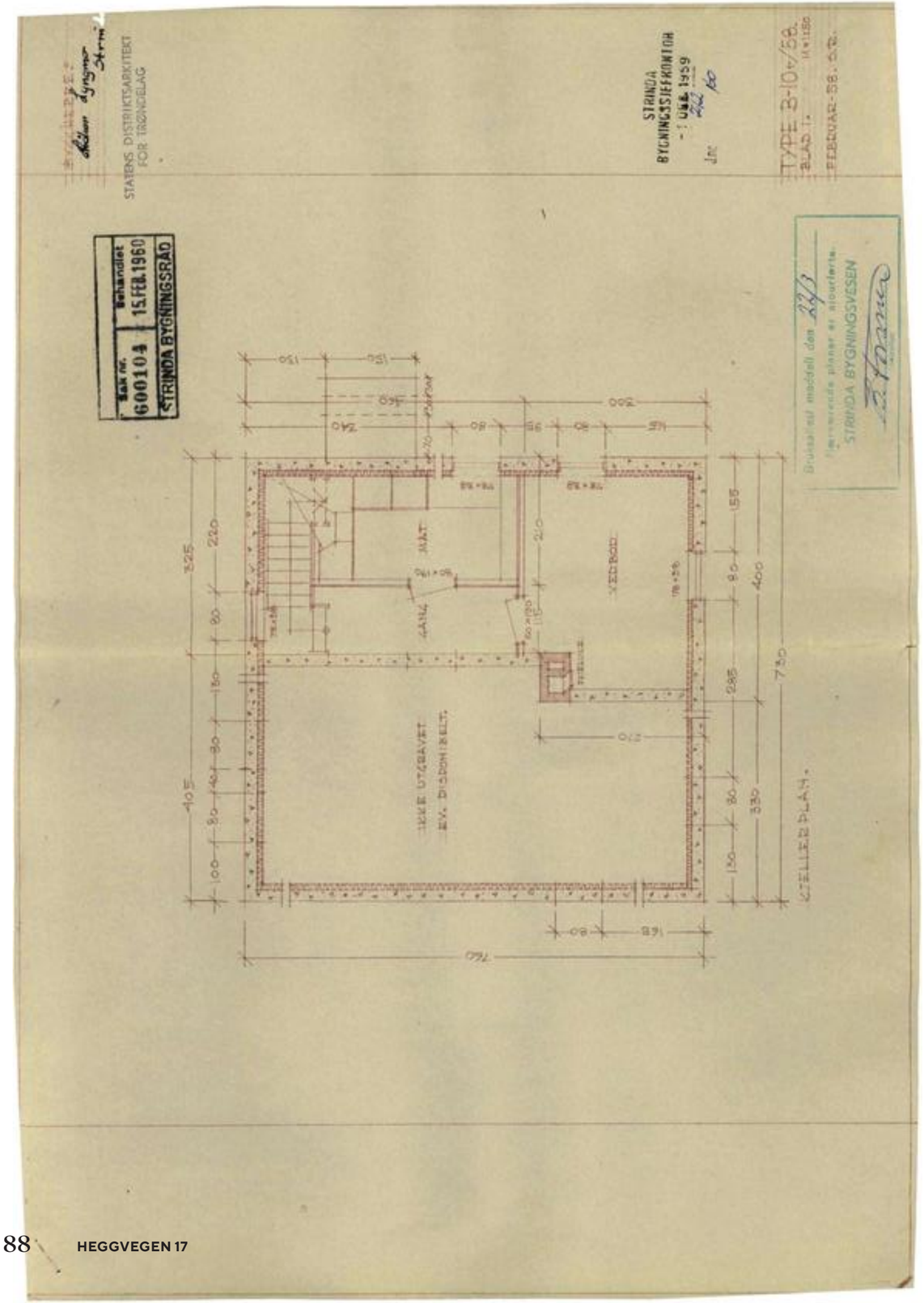
Elisabeth Høyem
bygningssjef

Anne Lilienthal
saksbehandler

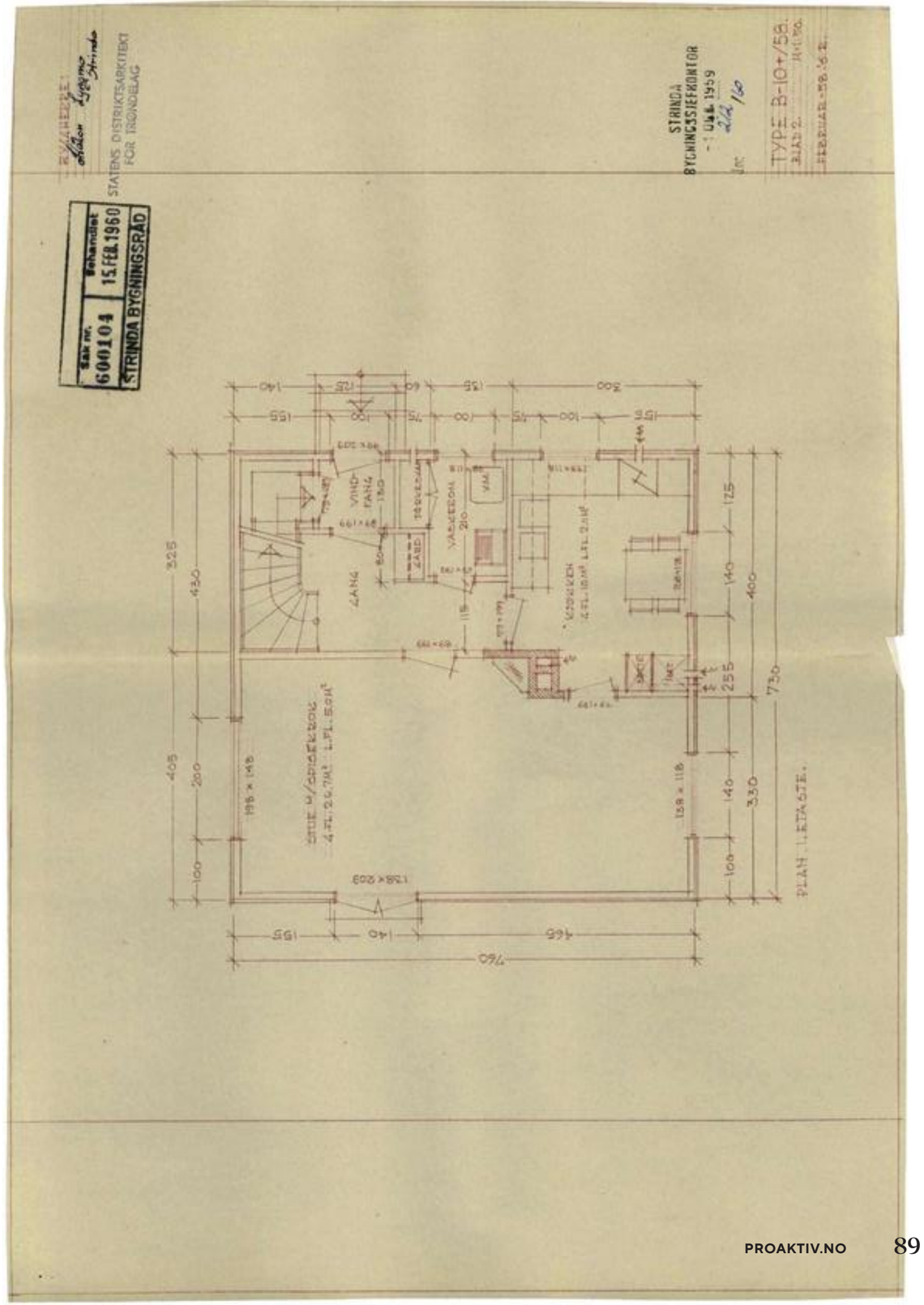
*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

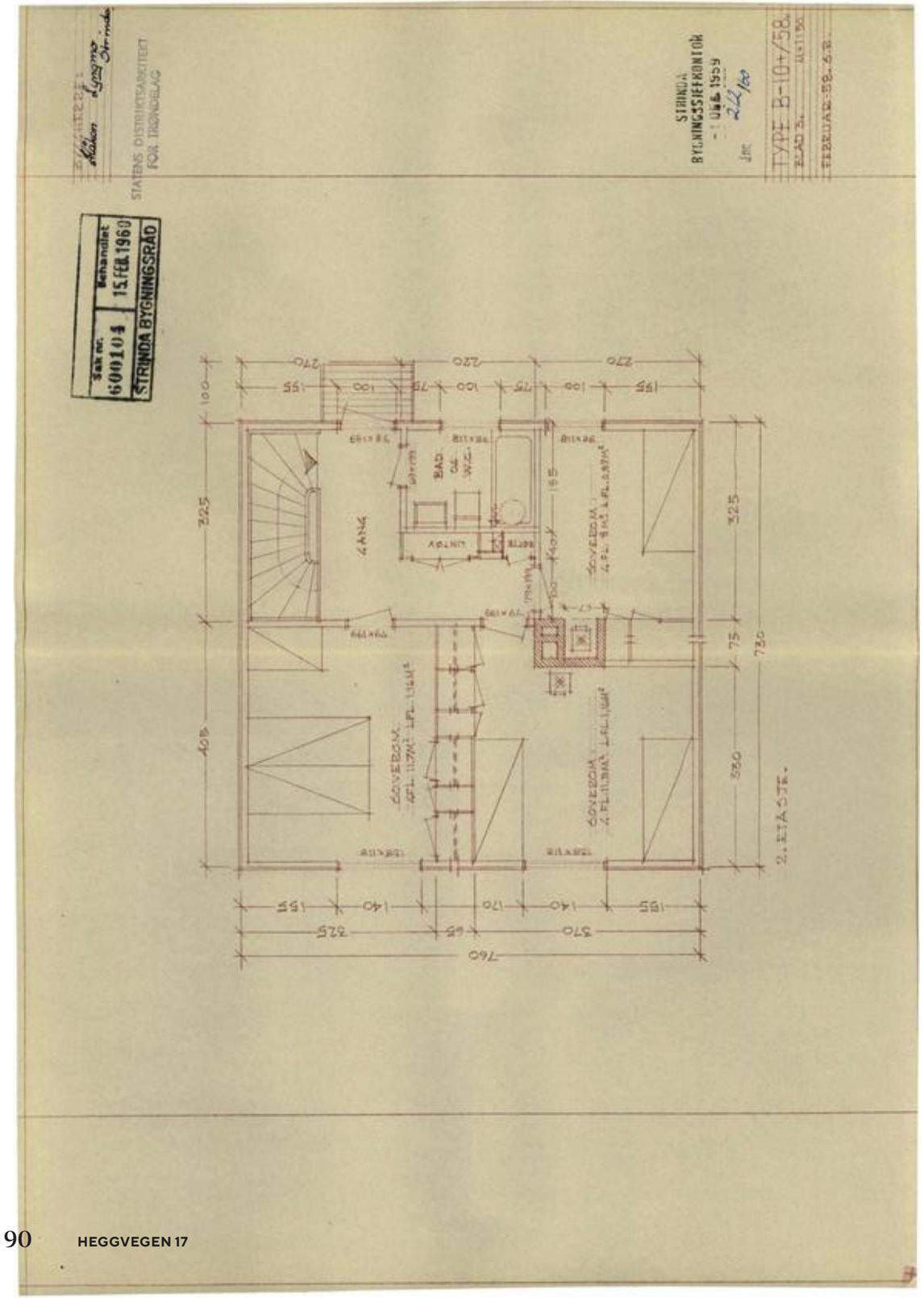
Kopimottaker: Terje Bjørndahl

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14, Trondheim
Telefon: +47 72542500
Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak


STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
- 1 DES. 1959
TYPE B-10+/58.
FEBRUAR-58.
Saks nr. 600104
Behandlet 15.FEB.1960
STRINDA BYGNINGSRÅD
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
Bruksrett meddelt den 22/3
Tegningene er godkjent
STRINDA BYGNINGSVESSEN
STUE
VED BOD
IKKE UTGRAVET
EV. DISPONIBELT.
KJELLERPLAN.




STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
- 1 DES. 1959
TYPE B-10+/58.
FEBRUAR-58.
Saks nr. 600104
Behandlet 15.FEB.1960
STRINDA BYGNINGSRÅD
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
VIND FANG
VASKEROM
STUE M/OPPHEVING
PLAN 1. ETASJE.

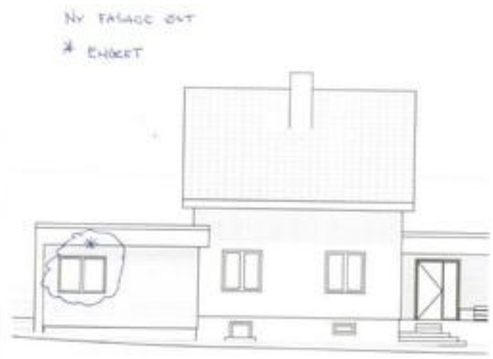













***Over: Planlagte fasadeendringer ved eksisterende tilbygg- fasade øst***



***Illustrasjon fasade øst***



***Illustrasjon fasade vest***




1:100 Snitt A




1:100 Snitt B

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet

| Prosjekt | Gnr/Bnr/Fnr | Dato | |
|---|---|---|---|
| **Heggvegen 17** | **21/184** | **15.09.2021** | heat arkitekter |
| | Tegning **Snitt A, Snitt B** | Målestokk (A3) **1:100** | |

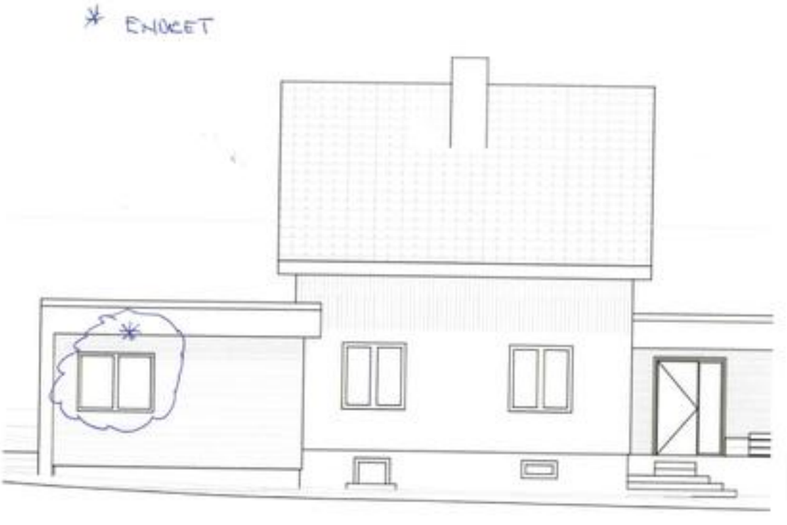
**HEAT** Arkitekter
Kobbes gate 2
7042 Trondheim
+47 926 13 593
post@heatark.no
www.heatark.no

FASADE ØST
HEGGVEVEN 17

DAGENS FASADE ØST
* ENDRES



NY FASADE ØST
* ENDRET








Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 21 | Bnr: 184 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Heggvegen 17<br>7058 CHARLOTTENLUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000




28.09.2026 13:05:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

# Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



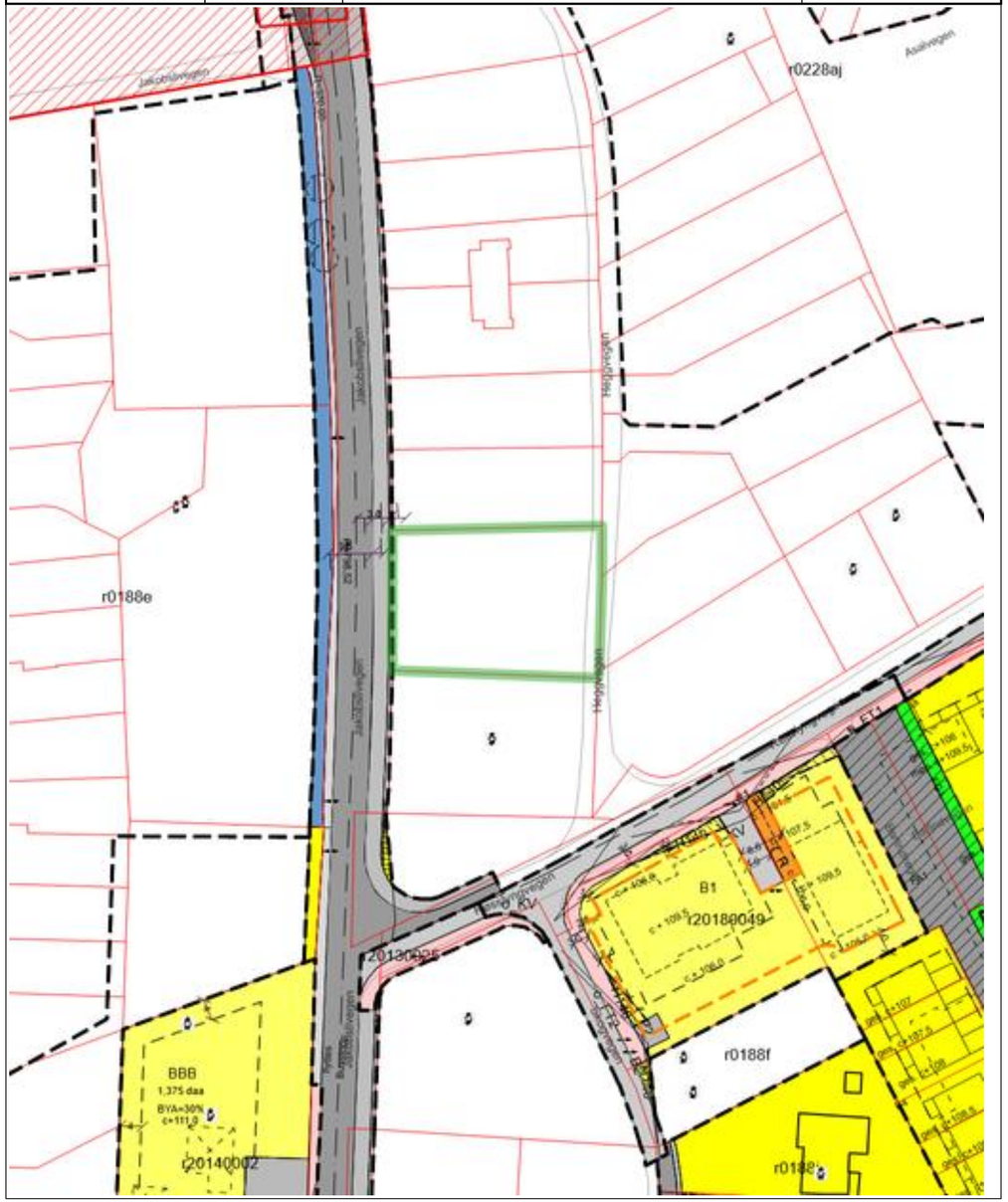


Trondheim

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 21 | Bnr: 184 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Heggvegen 17<br>7058 CHARLOTTENLUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Fareområde
- Bolig
- Forretning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Parkeringshus/-anlegg

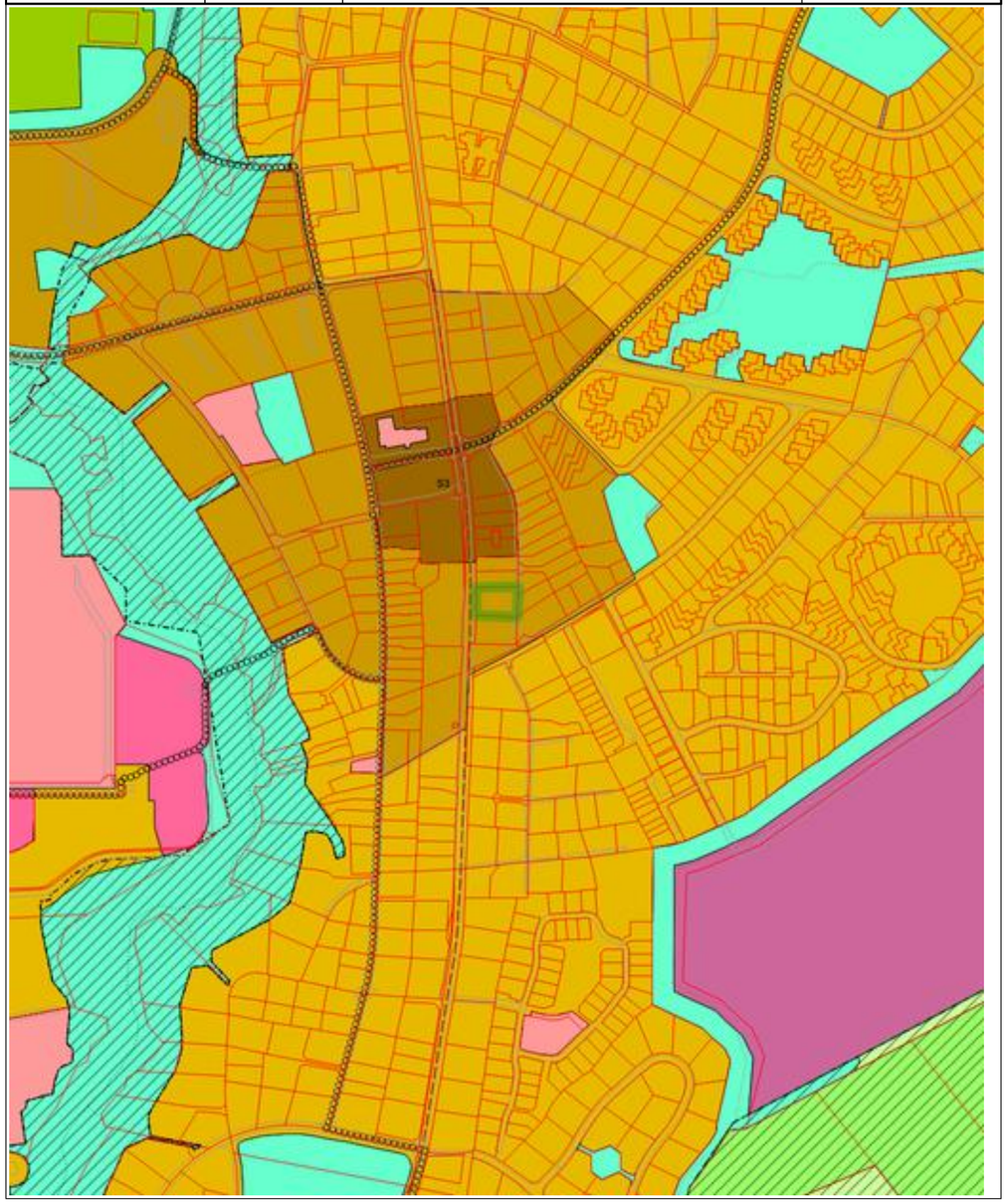



Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 21 | Bnr: 184 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Heggvegen 17<br>7058 CHARLOTTENLUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Framtidig LNFR




Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 21 | Bnr: 184 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Heggvegen 17<br>7058 CHARLOTTENLUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Veg
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Riving
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo



enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Heggvegen 17, 7058 CHARLOTTENLUND** | |
| Dato for energimerking<br>**06.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-364582** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**182261831** |
| Gårdsnummer<br>**21** | Bruksnummer<br>**184** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1963** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**217,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**204,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**283,89** |

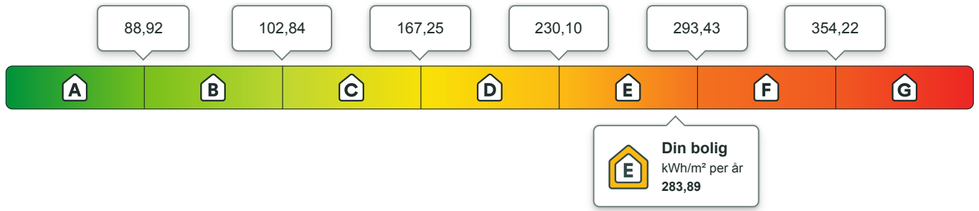
# Heggvegen 17, 7058 CHARLOTTENLUND

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **63 855,82** | **294,90** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Heggvegen 17, 7058 CHARLOTTENLUND

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Heggvegen 17, 7058 CHARLOTTENLUND

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.



#### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

**1. Før boligjakten starter**

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

**2 Forberedelser før visning**

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

**3. Gjør deg kjent i nærområdet**

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

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

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

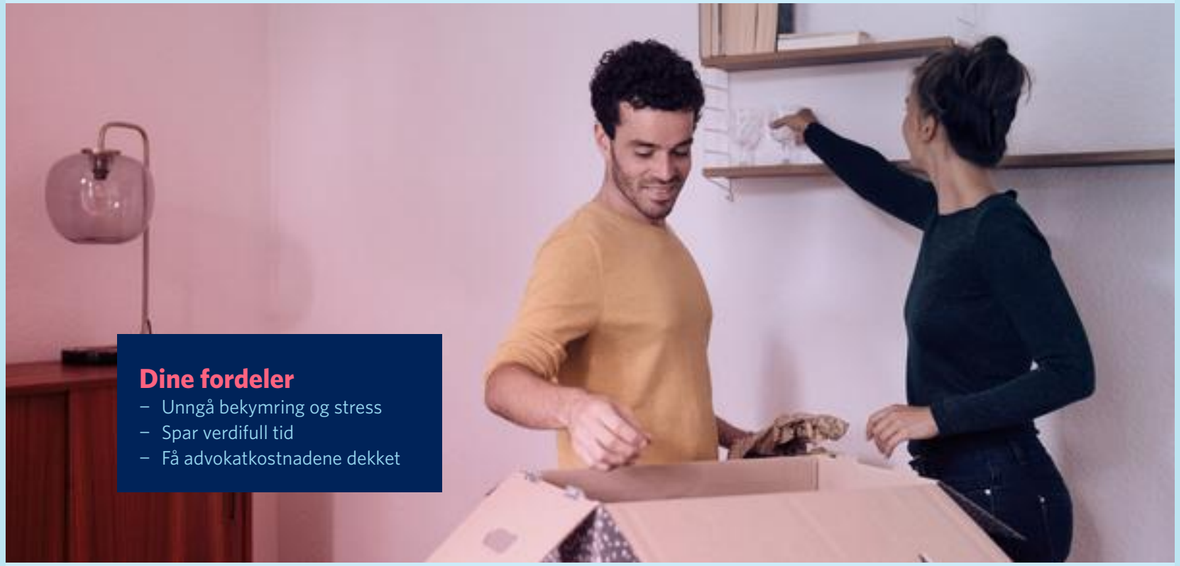
**5. Boligselgerforsikring**
***(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring***

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

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

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



**Dine fordeler**
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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

## Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom





# Vårt lokketilbud:
# Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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



# Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**
Heggvegen 17, 7058 CHARLOTTENLUND. Gnr. 21, bnr. 184, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260431
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

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

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

**BUDGIVERE:**

| | |
|---|---|
| Navn: _____ | Navn: _____ |
| Fødselsdato: _____ | Fødselsdato: _____ |
| Adr.: _____ | Adr.: _____ |
| Postnr.: _____ Sted: _____ | Postnr.: _____ Sted: _____ |
| Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ | Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ |
| E-post: _____ Arb.: _____ | E-post: _____ Arb.: _____ |
| Dato: _____ Sign.: _____ | Dato: _____ Sign.: _____ |

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

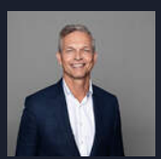
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



**Eirik Døsen**
Advokat MNA/ Partner
970 59 220
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no