

Velkommen til

Aspvegen 15, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Aspvegen 15
7058 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	11 690 000,-
Omkostninger	kr	293 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	11 983 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1973
BRA/BRA-i	436 / 372 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en stor og attraktiv familiebolig med utleiedel, beliggende på populære Charlottenlund - med en herlig og skjermet beliggenhet innerst i blindvei.

Boligen strekker seg over to etasjer og fremstår som romslig og svært funksjonell. Hoveddelen byr på en gjennomtenkt planløsning med tre soverom, kjellerstue, to bad, badstue, eget vaskerom og rikelig med lagringsplass i boder. Hjerterommet er den store stue- og kjøkkenløsningen på hele 50 kvm, som gir fantastiske møbleringsmuligheter og god plass til både hverdags og sosiale sammenkomster. Rommet oppleves lyst og luftig takket være store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet er nytt fra 2021 og er svært påkostet - her får du gode arbeidsflater og topp moderne hvitevarer. Planløsningen gir en god soneinndeling mellom sosiale soner og mer private områder, noe som gjør boligen svært godt egnet for familien.

Eiendommen har en stor og pent opparbeidet tomt som er en av boligens fremste kvaliteter. Hagen er romslig og skjermet, med gode solforhold store deler av dagen. Her er det rikelig med plass til lek, trampoline, hageaktiviteter og hyggelige sammenkomster. Uteområdene oppleves som både private og familievennlige, og fra stuen er det direkte utgang til hagen - en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Eiendommen har også en pent steinlagt gårdsplass og stor dobbelgarasje med svært gode lagringsmuligheter både i bod og på loft. For øvrig rikelig med p-plasser både i integrert garasje og oppstillingsplasser på tomt.

Boligen har i tillegg en separat utleiedel med egen inngang. Denne består av stue, moderne kjøkken, bad, vaskerom og soverom, samt flere rom i kjelleretasjen. Planløsningen er funksjonell med gode møbleringsmuligheter og godt lysinnslipp. Utleiedelen er i dag utleid for kr. 16.000 per måned, noe som gir et attraktivt tilskudd til privatøkonomien eller fleksibilitet for fremtidig bruk. Det gjøres oppmerksom på at dagens leieforhold opphører den 01.06.26. Den har også egen parkeringsplass og enkel adkomst til uteområdene.

Eiendommen har vært godt vedlikeholdt og oppgradert over tid. Her nevnes noe:
Ca. 1990: Bad i kjeller hovedleilighet utvidet og bygget opp som våtrom
Ca. 2005: Renovering av bad i 1. etasje hoveddel
Ca. 2005: Oppussing og flislegging av vaskerom i hoveddel
Ca. 2009: Omgjøring fra oljefyr til luft-vann varmepumpe
Ca. 2010: Byttet glass i ca. 12 vinduer
Ca. 2010: Ny tilførsel fra inntaksboks og nye sikringsskap i både hoved- og utleiedel
Ca. 2011: Totalrenovert tak med ny takstein, beslag og nedløp
Ca. 2013: Renovert bad i 1. etasje utleiedel
Ca. 2018: Byttet bordkledning på røstvegger, malt huset og etterisolert røstvegg mot sør
Ca. 2019/2024: Byttet terrassedører i hoveddel og utleiedel
Ca. 2021: Påkostet kjøkken fra JKE montert i hoveddel
Ca. 2022: Installert elbillader i garasje
Ca. 2026: Byttet utvendig stoppekran

Aspvegen er en av Charlottenlunds mest attraktive gater, med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige servicefasiliteter. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende marka og grøntområder.
Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en romslig og familievennlig bolig med gode inntektsmuligheter, i et rolig og ettertraktet område.

Adresse
Aspvegen 15, 7058 Charlottenlund

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 367, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	11 690 000,-
Omkostninger	kr	293 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	11 983 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	12 002 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 292 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 293 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 915,- for februar 2026 og kr 2823,- for desember 2025. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Areal
BRA - i: 372 m²
BRA - i 1. (etg): 189 m²
BRA - i (Kjeller): 183 m²
BRA - e (Totalt) 64 m²
BRA totalt: 436 m²

TBA: 11 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig m/utleiedel

Parkering
Boligen har en frittstående garasje, samnt en garasje i tilknytning til huset. Rikelig med oppstillingsplasser på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 248 m² på eiet tomt.
Selveier tomt, opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1973 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller hoveddel:
Kjellerstue, tekniskrom. vaskerom, boder, gang, bad og badstue

1.etasje hoveddel:
Stue, kjøkken, 3 soverom, gang, bad og vindfang/entre.

Kjeller utleiedel:
Bod (brukes som kjellerstue og soverom, ikke omsøkt og godkjent), vaskreom og boder.

1.etasje utleiedel:
Stue, soverom, kjøkken, bad og vindfang/entre.

Standard
Kjeller (ca. 180 m2):

Bad 3 (5,0 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Overskap og høyskap. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Naturlig ventilering.

Vaskerom 1 (7,3 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Fliser samt malt panel på vegger. Malt panel i himling. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert utslagsvask med veggmontert blandebatteri. Tørkeskap med ribbeovn.

Vaskerom 2 (5,3 m²):
Malt betonggulv. Malte murvegger. Panel i himling.
Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert utslagsvask med 1-greps veggmontert blandebatteri. Tørkeskap med ribbeovn.
Varmtvannstank.

Teknisk rom (5,3 m²):
Malt betonggulv. Malte betongvegger. Plater i himling.
Veggmontert utslagsvask med veggmontert blandebatteri.
Innredning: Varmtvannstank. Oljefyr. Sotluke.

Badstue (3,9 m²):
Fliser på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Badstueovn.

Kjellerstue m/trapp (41,4 m²):
Parkett på gulv. Malte murvegger samt malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Peis. Vedovn. Varmepumpe. Radiator.

Bod (brukes som kjellerstue, ikke omsøkt og godkjent) (15,8 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Panel i himling.

Innredning: Panelovn.

Bod (brukes som soverom, ikke omsøkt og godkjent) (8,9 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.

Gang 2 (5,4 m²):
Parkett på gulv. Malt mur samt malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Gang 3 (4,0 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Fryser.

Gang 4 (4,9 m²):
Parkett på gulv. Malt mur samt malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Panelovn.

Gang m/trapp (4,9 m²):
Parkett på gulv. Malt mur samt malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Trapp.

Hobbyrom (11,7 m²):
Parkett på gulv. Malt panel samt strie på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Radiator. Fastmontert garderobeskap.

Arbeidsrom (8,2 m²):
Parkett på gulv. Malt betong samt panel på vegger. Panel i himling.

Bod 2 (6,0 m²):
Parkett på gulv. Malt betong samt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Plassbygde hyller.

Bod 3 (4,6 m²):
Parkett på gulv. Malt betong samt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Plassbygde hyller. Fryser.

Bod 4 (6,0 m²):
Betonggulv. Malt betong samt panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Sikringsskap. Fryser.

Bod 5 (7,0 m²):
Betonggulv. Malte betongvegger. Betong himling.

Bod 6 (3,7 m²):
Malt betonggulv. Malt betong samt panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: 2 stk. sikringsskap. Hyller.

Bod 7 (6,7 m²):
Malt betonggulv. Malt betong samt panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Hyller. Hoved stoppekran. Stakeluke.

1. etasje (ca. 189 m2):

VF 1 (3,6 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Plassbygget skap. Radiator.

VF 2 (3,6 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Plassbygget skap.

Entré m/trapp (16,3 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Plassbygget garderobeskap. Radiator. Trapp. Utgang til markterrasse.

Entré (6,0 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Plassbygget skap. Loftluke.

Bad 1 (5,7 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Høyskap. Veggmontert toalett. Badekar.
Naturlig ventilering.

Bad 2 (5,5 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Høyskap. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys.
Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.

Kjøkken 1 (13,9 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Sort granitt benkeplate med underlimt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.

Integrert platetopp, stekeovn, dampovn, vinskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, kjølehjørne. Komfyrvakt.
Takmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Kjøkken 2 (10,1 m²):
Parkett og fliser på gulv. Malte veggflater. Malte plater i himling med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.
Veggmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

Stue 1 (36,2 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling med downlights belysning.
Innredning: Radiatorer. Varmepumpe.

Stue 2 (35,1 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling med downlights belysning.
Innredning: Utgang til uteområde.

Soverom 1 (6,5 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Radiator.

Soverom 2 (11,1 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Radiator. Plassbygget garderobeskap.

Soverom 3 (8,4 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Radiator. 2 stk. fastmonterte garderobeskap.

Soverom 4 (9,9 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Plassbygget garderobeskap.

Gang 1 (6,5 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Loftluke. Radiator.

Trapperom (1,8 m²):
Malt tretrapp med vinylbelegg i trinn. Panel på vegger. Panel i himling.

Bod (1,5 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Beliggenhet
Charlottenlund er et av Trondheims mest populære og etterspurte boligområder, særlig blant barnefamilier. Området ligger ca. 5 km øst for sentrum og kombinerer nærhet til byen med rolige og etablerte bomiljøer.

Området rundt Aspvegen kjennetegnes av lite trafikk og trygge omgivelser, og boligen ligger skjermet til i en blindvei - ideelt for familier som ønsker en rolig hverdag. Samtidig er det kort vei til skoler i alle trinn, barnehager og gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger som gir enkel tilgang til Trondheim sentrum og øvrige bydeler.

Charlottenlund har et solid og variert servicetilbud, med flere dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige hverdagsfasiliteter i nærområdet. I tillegg finnes et aktivt idrettsmiljø gjennom Charlottenlund Sportsklubb, med moderne anlegg og tilbud for både barn og voksne.

For den turglade byr området på flotte rekreasjonsmuligheter med kort vei til Estenstadmarka, som tilbyr helårs turterreng, lysløyper og populære utfartsmål. Nærhet til sjøen ved Rotvollfjæra og Ladestien gir også gode muligheter for friluftsliv året rundt.
I tillegg ligger flere større arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner i kort avstand, blant annet NTNU Dragvoll, SINTEF og næringsområdene på Tunga og Leangen. Dette gjør Charlottenlund til et svært attraktivt område både for pendlere og barnefamilier som ønsker en praktisk og innholdsrik hverdag.

Adkomst
Fra Skovgård:
Kjør opp mot Jakobsli i lyskrysset, og inn på Jakobslivegen. Etter ca. 300 m svinger du til venstre inn på Bjørkvegen. Ta deretter til første til høyre inn på Aspvegen. Boligen ligger innerst i veien på høyre hånd.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en enebolig, oppført i 1973, som er på 1 etasje over kjeller + kaldloft. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein. Vinduer med 2-lags glass.

Garasje i forlengelsen av huset er oppført i 1973 og er på 1 etasje + lagerloft. Grunnmur består av ringmur og betongplate. Hovedkonstruksjon over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein. Vindu med 1-lags glass. Sportsbod 1

Garasje er oppført i 2006, og er på 1 etasje + loftsrom. Grunnmur er utført som betongplate. Hovedkonstruksjon over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon er tekket med betong takstein. Vinduer med 2-lags glass. Sportsbod 2. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert: 10.07.1973
Det foreligger byggegodkjente tegninger datert: 10.03.1972
Det foreligger byggetegninger for garasje datert: 19.08.2002

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Deler av eiendommen er pt. utleid, men leieforholdet opphører f.o.m. 01.06.26. Månedlig leieinntekt har utgjort kr. 16.000,-
Utleiedelen er godkjent og ny eier kan fritt leie ut denne.

Det gjøres oppmerksom på at det er laget intern forbindelse mellom enhetene i kjelleren.

Radon
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no

Trondheim kommune opplyser følgende på sine hjemmesider:
"I Trondheim er grunnforholdene slik at radonfaren generelt sett er liten, både fordi det er lite radonfarlig fjell i grunnen og fordi det stort sett er leire over fjellet." Konfr. megler.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0228 Område begrenset av R 50 i nord, Jakobslivegen i vest, Røsslyngvegen i syd og Presthus i øst (16.7.1963). Regulert til boligformål

Det gjøres oppmerksom på at Trondheim kommune har de siste år gjennomført separering og fornyelse av vannrør på Charlottenlund, og i 2027/28 står Aspvegen for tur. Private stikkledninger fra gate til egen bolig må bekostes av eierne selv. Se vedlagte informasjonsbrev fra Trondheim kommune som forklarer prosjektet godt.

Det gjøres oppmerksom på at når det ble gitt tillatelse til oppføring av dobbelgarasjen på tomten, hadde Trondheim kommune følgende forbehold i godkjenningen: "Det gjørs oppmerksom på at garasjen må rives uten omkostninger for Trondheim kommune når reguleringsplan vedr. utvidelse av Einervegen skal gjennomføres." Iflg. selger var det rundt årtusenskiftet snakk om å hekte Einervegen på Aspvegen, men at forslaget ble lagt dødt etter kort tid. Hun opplyser at det ikke har vært snakk om dette siden. Konfr. megler.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel, målebrev, etc. kan fås ved henvendelse til megler. Se andre relevante opplysninger for mer info. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei inn til eiendommen som driftes av veglaget.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

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.
kr 1 972 493,- for 2024
Sekundærverdi kr 7 889 973,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Martine Lilly Meland

Heftelser og servitutter
Obligasjon
Dagboknr.: 9830
Dato: 28.07.1972
Beløp: 15 000
Panthaver: TRONDHEIM KOMMUNE
Orgnr: 942 110 464

Kommunen har tinglyst pant (pålydende kr. 15.000,-) pålydende for ev. fremtidig refusjonsplikt. Dette er ingen gjeld til kommune per d.d., men en fremtidig sikkerhet for kostnader som kan bli belastet eiendommen, såfremt kommune beslutter å oppgradere veg, vann, avløp, ev. annen infrastruktur. Beløpet er ikke et minimums-/eller maksimumsbeløp, og avspeiler kun den pantesikkerhet kommunen har i eiendommen. Pantet kan ikke innfris/slettes p.t., og kjøper overtar heftelsen som sitt ansvar. Kommunen krever pantesikkerhet innenfor eiendommens verdi for sitt pant. Kjøper er forpliktet til å informere sin finansieringskilde om dette

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 769
Dato: 12.06.1972
Best. om vann/kloakkledn.

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 7668
Dato: 12.06.1972
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 7669
Dato: 12.06.1972
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 9864
Dato: 28.07.1972
Erklæring/avtale

Det gjøres oppmerksom på at det fremkommer av denne tinglyste erklæringen at "når gate blir bygget til og forbi min eiendom, legger ut min andel av gategrunn og tillater anlagt skråning uten av vegbyggerne betaler meg erstatning". Se vedlagt i salgsoppgaven.

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 13560
Dato: 16.09.1976
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 13561
Dato: 16.09.1976
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 8805
Dato: 01.06.1979
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2542
Dato: 02.02.1987
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 15368
Dato: 29.06.1987
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
Kjeller:
- Arealer betegnet som "Hobby/verksted" er i dag innredet som gjesterom, arealer betegnet som "Mat" i utleiedel er i dag innlemmet i dette arealet.
- Arealer betegnet som "Mat" og gang 4 tilhørende utleiedel på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i arbeidsrom.
- Arealer betegnet som "Disp" på byggemeldte tegninger er i dag i bruk som kjellerstue 2 i utleiedel. Rom betegnet som "Redsk./Oppbev. etc. samt gang 4, har avgitt arealer til kjellerstue 2.
- Arealer betegnet som "Redsk./Oppbev. etc. samt "Klær" og deler av gang 4 på byggemeldte tegninger, er i dag i bruk som soverom 5.

1. etasje:
- Arealer betegnet som "Soverom" tilhørende utleiedel på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i entre m/trapp i hoveddel.
- WC i utleiedel er i dag innlemmet i bad 2.
- WC i hoveddel er i dag innlemmet i bad 1.
- Arealer som er betegnet som "Loftbod" i hoveddel på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i kjøkken 1. Vegger mot stue er fjernet.
- Vegger i kjøkken i utleiedel er i dag fjernet.

For garasje byggeår 1973:
Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

For garasje byggeår 2006:
Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Meglers kommentar til areal:
Megler har kontrollert dagens bruk opp mot mottatte bygningstegninger fra kommunen. Følgende avvik mellom dagens bruk og byggemeldte tegninger er registrert:

Kjeller:
- Vindu på opprinnelig dipsrom, bod 2 i dag er ikke etablert
- Vindu i gang 2 er ikke etablert.
- Hobbyrom og matbod er slått sammen.
- Bod 5 er ikke tegnet inn på opprinnelige tegninger.
- Matbod og gang er slått sammen til arbeidsrom
- Redskapsbod og klesbod er slått sammen til soverom.
- Disprom er omgjort til kjellerstue.
- Vinduene i kjellerstue er ikke etablert.
- Brannskille / boenhetsskille er endret og eiendommen fremstår i dag med intern forbindelse mellom boenhetene.

1. etasje:
- Arealer betegnet som "Soverom" tilhørende utleiedel på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i entré m/trapp i hoveddel.
- WC i utleiedel er i dag innlemmet i bad 2.
- WC i hoveddel er i dag innlemmet i bad 1.
- Arealer betegnet som "Loftbod" i hoveddel på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i kjøkken 1. Vegg mot stue er fjernet.
- Vegger i kjøkken i utleiedel er i dag fjernet.

Å gjøre om på godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l. Dersom man endrer fra tilleggsareal (bod, disprom etc.) til hoveddel (soverom etc.) samt utfører fasadeendringer som inngangsdør og vinduer, er dette søknadspliktige tiltak.

Det foreligger ikke dokumentasjon fra kommunen på at endringene er omsøkt eller byggemessig godkjent. Kommunen kan kreve at arealene tilbakeføres til opprinnelig godkjent bruk, eller at tiltakene omsøkes og eventuelt godkjennes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dagens bruk, videre bruksendring og offentlig godkjenning av arealene. Konfr. megler.

Det gjøres oppmerksom på at Trondheim kommune har de siste år gjennomført separering og fornyelse av vannrør på Charlottenlund, og i 2027/28 står Aspvegen for tur. Private stikkledninger fra gate til egen bolig må bekostes av eierne selv. Se vedlagte informasjonsbrev fra Trondheim kommune som forklarer prosjektet godt.

Det gjøres oppmerksom på at det er pliktig medlemskap i veilaget/velforeningen som omhandler privat vei. Kontingenten er p.t. 1.000kr pr år.

Det gjøres oppmerksom på at oljetank har blitt tømt og fjernet i etterkant av utfylling av selgers egenerklæringsskjema, ref. punkt 21.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 88 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 6.500,-
Tilstandsrapport kr. 26.545,-
Stylist (veiledning) kr. 2.500,-
Trykk av annonsemateriell kr. ca. pris. 100/stk,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (Arnt Håvard Andresen - VerdiAnalyse)
- Fotograf (Nonstad Foto AS - Julian Nonstad)
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling - Lena Christine Wognild)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 17-03-2026 av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Innvendig - Pipe og ildsted
Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Våtrom - Kjeller - Bad hoveddel - Generell
Våtrom - Kjeller - Vaskerom utleie - Generell

TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Kjellervinduer
Utvendig - Vinduer, sidehengslet 1. etg.
Utvendig - Vindu soverom 5, Garasjevindu
Innvendig - Parkettgulv stue utleieleilighet
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Terrengforhold
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - 1. Etasje - Bad hoveddel - Overflater vegger og himling
Våtrom - 1. Etasje - Bad hoveddel - Overflater Gulv
Våtrom - 1. Etasje - Bad hoveddel - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 1. Etasje - Bad hoveddel - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - 1. Etasje - Bad hoveddel - Ventilasjon
Våtrom - Kjeller - Vaskerom hoveddel - Ventilasjon

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon

innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2005 Firmanavn: Bekjentskap Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg hovedleilighet: årstall er estimert. Renovert ved hjelp av faglært bekjentskap og egeninnsats. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990 Firmanavn: Murmester Bjørn Westavik Beskrivelse av arbeidet: Bad nede hovedleilighet: årstall er estimert. Bad noe utvidet og bygd opp som våtrom Hvilket år ble jobben fullført?: 2013 Firmanavn: Husker ikke Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg bileilighet: årstall er estimert. Ble renovert av firma som ble engasjert av min avdøde mann.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2005 Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom hovedleilighet: årstall er estimert. Pusset opp, flislagt og formentlig med membran som tettesjikt Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Vanskelig å være spesifikk på dette punktet, men det er ingen kjente feil på våtrommene pr i dag.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2011 Firmanavn: Tøndel Taktekking Beskrivelse av arbeidet: Renovert tak på hele huset: årstall er estimert. Totalrenovert tak, med ny takstein, oppbygning og beslag/nedløp. Kostnad ca 450.000 kr.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010 Firmanavn: Riis Glass Beskrivelse av arbeidet: Bytte av glass i sidesvingvindu: årstall er estimert. Det ble byttet glass i ca 12 stk vinduer av typen sidesving. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018 Firmanavn: Gråmåsen AS Beskrivelse av arbeidet: Byttet bordkledning 2 x røstvegger mv og malt hele huset: årstall er estimert. I tillegg etterisolert røstvegg mot sør. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024 Firmanavn: Gråmåsen AS Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassedører begge leiligheter: Ca. 2019 hovedleilighet og 2024 bileilighet.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja Vindu røstvegg mot vest/inn til kaldbod over garasje: sprekk i glass.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja Plen mot øst/utenfor kjøkken hovedleilighet: ved mye nedbør oppleves plen som bløt. Slik har det vært så lenge jeg kan huske, men det har aldri vært vanninntregning eller fuktproblemer i huset så vidt jeg vet.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja Se pkt 15. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026 Firmanavn: H Granbo VVS Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 15.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026 Firmanavn: H Granbo VVS Beskrivelse av arbeidet: Byttet utvendig stoppekran.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja Huset var opprinnelig oppvarmet via sentral oljefyr og radiatorer. Ca 2009 ble anlegget bygd om til luft-vann varmepumpe og bileilighet koblet fra anlegget. Ca 2016 ble utedel skiftet pga at den var defekt. Ca 2022 var også denne utedelen defekt og anlegget ble bygget om til å bli varmet via elkjel.

I dag brukes anlegget kun delvis via varmeveksler i kjellerstue. Grunnet montering av luft til luft varmepumpe i stue brukes ikke resten av radiatorene og funksjon på disse er ukjent. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2016 Firmanavn: Vårum AS Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2009 Firmanavn: Vårum AS Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 17

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja Noe dårlig trekk i vedovn i kjellerstue. Ikke opplevd dette som problem, fyres i hver vinter.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja Innvendig tank i egen bod. Denne er i ferd med å bli tømt og sikret på forskriftsmessig vis slik at det ikke vil utgjøre noe problem for ny eier. Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? Ja Iflg Trondheim kommune er det en anbefaling at slike tanker blir tømt og håndtert, men ikke noe krav. Som nevnt vil dette bli gjort. OPPDATERING: selger bekrefter at oljetank nå har blitt tømt og fjernet.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2010 Firmanavn: El.Vis Installatør Beskrivelse av arbeidet: 1. Ny tilførsel fra inntaksboks og skiftet sikringsskap begge leiligheter 2. Lagt opp strøm til ny elkjel Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Firmanavn: Elektro Support AS Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser til nytt kjøkken hovedleilighet. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022 Firmanavn: Elektro Support AS Beskrivelse av arbeidet: Innstallert elbillader i garasje.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja Enkelte mindre ombygninger avviker fra opprinnelig godkjente tegninger, herunder innredning av kjellerareal til soverom i hovedleilighet. Kjellerrom i bileilighet omdisponert til soverom og det er satt inn godkjent rømningsvindu.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja Bileilighet er utleid pr i dag med inntekt på 16.000 kr pr mnd. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger

innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 mangelsansvarkan 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 budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 17.03.2026
- Egenerklæring datert 08.03.2026
- Energiattest
- Midlertidig brukstillatelse datert: 10.07.1973
- Reguleringsplaner m/bestemmelser
- Byggegodkjente tegninger datert: 10.03.1972
- Byggetegninger fra garasje: 19.08.2002
- Tinglyste heftelser
- Leieavtale

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

Telefon: 994 64 696
Epost: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


15













Hoveddel


















SIEMENS








SIEMENS


18:17
LIEBHERR
SIEMENS
14:05
SIEMENS






NORSK NAVNELEKSIKON






























Electrolux
Husqvarna 2000











Utleiedel












BOSCH


BOSCH




Dream












15


verisure
ALARM









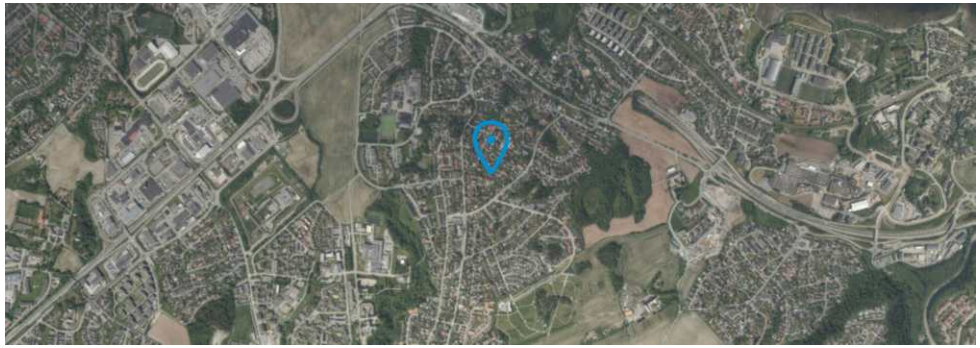


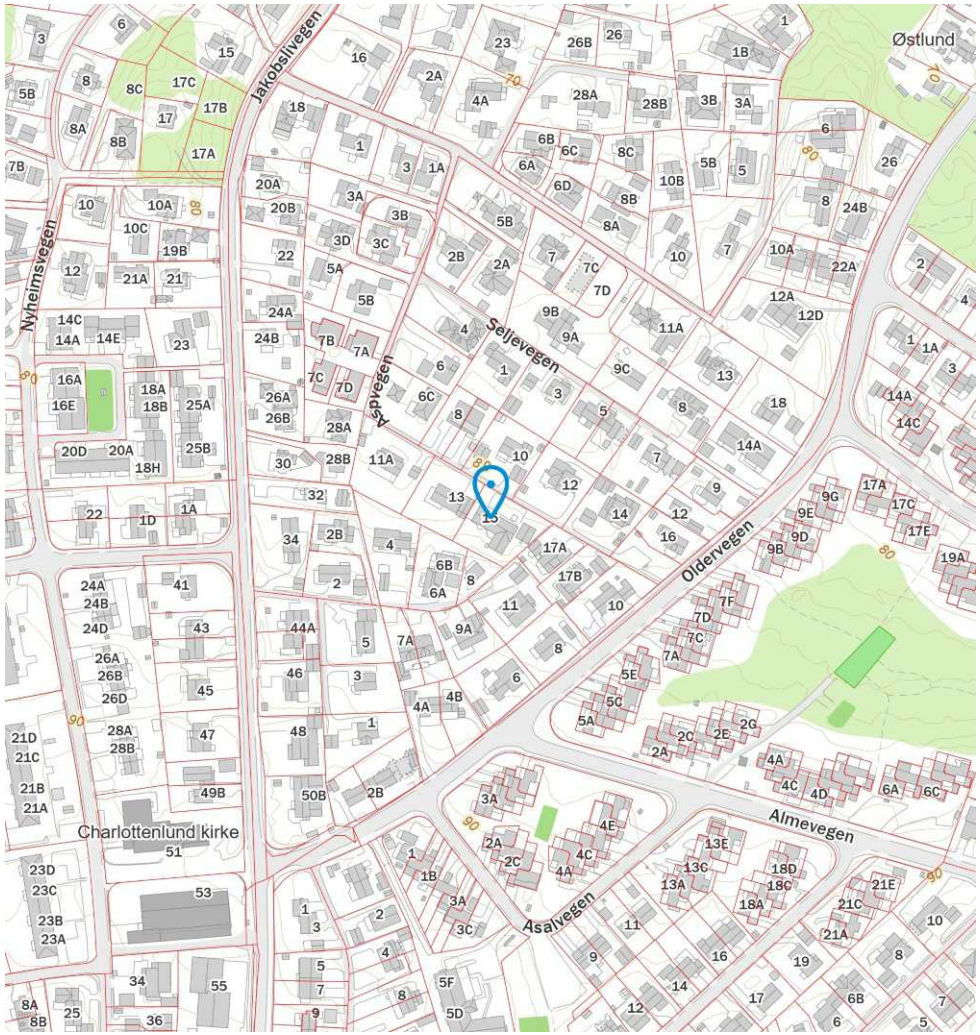






Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig, byggeår 1973
Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 367

Sum areal alle bygg: BRA: 436 m² BRA-i: 372 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22596-1022 **Eiendomsverdi ref nr:** DO1697

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Håvard Andresen

VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212

VerdiAnalyse

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig, byggeår 1973 - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en enebolig, oppført i 1973, som er på 1 etasje over kjeller + kaldloft. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein. Vinduer med 2-lags glass.

Garasje i forlengelsen av huset er oppført i 1973 og er på 1 etasje + lagerloft. Grunnmur består av ringmur og betongplate. Hovedkonstruksjon over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein. Vindu med 1-lags glass. Sportsbod 1.

Garasje er oppført i 2006, og er på 1 etasje + loftsrom. Grunnmur er utført som betongplate. Hovedkonstruksjon over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon er tekket med betong takstein. Vinduer med 2-lags glass. Sportsbod 2.

Byggemåte iht. takstmann.

INNVENDIG Gå til side

VF 1 (3,6 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling. Innredning: Plassbygget skap. Radiator.

VF 2 (3,6 m²): Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling. Innredning: Plassbygget skap.

Entré m/trapp (16,3 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling. Innredning: Plassbygget garderobeskap. Radiator. Trapp. Utgang til markterrasse.

Entré (6,0 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling. Innredning: Plassbygget skap. Loftluke.

Stue 1 (36,2 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater himling med downlights belysning. Innredning: Radiatorer. Varmepumpe.

Stue 2 (35,1 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater himling med downlights belysning. Innredning: Utgang til uteområde.

Kjellerstue m/trapp (41,4 m²): Parkett på gulv. Malte murvegger samt malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning: Peis. Vedovn. Varmepumpe. Radiator.

Kjellerstue (15,8 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Panelovn.

Soverom 1 (6,5 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling. Innredning: Radiator.

Soverom 2 (11,1 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling. Innredning: Radiator. Plassbygget garderobeskap.

Soverom 3 (8,4 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling. Innredning: Radiator. 2 stk. fastmonterte garderobeskap.

Soverom 4 (9,9 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling. Innredning: Plassbygget garderobeskap.

Soverom 5 (8,9 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.

Trapperom (1,8 m²): Malt tretrapp med vinylbelegg i trinn. Panel på vegger. Panel i himling.

Gang 1 (6,5 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling. Innredning: Loftluke. Radiator.

Gang 2 (5,4 m²): Parkett på gulv. Malt mur samt malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Gang 3 (4,0 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning: Fryser.

Gang 4 (4,9 m²): Parkett på gulv. Malt mur samt malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning: Panelovn.

Gang m/trapp (4,9 m²): Parkett på gulv. Malt mur samt malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning: Trapp.

Hobbyrom (11,7 m²): Parkett på gulv. Malt panel samt strie på vegger. Malt panel i himling. Innredning: Radiator. Fastmontert garderobeskap.

Arbeidsrom (8,2 m²): Parkett på gulv. Malt betong samt panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Sikringsskap. Fryser.

Bod (1,5 m²): Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Bod 2 (6,0 m²): Parkett på gulv. Malt betong samt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning: Plassbygde hyller.

Bod 3 (4,6 m²): Parkett på gulv. Malt betong samt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning: Plassbygde hyller. Fryser.

Bod 4 (6,0 m²): Betonggulv. Malt betong samt panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Sikringsskap. Fryser.

Bod 5 (7,0 m²): Betonggulv. Malte betongvegger. Betong himling.

Bod 6 (3,7 m²): Malt betonggulv. Malt betong samt panel på vegger. Panel i himling. Innredning: 2 stk. sikringsskap. Hyller.

Bod 7 (6,7 m²): Malt betonggulv. Malt betong samt panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Hyller. Hoved stoppekran. Stakeluke.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 (5,7 m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling med downlights belysning. Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med

Beskrivelse av eiendommen

1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Høyskap.
Veggmontert toalett. Badekar.
Naturlig ventilering.

Bad 2 (5,5 m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Badet har servantinnredning med slette fronter. Høyskap. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.

Bad 3 (5,0 m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling. Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Overskap og høyskap. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Naturlig ventilering.

Vaskerom 1 (7,3 m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Fliser samt malt panel på vegger. Malt panel i himling. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert utslagsvask med veggmontert blandebatteri. Tørkeskap med ribbeovn.

Vaskerom 2 (5,3 m²): Malt betonggulv. Malte murvegger. Panel i himling. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert utslagsvask med 1-greps veggmontert blandebatteri. Tørkeskap med ribbeovn. Varmtvannstank.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1 (13,9 m²): Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Sort granitt benkeplate med underlimt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, dampovn, vinskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, kjølehjørne. Komfyrvakt. Takmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Kjøkken 2 (10,1 m²): Parkett og fliser på gulv. Malte veggflater. Malte plater i himling med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Veggmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

SPESIALROM Gå til side

Teknisk rom (5,3 m²): Malt betonggulv. Malte betongvegger. Plater i himling. Veggmontert utslagsvask med veggmontert blandebatteri. Innredning: Varmtvannstank. Oljefyr. Sotluke.

Badstue (3,9 m²): Fliser på gulv. Panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Badsteuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

2 stk. Varmtvannstank.
2 stk. Sikringsskap.
2 stk. Varmepumper.
Vannbåren varme.
Lekkasjesikring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig, byggeår 1973

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
Kjeller:
- Arealer betegnet som "Hobby/verksted" er i dag innredet som gjesterom, arealer betegnet som "Mat" i utleiedel er i dag innlemmet i dette arealet.
- Arealer betegnet som "Mat" og gang 4 tilhørende utleiedel på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i arbeidsrom.
- Arealer betegnet som "Disp" på byggemeldte tegninger er i dag i bruk som kjellerstue 2 i utleiedel. Rom betegnet som "Redsk./Oppbev. etc. samt gang 4, har avgitt arealer til kjellerstue 2.
- Arealer betegnet som "Redsk./Oppbev. etc. samt "Klær" og deler av gang 4 på byggemeldte tegninger, er i dag i bruk som soverom 5.

1. etasje:
- Arealer betegnet som "Soverom" tilhørende utleiedel på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i entre m/trapp i hoveddel.
- WC i utleiedel er i dag innlemmet i bad 2.
- WC i hoveddel er i dag innlemmet i bad 1.
- Arealer som er betegnet som "Loftbod" i hoveddel på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i kjøkken 1. Vegger mot stue er fjernet.
- Vegger i kjøkken i utleiedel er i dag fjernet.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Garasje, byggeår 1973

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

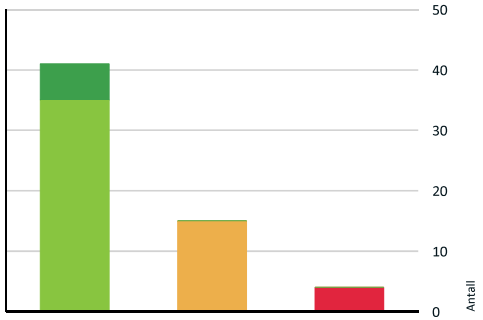
Garasje, byggeår 2006

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

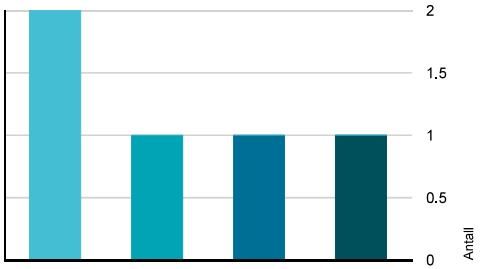
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig, byggeår 1973

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Pipevanger er ikke synlige.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren har avvik i geometri, helning, som indikerer bevegelse i konstruksjonen. Skjevhet kan skyldes jordtrykk, frost og tele, utilstrekkelig drenering bak mur, eller mangelfull fundamentering. Forholdet vurderes som avvik, da stabilitet og videre utvikling ikke kan verifiseres ved visuell kontroll alene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad hoveddel > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom utleie > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det registreres begrenset lufting bak kledningen ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningsbord på fasader. Konstruksjonen er oppført i tråd med datidens byggeskikk, hvor det ikke var like vanlig å etablere større luftespalter bak kledningsbord sammenlignet med dagens praksis.

Utvendig > Kjellervinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Vinduer, sidehengslet 1. etg. Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet til høyre på soverom 2 har defekt pakning/tettelist.

Selv om glasset er skiftet, er vinduenes øvrige komponenter, som karm, ramme, beslag og tetninger, fortsatt fra byggeåret. Vinduene vurderes derfor som eldre og nær forventet levetid, med økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere vinduer.

Utvendig > Vindu soverom 5, Garasjevindu Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er avvik:

Vindu og tilhørende detaljer skal utformes slik at nedbør som trenger inn blir drenert bort og at fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader. Manglende eller utilstrekkelig beslag og tetting ved underkant vindu vurderes som avvik, da underkant vindu er en kjent risikodetalj for regnlekkasjer. SINTEF Byggforsk peker på at mange lekkasjer ved vinduer skyldes feil eller mangelfull tetting, og at underkant vindu ofte er hovedutfordringen. Prinsipper for beslag mot nedbør, blant annet fall ut og dryppnese, er beskrevet i Byggforsk.

Det er påvist garasjevindu med sprukket glassvindu, det er ukjent årsak til sprekk i glass.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Parkettgulv stue utleieleilighet Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skaden vurderes som slitasje utover det som er forventet med tanke på gulvets alder og normal bruk. Forholdet gjelder en overflateskade og har ingen betydning for bærekonstruksjonen eller gulvets oppbygging.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad hoveddel > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad hoveddel > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. Etasje > Bad hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad hoveddel > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. Etasje > Bad hoveddel > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom hoveddel > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

- Rekkverkshøyder i innvendig trapp er målt til under dagens forskriftskrav. Dette vurderes som avvik fra dagens krav til sikring mot fall.

- Det mangler forskriftsmessig rekkverk på utvendige trapper ved balkongdør i utleieleilighet, samt rekkverk på trapp på garasje fra 2016.

- Det mangler håndløper på motsatt side av rekkverk på innvendige trapper i hoveddel og utleiedel.

- Det er ikke dokumentert radonmålinger. Bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre. Radonnivå i bygget er derfor ukjent. Ved utleie av hele eller deler av boligen er det krav om dokumentert radonnivå i boligen.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, BYGGEÅR 1973

Byggeår
1973

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæringen, ble taket rehabilitert i 2011. Det henvises til egenerklæringen for ytterligere detaljer om arbeidet. Arbeidet skal være utført av fagfolk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall fra 2011. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatter. I tillegg er det etablert fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak.

Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæringen, ble nedløp og beslag over tak byttet i 2011. Det henvises til egenerklæringen for ytterligere detaljer om arbeidet. Arbeidet skal være utført av fagfolk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning, samt to felt med liggende kledning fra byggeår, med noen utskiftninger i forbindelse med vedlikeholdsarbeid. Sist overflatebehandlet i 2018 ifølge eier.

Det er synlig luftespalter og musesperre i form av horisontal lekt ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det registreres begrenset lufting bak kledningen ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningsbord på fasader. Konstruksjonen er oppført i tråd med datidens byggeskikk, hvor det ikke var like vanlig å etablere større luftespalter bak kledningsbord sammenlignet med dagens praksis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

Begrenset lufting kan medføre redusert ventilering bak kledningen, noe som fører til treg uttørking av fukt bak eller i kledningen, og øker risikoen for fuktskader og råte over tid.

TG 1 Yttervegger mot vest og sør

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Sist overflatebehandlet i 2018 ifølge eier.

Det er synlig luftespalter og musesperre i form av horisontal lekt og musesperre ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen.

Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæring er det byttet ytterkledning på vegger i 2018, vegg mot sør er i tillegg etterisolert. Arbeidet er utført av fagfolk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltaksform og er oppbygd med W-takstoler og taktro fra byggeåret. Kontrollen av kaldloftet er utført fra tilgjengelige deler med gangbart gulv. Kaldloftet ventileres via ventiler i gavlvegger samt luftespalter ved takutstikk.

Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler ble det ikke påvist unormale forhold. Det ble lagt vekt på å inspisere kritiske områder i konstruksjonen ved gjennomføringer/luftehatter, samt ved takutstikk med hensikt å kontrollere lufting. Fuktmåling med pigg i taktro ved fuktskjolder avdekket ikke unormale forhold.

TG 2 Kjellervinduer

Beskrivelse

Boligen har kjellervinduer og vinduer på stue med topphengsling med karmer/rammer i tre, i malt utførelse, med 2-lags glass fra byggeår.

Selv om det ikke er registrert avvik ved funksjonskontroll på eldre vinduer, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet, da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap som konsekvens. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

Spesielt for vinduer i kjelleretasje er det påvist en del værslitte karmer, og tegn til kondensering i glass. Vinduer i kjelleretasje har oppnådd forventet levetid, og det må påregnes utskiftning fremfor lokalt vedlikehold på disse vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll av utsatte detaljer, spesielt bunnkarm, hjørner, beslag og tetningslister, for å redusere risiko for varmetap, trekk, kondens og fuktskader på treverk og overflater inntil utskiftning gjennomføres.

Defekte pakninger og slitte komponenter bør utbedres, og utvendig overflatebehandling bør fornyes ved behov for å hindre vanninntrengning. Vurdering av fagperson anbefales for å vurdere tilstand samt egnede tiltak.

På sikt bør utskifting til moderne vinduer vurderes for å sikre bedre funksjon og redusert vedlikeholdsbehov. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Vinduer, sidehengslet 1. etg.

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmer/rammer i tre, i malt utførelse, med 2-lags glass fra byggeår.

Selv om det ikke er registrert synlige avvik på eldre vinduer, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet, da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap som konsekvens. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæringen, ble det byttet glass i 12 stk. vinduer i 2011. Det henvises til egenerklæringen for ytterligere detaljer om arbeidet. Arbeidet skal være utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet til høyre på soverom 2 har defekt pakning/tettelist.

Selv om glasset er skiftet, er vinduenes øvrige komponenter, som karm, ramme, beslag og tetninger, fortsatt fra byggeåret. Vinduene vurderes derfor som eldre og nær forventet levetid, med økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll av utsatte detaljer, spesielt bunnkarm, hjørner, beslag og tetningslister, for å redusere risiko for varmetap, trekk, kondens og fuktskader på treverk og overflater.

Vindu med defekt pakning/tettelist anbefales kontrollert av fagperson for vurdering og utbedring.

Defekte pakninger og slitte komponenter bør utbedres, og utvendig overflatebehandling bør fornyes ved behov for å hindre vanninntrengning.

På sikt bør utskifting til moderne vinduer vurderes for å sikre bedre funksjon og redusert vedlikeholdsbehov.

TG 2 Vindu soverom 5, Garasjevindu

Beskrivelse

Posten gjelder vindu på soverom 5 i kjellertasje samt vindu i garasje i forlengelsen av huset.

Det er registrert kjellervindu i betongvegg der tetting rundt karm og overgang vindu/vegg fremstår mangelfull. Det er registret åpne skjøter rundt vinduet, og det fremstår ikke etablert tilfredsstillende sålbenkbeslag, drypp eller tilsvarende løsning som leder vann bort fra underkant vindu.

Vindu i garasje i forlengelsen av huset har sprukket glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Vindu og tilhørende detaljer skal utformes slik at nedbør som trenger inn blir drenert bort og at fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader. Manglende eller utilstrekkelig beslag og tetting ved underkant vindu vurderes som avvik, da underkant vindu er en kjent risikodetalj for regnlekkasjer. SINTEF Byggforsk peker på at mange lekkasjer ved vinduer skyldes feil eller mangelfull tetting, og at underkant vindu ofte er hovedutfordringen. Prinsipper for beslag mot nedbør, blant annet fall ut og dryppnese, er beskrevet i Byggforsk.

Det er påvist garasjevindu med sprukket glassvindu, det er ukjent årsak til sprekk i glass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Forholdet kan medføre vanninntrengning bak omramming og inn i veggkonstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader, mugg og råte i tilstøtende materialer, samt frostspreng og videre nedbrytning. Skader oppstår ofte i veggpartiet under vinduet og kan utvikle seg før de blir synlige innvendig.

Det anbefales å utbedre forholdet ved å etablere korrekt sålbenkbeslag med fall ut, endeoppkanter og dryppnese, samt utbedre tetting og avslutninger rundt karm for å sikre kontrollert avrenning og redusere risiko for fuktskader.

Vindu i garasje i forlengelsen av huset anbefales skiftet, da forventet levetid er oppnådd.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har utvendige dører i varierende utførelse i hhv. garasje og utvendig bod.
Garasje har ytterdør i lakkert utførelse i hardtre med glassfelt av ukjent alder/fra byggeår, samt dør til loft i spesialbestilt størrelse av ukjent alder/fra byggeår.
Utvendig dør på bod er av enkel type i treverk.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Boligen har balkongdører med karmer/rammer i tre i fabrikkmalt utførelse og 3-lags glass.

Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæringen, ble balkongdører byttet i hoveddel i 2019 og i utleiedel i 2024. Det henvises til egenerklæringen for ytterligere detaljer om arbeidet. Arbeidet skal være utført av fagfolk.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har 2 stk. ytterdører i lakkert utførelse med 2-lags sideglassfelt fra byggeår.

Selv om det ikke er registrert synlige avvik, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner. Dette mtp. alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har markterrasse med tilkomst via stue eller uteareal. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer. Det er ikke kjent utførelse på fundamentering og tilstand er vurdert med bakgrunn i visuelle observasjoner. Det er ikke avdekket unormale forhold eller avvik på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp belagt med fliser ved ytterdører og utvendig trapp i treverk ved balkongdører i hoveddel og garasje samt utvendig trapp i treverk og metall ved balkongdør i utleieleilighet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Boligen har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet av varierende alder.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

TG 2 Parkettgulv stue utleieleilighet

Beskrivelse

Det er registrert skade i overflaten på parkettgulv. Skaden fremstår som mekanisk påvirkning med riper/hakk, forenlig med kloring/tygging fra hund. Det er ikke verifisert om slitesjiktet er penetrert ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skaden vurderes som slitasje utover det som er forventet med tanke på gulvets alder og normal bruk. Forholdet gjelder en overflateskade og har ingen betydning for bærekonstruksjonen eller gulvets oppbygging.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Andre tiltak:

Skaden gir redusert estetikk og kan medføre økt risiko for videre overflateslitasje lokalt. Dersom slitesjiktet er brutt, kan fukt og smuss lettere trenge inn i treverket, noe som kan føre til misfarging, vanskeligere renhold og behov for tidligere overflatebehandling eller utskifting av bord i det skadede området.

Det anbefales å utbedre skaden etter omfang. Mindre skader kan ofte repareres med egnet reparasjonssett eller lokal sliping/overflatebehandling. Dersom skaden er dyp eller gjelder flere bord, bør utskifting av enkeltbord eller sliping og ny overflatebehandling av hele gulvet vurderes. Gulvlegger anbefales for vurdering av tiltak og for å avklare om slitesjiktet er gjennomgående skadet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra dør mellom arbeidsrom og gang 4 mot yttervegg i kjellerstue som grenser mot garasje er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-2mm, totalt 4mm i hele rommets lengde.
Måling av etasjeskille i akse fra dør mellon gang 2/kjellerstue m/trapp mot yttervegg i kjellerstue m/trapp er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-2,5mm, totalt 5mm i hele rommets lengde.

Det er registrert mindre nivåforskjeller i etasjeskillet. Slike avvik kan skyldes normale variasjoner i utførelse, materialbevegelser og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger innenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor ikke å ha betydning for sikkerhet eller normal bruk, men kan gi mindre visuell opplevelse av helning eller behov for justering av møbler enkelte steder.

TG 1 Etasjeskille 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra dør mellom VF 2 og entré 2 mot yttervegg som grenser mot garasje er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-X 3mm, totalt 6mm i hele rommets lengde.
Måling av etasjeskille i akse fra dør mellom gang 1/stue 1 mot gavlvegg stue 1 er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-2,5mm, totalt 5mm i hele rommets lengde.

Det er registrert mindre nivåforskjeller i etasjeskillet. Slike avvik kan skyldes normale variasjoner i utførelse, materialbevegelser og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger innenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor ikke å ha betydning for sikkerhet eller normal bruk, men kan gi mindre visuell opplevelse av helning eller behov for justering av møbler enkelte steder.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har teglsteinspipe fra byggeår. Det er montert ildsted i kjellerstue m/trapp. Sotluke er plassert i teknisk rom i kjeller.

Det henvises til egenerklæring vedr. informasjon om dårlig trekk ved opptenning i ildstedet plassert i kjellerstue. Eier informerer om at trekk ikke er et problem ved opptenning i peis i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rehabilitering av pipeløpet bør vurderes, da naturlig aldring kan føre til svekkede fuger, sprekker og forvitring av murverk, noe som gir økt risiko for redusert brannsikkerhet og funksjon.

Avviket med for liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale bør utbedres ved å justere glassplaten slik at avstanden blir minst 300 mm, for å redusere risikoen for brann.

Pipevanger bør gjøres synlige, eller det bør vurderes rehabilitering med nytt innvendig rør, for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre tilstrekkelig kontrollmulighet.

Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av oppholdsrom og boder med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. Veggene er delvis utforet og delvis fritt eksponerte murflater.
Hulltaking er utført i utforet vegg i hobbyrom samt i arbeidsrom for inspeksjon av konstruksjonen. Fuktsøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betonggulv. Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

Det er fremlagt detaljtegninger av vegg og gulvkonstruksjon fra byggeår, som beskriver at det er brukt dampsperre mot grunn i alle betongdekker.. Videre er det beskrevet 5cm siporex mellom utlekting og armert betongvegg.

Avlest måling med pigg i treverk i hobbyrom er: 8,3%
Avlest måling med pigg i treverk i arbeidsrom er: 6,4%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to trappeløp, ett i hhv. hoveddel og utleiedel.
Trapp i hoveddel er utført i lakkert treverk med glass rekkverk og er av nyere dato.
Trapp i utleiedel er fra byggeår og er utført i malt treverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Innvendige dører har profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse av varierende alder og utførelse, det er malte fyllingsdører samt heltre dører med glassfelt.

Enkelte dører har mindre justeringsbehov for å gå friksjonsfritt mot karm. Dette går ikke utover dørens tiltenkte funksjon, og er forventbart utifra alder og sesongvariasjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er i henhold til opplysninger i selgers egenerklæring renovert i 2005. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner, eller om arbeidet er utført av fagfolk.

Det henvises for øvrig til egenerklæring for ytterligere informasjon om bad.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malte plater i himling med downlights belysning.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut vinduet til et mer egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av treverket over tid.

Manglende fall ut fra vinduet kan føre til at vann og kondens samler seg, noe som øker faren for råte og skade på både vindu og omkringliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 5mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling. Sklisikkerheten på våtrommet blir dermed redusert, noe som kan påvirke både sikkerhet og brukervennlighet negativt.

Det må påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling. Som et forebyggende tiltak frem til en rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra 2005 i gulvet under badekar. Mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner og tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og dette kan resultere i lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som et forebyggende tiltak. Dusjkabinett erstatter ikke membran eller tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på rommets overflater.

Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales også at skjøter og overflater inspiseres regelmessig.

Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Høyskap. Veggmontert toalett. Badekar.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra skjult sisterne, selv om dette ikke var krav ved etablering. Dreneringshull er avgjørende for å sikre at eventuelt lekkasjevann kan renne ut og ikke samle seg bak veggen, samt at eventuelle lekkasjer oppdages i tidlig fase. Dette forhindrer oppbygging av fuktighet og reduserer risikoen for mugg, råte og andre skader i tilliggende konstruksjon.

Før et eventuelt dreneringshull i nedre del av sisternen etableres, må faglært først vurdere oppbygningen av sisternekassen, slik at tettheten til rommet er i varetatt.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via ventil i himling. Tilluft via spalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere montering av elektrisk vifte for å bedre ventilasjonen, da dagens løsning med naturlig ventilering kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverommet, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD UTLEIE

Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler.

Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæring er arbeidet utført av fagfolk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD UTLEIE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD UTLEIE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca.41mm.

1. ETASJE > BAD UTLEIE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra 2013 i gulvet i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

1. ETASJE > BAD UTLEIE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med slette fronter. Høyskap. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

1. ETASJE > BAD UTLEIE

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet ventileres med elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte med tilluftsventilering via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD UTLEIE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende konstruksjon bak dusjsonen grenser til yttervegg. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM HOVEDDEL

Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM HOVEDDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår med fliser samt malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM HOVEDDEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 48mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM HOVEDDEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår i gulvet ved utslagsvask. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

KJELLER > VASKEROM HOVEDDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert utslagsvask med veggmontert blandebatteri. Tørkeskap med ribbeovn.

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM HOVEDDEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via ventil i vegg/himling. Tilluft via spalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det anbefales å vurdere montering av elektrisk vifte for å bedre ventilasjonen, da dagens løsning med naturlig ventilering kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Det anbefales i tillegg å etablere tilstrekkelig tilluftsventilering av våtrommet, for eksempel ved å øke luftespalten under dørbladet. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi grobunn for mugg og skade bygningskonstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM HOVEDDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong, samt lettkjernebetong. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJELLER > BAD HOVEDDEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i byggeår, oppusset i 1990. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler. Arbeidet er ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæring utført av fagfolk.

Med bakgrunn i alder på rommet og registrerte avvik mtp. manglende påvisning av tettesjikt i sluk eller ved rørgjennomføringer, samt alvorlig rustangrep i sluk og manglende samhørighet mellom deler i sluket, vurderes badet til ikke å tåle normal bruk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD HOVEDDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong, samt lettkjernebetong. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM UTLEIE

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrom er etablert i byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

Med bakgrunn i alder på rommet samt registrerte avvik mtp. manglende påvisning av tettesjikt i sluk eller ved rørgjennomføringer og alvorlig rustangrep i sluk, anbefales det at rommet pusses opp i sin helhet innen rimelig tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM UTLEIE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, dampovn, vinskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, kjølehjørne. Komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Takmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN UTLEIE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett og fliser på gulv. Malte veggflater. Malte plater i himling med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN UTLEIE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber rørsystem. Delvis synlig på baderom og i kjøkkenbenk/vaskeskap. Stoppekran i bod 7 i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller problemer med de besiktigede delene, men på grunn av alder bør det foretas jevnlige inspeksjoner av synlige rør og koblinger.

Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å bytte ut rørene til et moderne rør-i-rør-system, slik at eventuelle lekkasjer ledes til sluk/avløp.

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av varierende alder. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 0 Automatisk lekkasjestopper kjøkken 1

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler er installert under kjøkkenbenken. Magnetventilene er etablert på vanninntaket for både varmt og kaldt vann i fordelerskapet på badet.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningene, som da umiddelbart stenger av vanntilførselen til leiligheten.

TG 1 Varmtvannstank hoveddel

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom. Tanken har fast el-tilkobling. Tanken er plassert i rom med sluk.

Varmtvannstank er en kombinasjons tank med to kammer, hvor det ene kammeret brukes til oppvarming av tappevann og det andre kammeret brukes til oppvarming av varmtvann for varmeanlegg til radiatorer i huset.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank utleiedel

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom. Tanken har el-tilkobling via støpsel. Tanken er plassert i rom med sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radiatorer og benytter vannbåren varme som primær oppvarmingskilde, i tillegg til oppvarming av varmt tappevann. Varmeanlegget er fra byggeår/av ukjent alder, og det er ikke registrert utskiftninger eller oppgraderinger. Rørfordeling og teknisk utstyr for anlegget er plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder, opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

Det henvises til egenerklæring for ytterligere informasjon om anleggets beskaffenhet.

Elektrisk anlegg hoveddel

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i bod 4, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

Elektrisk anlegg utleiedel

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i bod 6, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeår. Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det finnes utvendig fuktsikring av grunnmur, samt for å vurdere tilstanden på eksisterende drenering.
Ytterligere undersøkelser kan inkludere punktgraving eller kamerainspeksjon for å avdekke eventuelle skader eller igjenslamming av drensrør.
På grunn av alder kan tiltak for redrenering ikke utelukkes.

Manglende eller sviktende fuktsikring og drenering kan medføre fuktskader i skjulte konstruksjoner og økte utgifter til reparasjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt betong. Muren er kledd med plater på begge sider, noe som begrenser mulighet for kontroll mtp. sprekkdannelser.

TG 3 Forstøtningsmurer

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har flere forstøtningsmurer, to stk. mot sør samt en i grense mot nabo ved garasje.
Avvik gjelder forstøtningsmur i grense mot nabo mellom garasjer.

Forstøtningsmur av betongblokker fremstår skjev, med synlig utbuling, helning utover i lengderetningen. Deler av murens fremside er dekket med snø, som begrenser vurdering av terrengfall, drenering og eventuell vannansamling bak muren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren har avvik i geometri, helning, som indikerer bevegelse i konstruksjonen. Skjevhet kan skyldes jordtrykk, frost og tele, utilstrekkelig drenering bak mur, eller mangelfull fundamentering. Forholdet vurderes som avvik, da stabilitet og videre utvikling ikke kan verifiseres ved visuell kontroll alene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Videre bevegelse kan gi økt deformasjon, setninger i tilstøtende dekke, og i verste fall lokal utglidning eller kollaps. Dette kan medføre personsikkerhetsrisiko dersom området brukes til ferdsel, samt skade på nærliggende konstruksjoner, eiendeler og uteareal.

Det anbefales nærmere vurdering av entreprenør med erfaring i støttemurer. Tiltak bør omfatte kontroll av drenering bak mur, bakfylling, fundamentering og eventuelle tegn til videre bevegelse.

Midlertidig bør belastning bak mur reduseres, og lagring av masser, snø og tunge gjenstander nær murkronen unngås. Området bør sikres dersom det er risiko for ferdsel nær murkant.

Etter snøsmelting bør muren kontrolleres på nytt for å vurdere omfang og behov for utbedring, for eksempel reetablering med korrekt fundament, drenering og tilbakeforankring.

Kostnadsestimat tilsikter kontroll ev entreprenør for å avdekke omfang og egnet tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Takvann er ført til overvannsledning/drens fra alle nedløp på huset. Det påvises at kontrollert bortledning av takvann ikke er ivaretatt på garasje fra 2016.

Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæring er det ved vårløsning bløtt i plen utenfor kjøkkenvindu mot sør, dette i et område som har helning inn mot grunnmur/er flatt. På befaringsdagen var det snødekt tomt og vanskelig å vurdere terrengforhold på det aktuelle partiet av terrenget. Det henvises til egenerklæring for ytterligere informasjon om dette forholdet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren, spesielt på de områdene hvor vann ledes mot bygningskroppen. Dette vil redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen og bidra til et bedre innemiljø.

For garasjen bør det etableres kontrollert bortledning av takvann for å unngå vannansamlinger nær grunnmuren, som kan føre til økt fuktbelastning og potensielle skader over tid.

Dersom det fortsatt oppleves bløtt terreng ved vårløsning, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å sikre tilfredsstillende drenering. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktproblemer og skader på bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger består sannsynligvis av jern mtp. datidens byggeskikk. Det er private stikkledninger til offentlige nett. Utvendige rør er

Tilstandsrapport

ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæring er det byttet utvendig hovedstoppekran i 2026 av fagfolk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverkshøyder i innvendig trapp er målt til under dagens forskriftskrav. Dette vurderes som avvik fra dagens krav til sikring mot fall.

- Det mangler forskriftsmessig rekkverk på utvendige trapper ved balkongdør i utleieleilighet, samt rekkverk på trapp på garasje fra 2016.

- Det mangler håndløper på motsatt side av rekkverk på innvendige trapper i hoveddel og utleiedel.

- Det er ikke dokumentert radonmålinger. Bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre. Radonnivå i bygget er derfor ukjent. Ved utleie av hele eller deler av boligen er det krav om dokumentert radonnivå i boligen.

Konsekvens/tiltak

- For lavt rekkverk gir økt fallrisiko og dårligere personsikkerhet, særlig for barn. Risikoen øker ved bratt trapp, smale trinn eller hyppig bruk. Det anbefales å forhøye eller skifte rekkverk slik at høyden tilfredsstiller dagens krav, og samtidig kontrollere åpninger og innfesting. Tiltak bør utføres av tømrer/snekker. TEK stiller minstekrav til rekkverkshøyde, og Byggforsk gir anbefalinger for sikker utforming og detaljer.

- Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk på utvendige trapper hvor dette mangler, dette mtp. personsikkerhet, hensikten er sikkerhet mot fall i trapp.

- Det anbefales å montere forskriftsmessig håndløper på motsatt side i innvendige trapper hvor dette mangler, selv om det ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet, dette mtp. personsikkerhet, hensikten er sikkerhet mot fall i trapp.

- Ukjent radonnivå gir usikkerhet om innemiljøet. Dersom nivåene er forhøyede, kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering. Manglende radonsperre øker sannsynligheten for innlekking fra grunnen, særlig i rom mot terreng. Det anbefales å gjennomføre radonmåling med sporfilm i fyringssesongen i henhold til anbefalt målemetode. Ved forhøyede verdier bør tiltak som tetting mot grunnen, trykkreduserende tiltak, radonbrønn eller tilpasset ventilasjon vurderes. Forskriftsnivå og anbefalinger om radon i bygg følger av TEK og Strålevernets myndighetsanbefalinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

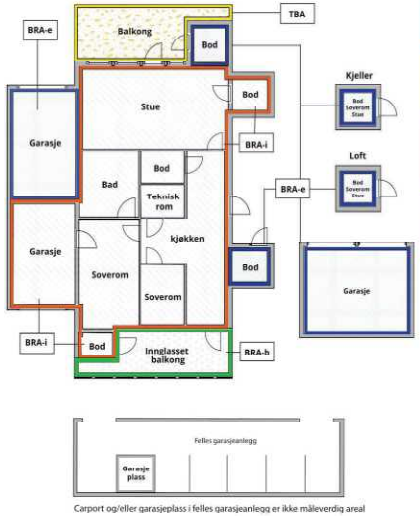
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig, byggeår 1973

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	189	3		192	11
Kjeller	183			183	
SUM	**372**	**3**			**11**
SUM BRA	**375**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad hoveddel, kjøkken hoveddel, bad utleie, gang, 2stk entré, kjøkken utleie, 2 stk. stue, 4 stk. soverom, trapperom, bod, 2 stk. vf	Sportsbod	
Kjeller	Vaskerom hoveddel, 2stk. kjellerstue, bad hoveddel, teknisk rom, badstue, 7stk. bod, soverom, gang m/trapp, 2 stk. gang, vaskerom utleie, hobbyrom, arbeidsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
Kjeller:
- Arealer betegnet som "Hobby/verksted" er i dag innredet som gjesterom, arealer betegnet som "Mat" i utleiedel er i dag innlemmet i dette arealet.
- Arealer betegnet som "Mat" og gang 4 tilhørende utleiedel på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i arbeidsrom.
- Arealer betegnet som "Disp" på byggemeldte tegninger er i dag i bruk som kjellerstue 2 i utleiedel. Rom betegnet som "Redsk./Oppbev. etc. samt gang 4, har avgitt arealer til kjellerstue 2.
- Arealer betegnet som "Redsk./Oppbev. etc. samt "Klær" og deler av gang 4 på byggemeldte tegninger, er i dag i bruk som soverom 5.

1. etasje:
- Arealer betegnet som "Soverom" tilhørende utleiedel på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i entre m/trapp i hoveddel.
- WC i utleiedel er i dag innlemmet i bad 2.
- WC i hoveddel er i dag innlemmet i bad 1.
- Arealer som er betegnet som "Loftbod" i hoveddel på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i kjøkken 1. Vegger mot stue er fjernet.
- Vegger i kjøkken i utleiedel er i dag fjernet.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til egenerklæring.

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Garasje, byggeår 1973

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje, byggeår 2006

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig, byggeår 1973	316	56
Garasje, byggeår 1973	0	16
Garasje, byggeår 2006	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør
	Martine Lilly Meland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	367		0	1248.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Aspvegen 15

Hjemmelshaver
Meland Martine Lilly

Aspvegen 15 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 367
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Garasje, byggeår 1973



Anvendelse
Parkering og lager.

Byggeår
1973

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatt kommunepakke.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje, byggeår 2006



Anvendelse
Parkering og lager.

Byggeår
2006

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatt kommunepakke.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.03.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.03.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Martine Lilly Meland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1983
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Aspvegen 15
7058 Charlottenlund

5001-17/367/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Bekjentskap

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg hovedleilighet: årstall er estimert. Renovert ved hjelp av faglært bekjentskap og egeninnsats.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Murmester Bjørn Westavik

Beskrivelse av arbeidet: Bad nede hovedleilighet: årstall er estimert. Bad noe utvidet og bygd opp som våtrom

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg bileilighet: årstall er estimert. Ble renovert av firma som ble engasjert av min avdøde mann.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom hovedleilighet: årstall er estimert. Pusset opp, flislagt og formentlig med membran som tettesjikt

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Vanskelig å være spesifikk på dette punktet, men det er ingen kjente feil på våtrommene pr i dag.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Tøndel Taktekking

Beskrivelse av arbeidet: Renovert tak på hele huset: årstall er estimert. Totalrenovert tak, med ny takstein, oppbygning og beslag/nedløp. Kostnad ca 450.000 kr.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Riis Glass

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av glass i sidesvingvindu: årstall er estimert. Det ble byttet glass i ca 12 stk vinduer av typen sidesving.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Gråmåsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet bordkledning 2 x røstvegger mv og malt hele huset: årstall er estimert. I tillegg etterisolert røstvegg mot sør.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Gråmåsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassedører begge leiligheter: Ca 2019 hovedleilighet og 2024 bileilighet.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Vindu røstvegg mot vest/inn til kaldbod over garasje: sprekk i glass.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Plen mot øst/utenfor kjøkken hovedleilighet: ved mye nedbør oppleves plen som bløt. Slik har det vært så lenge jeg kan huske, men det har aldri vært vanninntregning eller fuktproblemer i huset så vidt jeg vet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Se pkt 15.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: H Granbo VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 15.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: H Granbo VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet utvendig stoppekran.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Huset var opprinnelig oppvarmet via sentral oljefyr og radiatorer. Ca 2009 ble anlegget bygd om til luft-vann varmepumpe og bileilighet koblet fra anlegget. Ca 2016 ble utedel skiftet pga at den var defekt. Ca 2022 var også denne utedelen defekt og anlegget ble bygget om til å bli varmet via elkjel. I dag brukes anlegget kun delvis via varmeveksler i kjellerstue. Grunnet montering av luft til luft varmepumpe i stue brukes ikke resten av radiatorene og funksjon på disse er ukjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Vårum AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Vårum AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 17

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Noe dårlig trekk i vedovn i kjellerstue. Ikke opplevd dette som problem, fyres i hver vinter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Innvendig tank i egen bod. Denne er i ferd med å bli tømt og sikret på forskriftsmessig vis slik at det ikke vil utgjøre noe problem for ny eier.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Ja**

Iflg Trondheim kommune er det en anbefaling at slike tanker blir tømt og håndtert, men ikke noe krav. Som nevnt vil dette bli gjort.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: El.Vis Installatør

Beskrivelse av arbeidet: 1. Ny tilførsel fra inntaksboks og skiftet sikringsskap begge leiligheter 2. Lagt opp strøm til ny elkjel

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Elektro Support AS
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser til nytt kjøkken hovedleilighet.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Elektro Support AS
   Beskrivelse av arbeidet: Innstallert elbillader i garasje

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Enkelte mindre ombygninger avviker fra opprinnelig godkjente tegninger, herunder innredning av kjellerareal til soverom i hovedleilighet.

Kjellerrom i bileilighet omdisponert til soverom og det er satt inn godkjent rømningsvindu.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Bileilighet er utleid pr i dag med inntekt på 16.000 kr pr mnd.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade – for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest

Adresse	
Aspvegen 15, 7058 CHARLOTTENLUND	
Dato for energimerking **15.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270758**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182230456**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **367**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
213,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
220,60 kWh/m²	**41 915 kWh**

A
G
D

Aspvegen 15, 7058 CHARLOTTENLUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Aspvegen 15, 7058 CHARLOTTENLUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

MARTINE LILLY MELAND
Aspvegen 15
7058 CHARLOTTENLUND

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Rebecca Albertsen	2024/26749 oppgis ved alle henvendelser		12.03.2026

Informasjonsbrev Aspvegen og Seljevegen, separering og fornyelse vannrør

Trondheim kommune planlegger separering av kommunale avløpsledninger i området Aspvegen og Seljevegen. Mange berørte grunneiere har fått flere informasjonsbrev tidligere, både angående oppstart innmålingsarbeider 23.09.25 og innmåling av kjellere 30.01.26. Generell informasjon om prosjektet har tidligere også blitt oversendt Veglaget for distribusjon til grunneierne i området. Dette brevet skal gi mer utfyllende informasjon om:

- Bakgrunn for prosjektet
- Prosjektbeskrivelse
- Informasjon om separering av private stikkledninger
- Informasjon om jording av vann- og avløpsrør
- Grunneiers mulighet til å gi innspill
- Fremdrift

Trondheim kommune har engasjert Structor Trondheim til å prosjektere infrastrukturen i området. Prosjekteringen skal gå fra januar 2026 til november 2026. I denne perioden vil dere observere personell fra Trondheim kommune og Structor Trondheim på befaring i området.

Bakgrunn

Det kommunale avløpssystemet i Aspvegen og Seljevegen ble opprinnelig etablert som et fellessystem. Dette innebærer at både spillvann (kloakk) og overvann (regnvann, drensvann osv.) føres til ett og samme rør, som går til kommunens renseanlegg. Økende nedbørmengder og hyppigere styrtregn medfører at disse rørene får en større risiko for å bli overbelastet, og da

37504/2026

Postadresse:
Trondheim kommune
Kommunalteknikk
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Prinsens gate 1C

Telefon:
979 96 224

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

kan det oppstå uønskede hendelser som for eksempel tilbakeslag/oversvømmelse av kloakk i kjellere, eller overløp (at kloakk renner ut i elver, bekker og i gatene). Arbeidet med å separere byens avløpssystem pågår kontinuerlig i flere bydeler, og Trondheim kommune prioriterer de viktigste områdene først.

Store deler av vannforsyningssystemet i området er også modent for utskiftning, og flere av vannrørene er nå 100 år gamle. Dersom de ikke byttes, øker risikoen for vannrørsbrudd og lekkasjer. Derfor jobber Trondheim kommune kontinuerlig med å fornye vannrørene i byen.

For å unngå fremtidige problemer for beboere og miljøet, og sikre en robust infrastruktur med kapasitet til økte nedbørmengder og ekstremvær, skal Trondheim kommune etablere separatsystem i Aspvegen og Seljevegen. Dette innebærer å legge overvannsrør som skal transportere regnvann, smeltevann og drensvann til nærmeste bekk, samt spillvannsrør som kun skal transportere kloakk til kommunens renseanlegg. Vannforsyningen blir også fornyet, noe som gir økt leveringssikkerhet og bedre kapasitet for både daglig forbruk og for slokking av brann.

Prosjektbeskrivelse

Utklippet nedenfor viser det overordnede omfanget av prosjektet. Blå strek viser hvor prosjektet har planlagt å bygge nye kommunale vann- og avløpsrør. De oransje strekene viser hvor prosjektet muligens skal utvides mot Jakobslivegen og Oldervegen med nye vann- og avløpsrør. Strekene viser omtrentlig hvilke strekninger det planlegges anleggsarbeider for utskiftning av vann- og avløpsanlegget, samt re-etablering av terreng og veganlegg. Dagens private rør i Aspvegen og Seljevegen blir lagt ned og de nye rørene som illustreres av blå og oransje streker overtas av Trondheim kommune. Merk at løsningene er under detaljprosjektering, og det endelige omfanget/beliggenheten av prosjektet kan dermed endres.



Private stikkledninger

Når kommunen endrer sine ledninger til separatsystem, blir eiendommer i samme område pålagt å gjennomføre tilsvarende omlegging. Huseiere som ikke har separerte stikkledninger, vil bli pålagt å gjøre dette. Når kommunalt avløp separeres, legges det vanligvis ut nye stikk til eksisterende boliger for tilkobling av både spillvann og overvann ut av veien. Dersom det er aktuelt å kreve at avløp separeres, vil det bli sendt ut eget forhåndsvarsel til de eiendommene dette gjelder. Grunneiere oppfordres allerede nå til å undersøke om avløpet på sin eiendom er separert eller ikke.

Dagens krav i Trondheim kommune er at stikkledninger for vann skal tilknyttes i kum. Nye stikkledninger utføres som rør-i-rør, som betyr at det blir lettere å avdekke lekkasjer i fremtiden. Dette betyr at noen eiendommer vil få lengre stikkledninger enn det de har i dag. En oversikt over dette vil komme i et brev senere i prosjektet.

Jording av boligens elektriske anlegg

I en del eldre bygninger er jordingen av det elektriske anlegget tilkoblet stikkledningen for vannforsyning. Det vil si at stikkledningen, for eksempel et kobberrør, fungerer som et jordingsanlegg. Når det legges nye hovedledninger for vann vil det også legges nye stikkledninger til boligene som er tilknyttet hovedledningene. De nye stikkledningene tilkobles

eksisterende stikkledninger utenfor vegen. I Trondheim kommune er det vanlig praksis å legge nye stikkledninger for vann i plast, og plast leder ikke strøm. Du som huseier er ansvarlig for å kontrollere om dette påvirker jordingen din, og eventuelt engasjere elektriker for å etablere ny jording i forbindelse med anleggsarbeidene.

Vi har også fått opplyst fra elektriker i tidligere prosjekter at det bør monteres en utvendig jordingsmuffe på det private avløpsrøret. Jordingsmuffen skal monteres for at man ikke skal få strømstøt ved kontakt med vannet eller avløpsanlegget når feil oppstår på det elektriske anlegget. Vi har vært i kontakt med Det Lokale Eltilsynet (DLE) som bekrefter at montering av jordingsmuffe er et krav for nyere hus bygd etter 1991 og med 230 volts strømnett (IT-nett med 230 V). De anbefaler sterkt at det av sikkerhetshensyn monteres jordingsmuffe på avløpsledningene også for eldre bygg. DLE viser ellers til at det er huseier som er ansvarlig for at anlegget er i sikkerhetsmessig god forfatning.

Grunneiers mulighet til å gi innspill

Landskapsarkitekt engasjert av kommunen skal våren 2026 kartlegge synlige installasjoner og beplantning på aktuelle eiendommer. Det kan likevel være andre viktige forhold som ikke blir avdekt, og det vil være i grunneiers interesse å opplyse om disse. Derfor ber vi deg som grunneier om å markere det på den vedlagte tegningen, og sende det inn til oss. Vi ønsker at du markerer for eksempel:

• Spesielle forhold, som er viktige å hensynta. For eksempel behov for tilrettelagt adkomst, installasjoner med stor affeksjonsverdi etc.

• Strømkabler til ladeboks, garasje, hagebelysning, utelys etc.

• Energibrønner, nedgravde tanker og ledninger for grunnvarme

• Jordingsanlegg, varmekabler, signalkabler, for eksempel til robotgressklipper

Vi ber om at hver enkelt grunneier/huseier markerer dette på vedlagt tegning, og sender en scannet utgave eller bilde av arket til Trondheim kommune, Kommunalteknikk. Dersom det er flere grunneiere på én eiendom som mottar infobrev, kan det sendes felles tilbakemelding. Dette kan sendes som epost på følgende adresse, eller som MMS på følgende nummer:

rebecca.albertsen@trondheim.kommune.no

(+47) 45 26 97 08

Dersom elektronisk oversendelse ikke er mulig for enkelte, kan tegningen sendes i posten til Trondheim kommune, Kommunalteknikk, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, eller leveres direkte til Kommunalteknikk sitt kontor innenfor arbeidstid på følgende adresse: Prinsens gate 1C, 7013 Trondheim. Brevet merkes med navn på prosjektleder og prosjektnavn.

Vi ber om tilbakemelding og innspill innen 1. mai 2026.

Fremdrift

Anlegget er under detaljprosjektering. Fremdriften for anlegget er foreløpig ikke fastlagt, men vi antar å komme i gang med bygging mot slutten av 2027. Fremdriften forutsetter blant annet avtaler om rettigheter med berørte grunneiere. Mer info om grunneieravtaler og avtaleforslag er planlagt utsendt høsten 2026. Dette vil bli sendt ut av Eierskapsenheten i Trondheim kommune.

Vi sender nå ut brev til alle som berøres av prosjektet, og utsendelsen vil pågå over en periode. Plan for midlertidig adkomst til eiendommene og trafikkavvikling vil bli utarbeidet og informert om når det nærmer seg anleggsstart.

Kontaktinformasjon

Ved spørsmål, eller ønske om å gi kommentarer som ikke får plass på vedlagt tegning, kan du kontakte undertegnede.

Prosjektleder Rebecca Albertsen

Epost: rebecca.albertsen@trondheim.kommune.no

Telefon: 452 69 708

Vedlegg

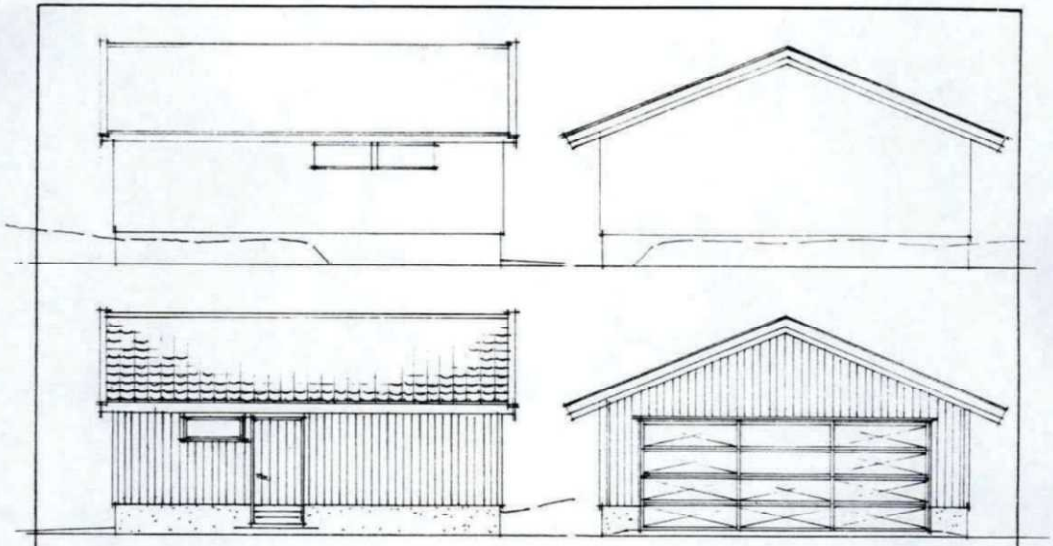
1. Tegning over eiendommen, til grunneier for skissering

Med hilsen
Trondheim kommune

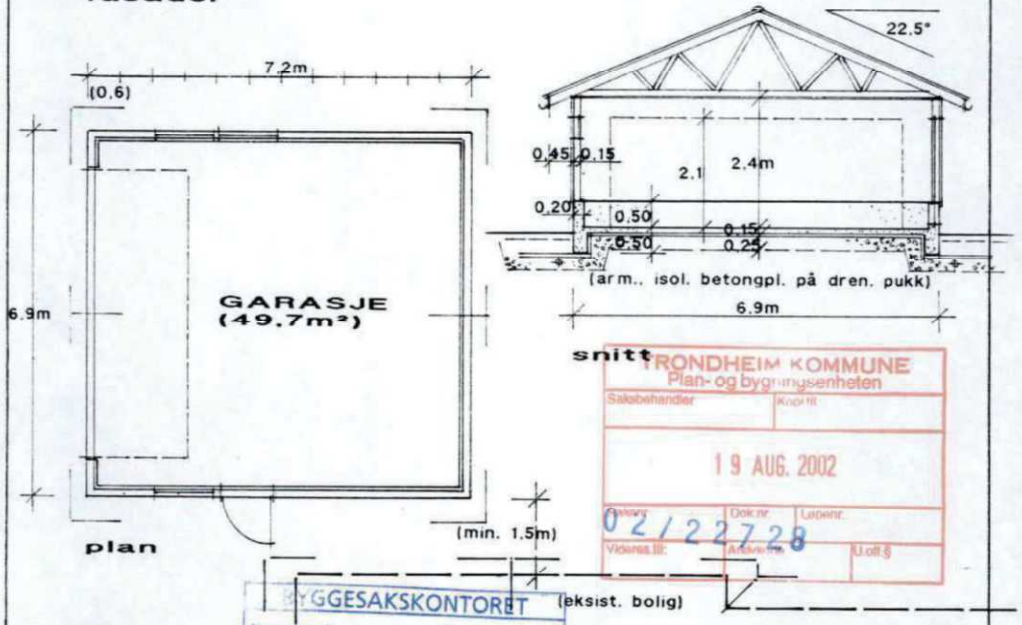
Maren Blomset Malvik
avdelingsleder prosjekt

Rebecca Albertsen
prosjektleder

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur



fasader



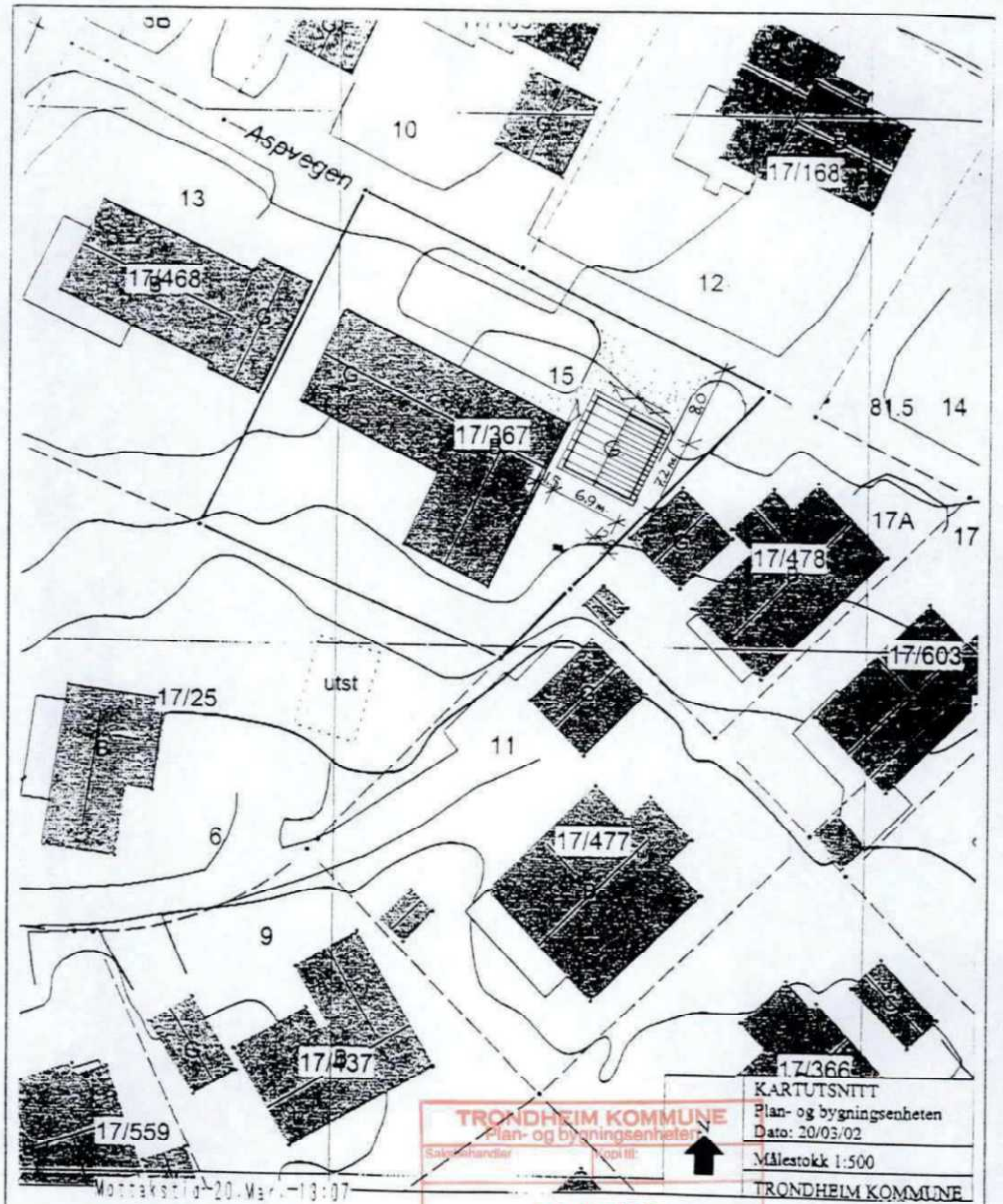
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler
Kopi til
19 AUG. 2002
Løpenr.
02/22728
Vedlegg til:
Arkivkode
U.off.§

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 49 m²
Bruttoareal:
Dato: Sign:

Rev. nr	Revisjon gjelder	Rev. dato	Rev. sign

Pan LANDSKAP AS
PAN LANDSKAP AS
Stjørdalsvn 7038 Trondheim
Telefon 48 11 50 00
Telefaks 73 83 78 23

Tittel / navn	Utført dato	Skala
Helge A. Meland Aspvegen 15. 7058 Jakobsli	21.03.02	1:100
	Utført sign RJ.	
	Prosj. dato	Prosj. sign
Utførelse gjelder GARASJE: PLAN, SNITT, FASADER	Nr.	Arkivnr.



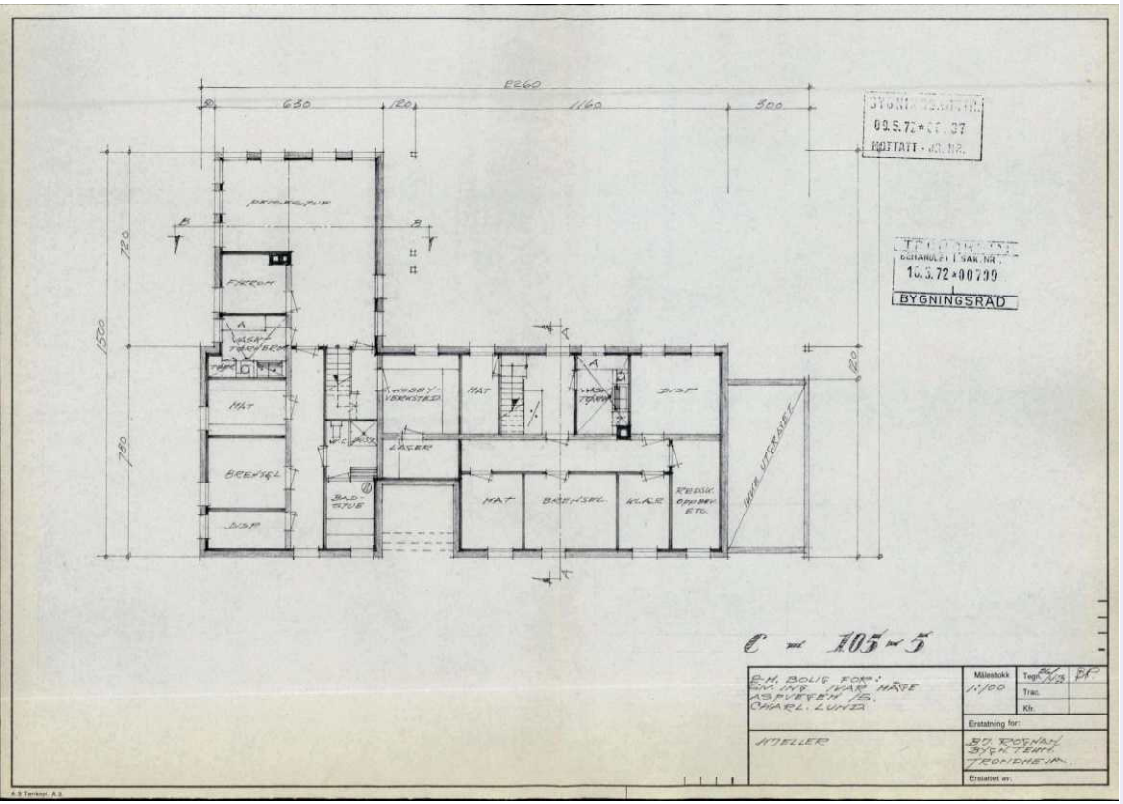
KARTUTSNITT
Plan- og bygningsenheten
Dato: 20/03/02
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler
Kopi til:
19 AUG. 2002
Løpenr.
02/22728
Vedlegg til:
Arkivkode

Rev. nr	Revisjon gjelder	Rev. dato	Rev. sign

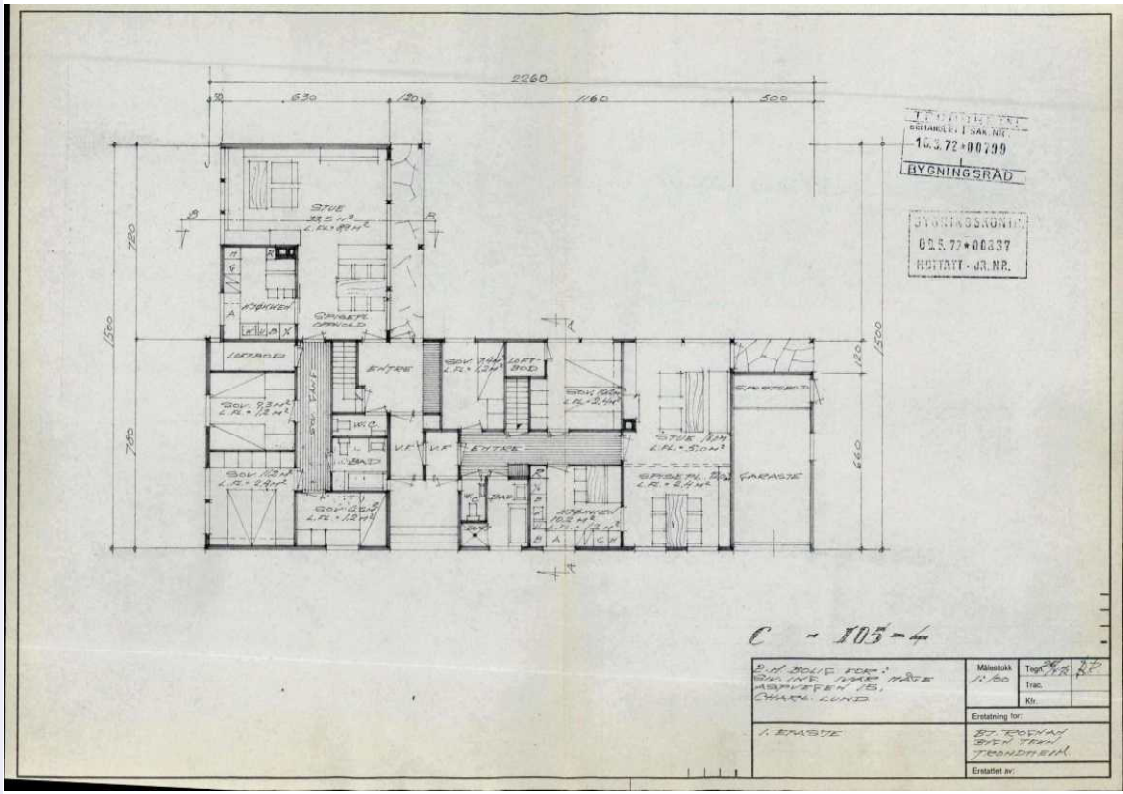
Pan LANDSKAP AS
PAN LANDSKAP AS
Stjørdalsvn 7038 Trondheim
Telefon 48 11 50 00
Telefaks 73 83 78 23

Tittel / navn	Utført dato	Skala
Helge A. Meland Aspvegen 15. 7058 Jakobsli	21.03.02	1:500
	Utført sign RJ.	
	Prosj. dato	Prosj. sign
Utførelse gjelder SITUASJONSPLAN BEBYGGELSE (GARASJE)	Nr.	Arkivnr.



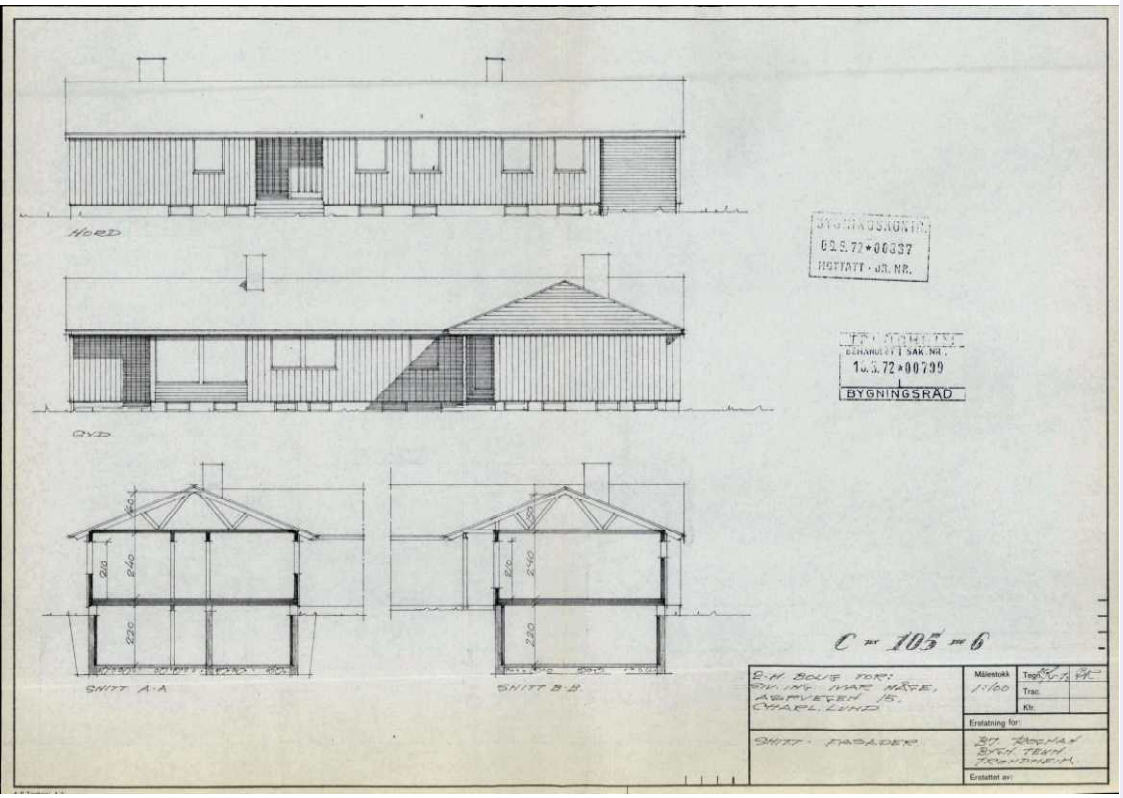
C - 105 - 5

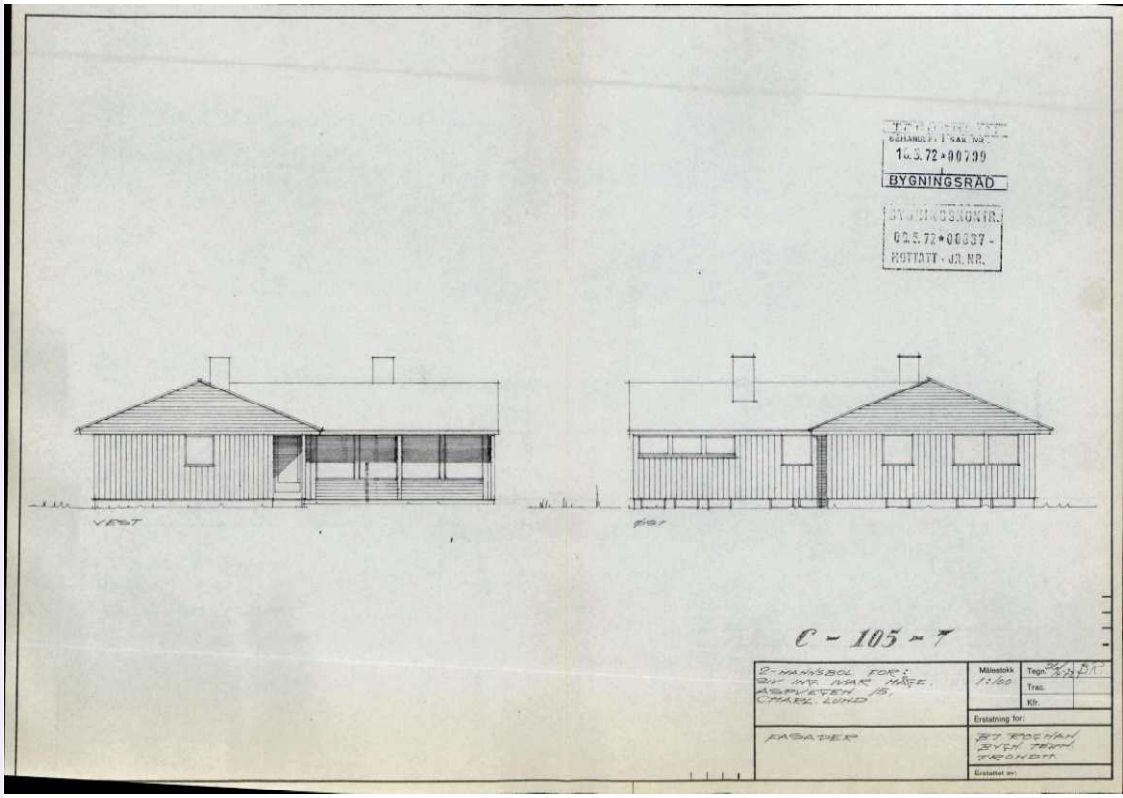
E.H. BOLIG FOR: SIVILING. IVAR MÅRE ASPLUFFEN 15, CHARL. LUND	Målestokk 1:100	Tegn. BK/KS BP
		Trac.
ATELLER		Kfr.
	Erstatning for: BY. TRONHJ. BYGN.TEKN. TRONDHEIM.	
	Erstattet av:	



C - 105 - 4

E.H. BOLIG FOR: SIVILING. IVAR MÅRE ASPLUFFEN 15, CHARL. LUND	Målestokk 1:100	Tegn. BK/KS BP
		Trac.
1. ETASJE		Kfr.
	Erstatning for: BY. TRONHJ. BYGN.TEKN. TRONDHEIM.	
	Erstattet av:	


NORD
ØST
SNITT A-A
SNITT B-B
BYGNINGSRÅD
C - 105 - 6
2-M BOLIG FOR:
SYK. IVAR NÆSE,
ASPVEIEN 15,
OSKARSUND
SNITT - FASADER
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
Klr.
Erstatning for:
BT. BROHAM
BYGN. TEKN.
TRONDHEIM.
Erstattet av:


BYGNINGSRÅD
VEST
ØST
C - 105 - 7
2-MANNSBOL. FOR:
SYK. IVAR NÆSE,
ASPVEIEN 15,
OSKARSUND
FASADER
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
Klr.
Erstatning for:
BT. BROHAM
BYGN. TEKN.
TRONDHEIM
Erstattet av:

GJENPART
Bygningskontrollen

Herr Ivar Måge,
Aspvegen 15,
7058,Jakobsli.

2-mannsbolig på Aspvegen 15.

Boligbuset er oppført i samsvar med de tegninger stemplet behandlet 10.5.72 og godkjent.
Jernstige på taket mangler.
Leilighetene er tillatt tatt i bruk.

Ferdigattest blir tilsendt senere.

Trondheim bygningskontroll, den 10.7.73

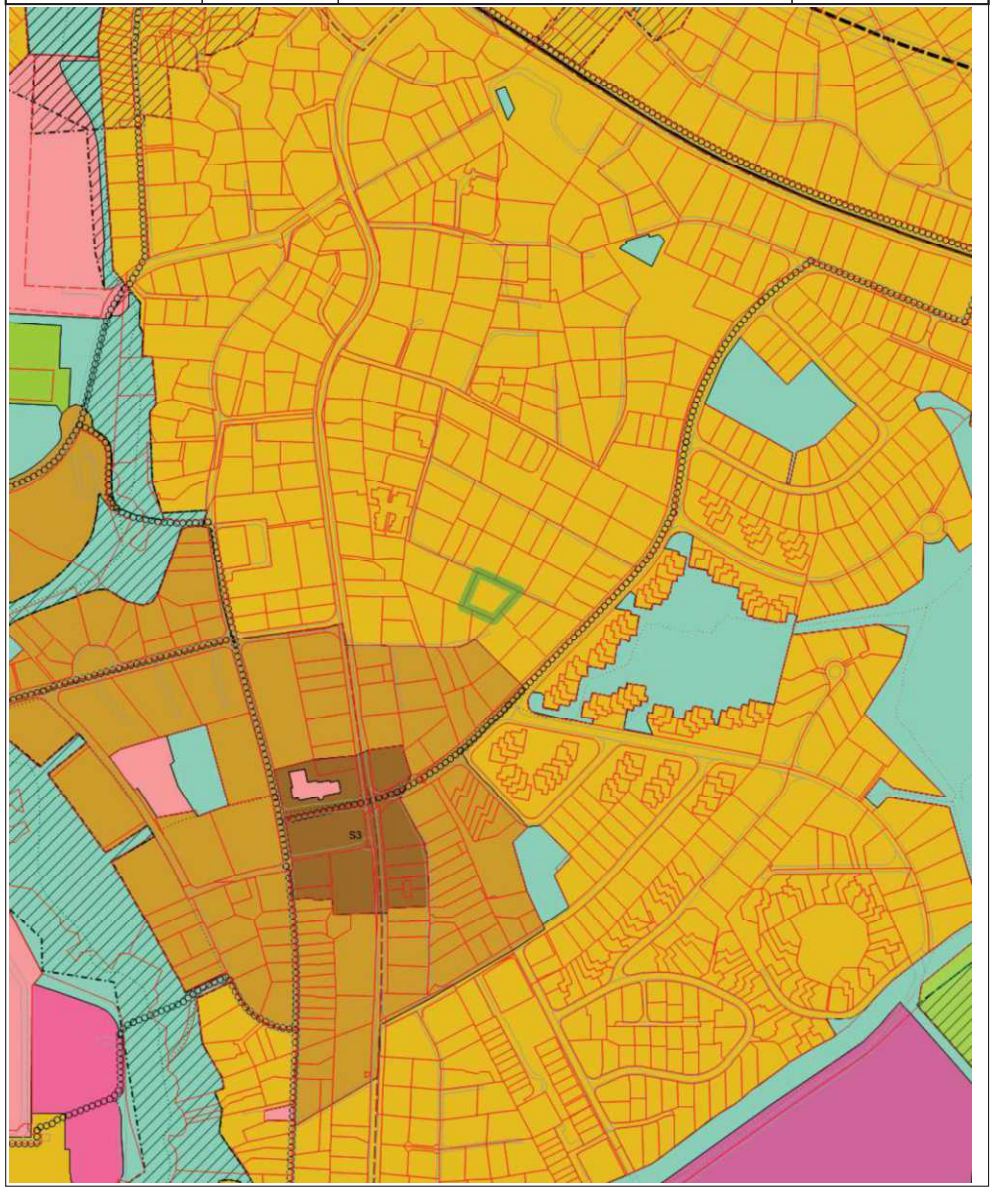
Birger Forsner

26

Trondheim

Kommuneplanens arealdel				
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 367	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Aspvegen 15 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

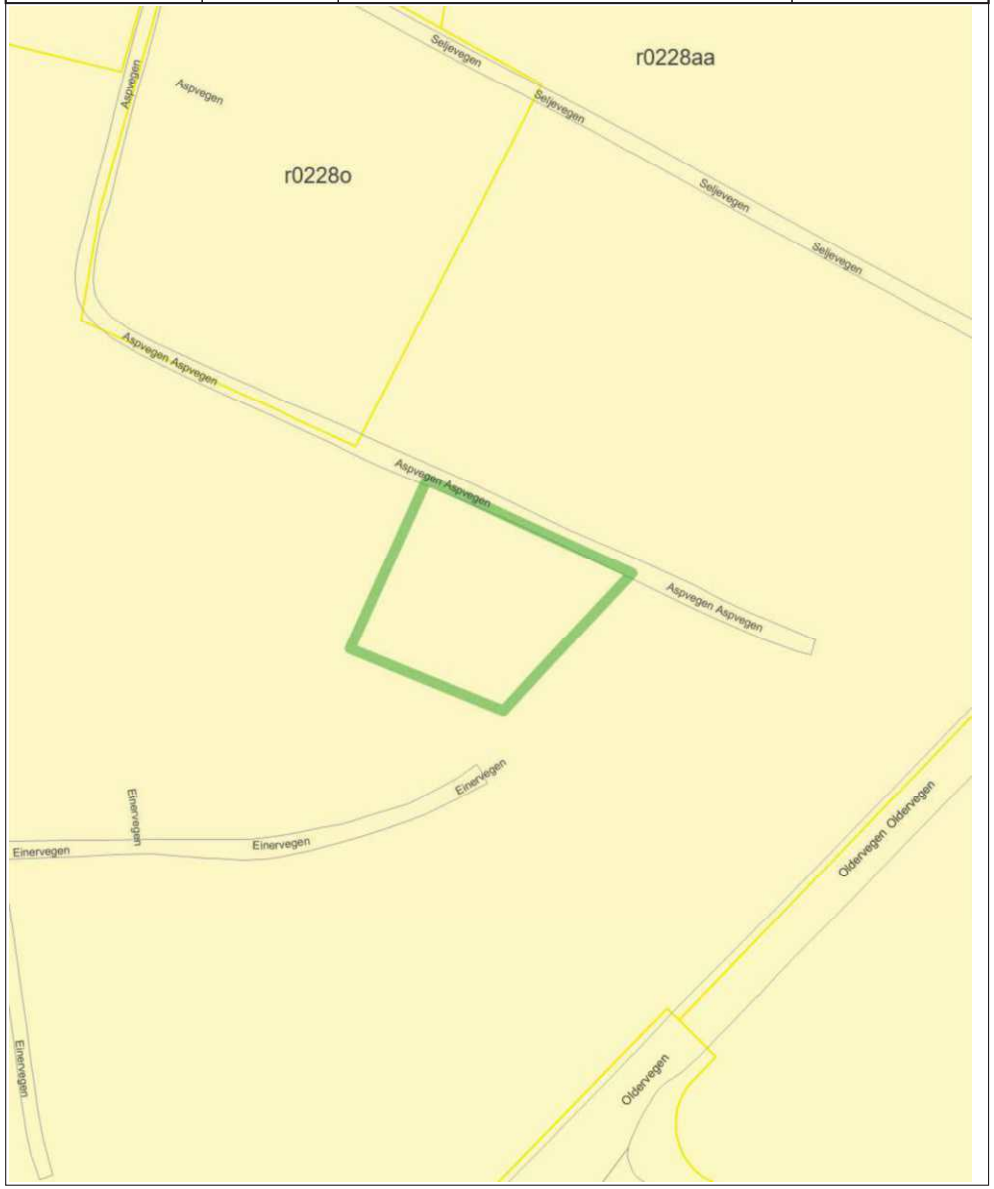
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 367	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Aspvegen 15 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

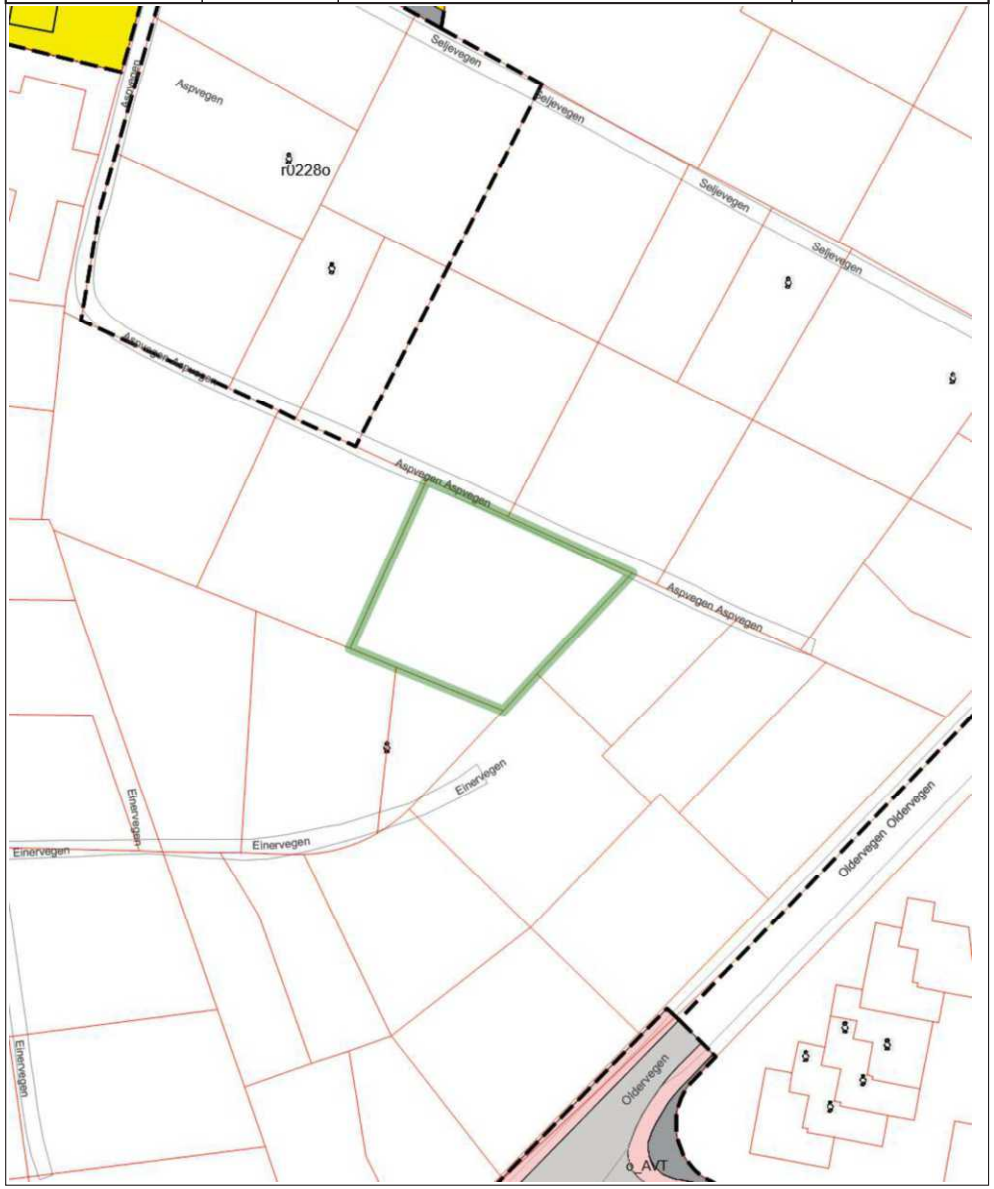
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 367	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Aspvegen 15 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsgrense god nøyaktighet
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Plan dispensasjon punkt	RpFormålGrense	RpGrense
Bebyggelse som inngår i planen	Bolig	Kjøreveg
Kjøreveg	Fortau	Annen veggrunn - tekniske anlegg

R-228, st.f. 16.7.63.

R 228

Stadfestet: 16. juli 1963

V E D T E K T E R

FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV RIKSVEG 50 I NORD, JAKOBSLIVEGEN I VEST, RØSSLYNGVEGEN I SYD OG DEL AV PRESTHUS I ØST.

1. Tomtedeling, husplassering, takbestemmelser.

a. Tomtedelingen skal foregå etter de delelinjer som er vist på planen, og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og tomtegrenser som bebyggelsesplanen viser.

b. Takvinkelen for hus i 2 etasjer og 1 etasje + sokkel må ikke overskride 35°, for hus i en etasje ikke overstige 45°. Knevegg tillates ikke.

c. Bygningsrådet kan bestemme at bygninger, herunder garasje og uthus, som naturlig hører sammmen i en gruppe, bør så vidt mulig ha ensartet takform og takvinkel.

d. Bygningsrådet kan, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig, dispensere fra punkt a og b.

2. Bebygget del av tomten. Våningshus pr. tomt.

a. Bebyggelsens dekkareal, inklusive garasjer og uthus m.v., skal ikke overstige 1/4 del av netto tomt (begrenset av en linje 5 m fra regulert veg) dersom betryggende forhold ikke på annen måte er sikret som vist i planen.

b. På hver tomt må ikke oppføres mere enn ett våningshus.

c. Unntak fra punktene a og b kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for kommunen, når det ikke etter bygningsrådets skjønn virker skjemmende for strøket.

3. Garasjer. Parkering på tomten.

a. Garasjer skal, dersom ikke annet fremgår av planen, plasseres minst 6,0 m fra regulert gatelinje.

b. Garasjer og uthus, unntatt fellesgarasjer, skal bygges i sammenheng med våningshuset.

c. Det krever planlagt minst 1 garasje pr. leilighet. Dessuten kreves planlagt oppstillingsplass utenfor gategrunn for 1 bil pr. leilighet i tillegg til garasje.

d. Garasjer og oppstillingsplasser i henhold til forannevnte punkter skal vises på situasjonskartet ved byggeanmeldelse, selv om ikke garasje skal bygges samtidig med våningshuset. Garasjer skal stiples inn også på hustegningene.

e. Unntak fra pkt. b kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Strinda, når det etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende for strøket.

4. Innhegning. Beplantninger. Planering. Forstøtningsmur.

a. Innhegning må ikke være høyere enn 80 cm.

b. Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn virker skjemmende for nabo.

c. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurenes høyder.

5. Veger, vann- og kloakk. Krav til byggeklarhet.

a. De gatehøyder som er påført planen er ikke bindende for kommunens senere profilering og opparbeidelse. De viste veger skal bygges slik og etter de profiler kommunens tekniske etater bestemmer.

b. Bygningsrådet kan innenfor rammen av vedtektene til bygningslovens § 28 pkt. 2 tillate de justeringer av profiler og vegføringer som i forbindelse med dette arbeide finner påkrevd.

6. Industri etc. Butikker og kiosker.

På det regulerte område tillates ikke igangsetting av industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke oppført eller innredet butikker eller kiosker.

7. Transformatorkiosker kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

8. Friområder.

På de inntegnede friområder tillates bare oppført bygg for områdets naturlige bruk, som barnehage, leskur og lignende. Arealet langs riksveg 50, på planen markert med grønt, og begrenset med stiplet byggelinje, skal være plener og beplantninger, og tillates ikke benyttet til annet formål som parkeringsplass, lagerplass, oppslagsplass o.l.

9. Utvendige farger.

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

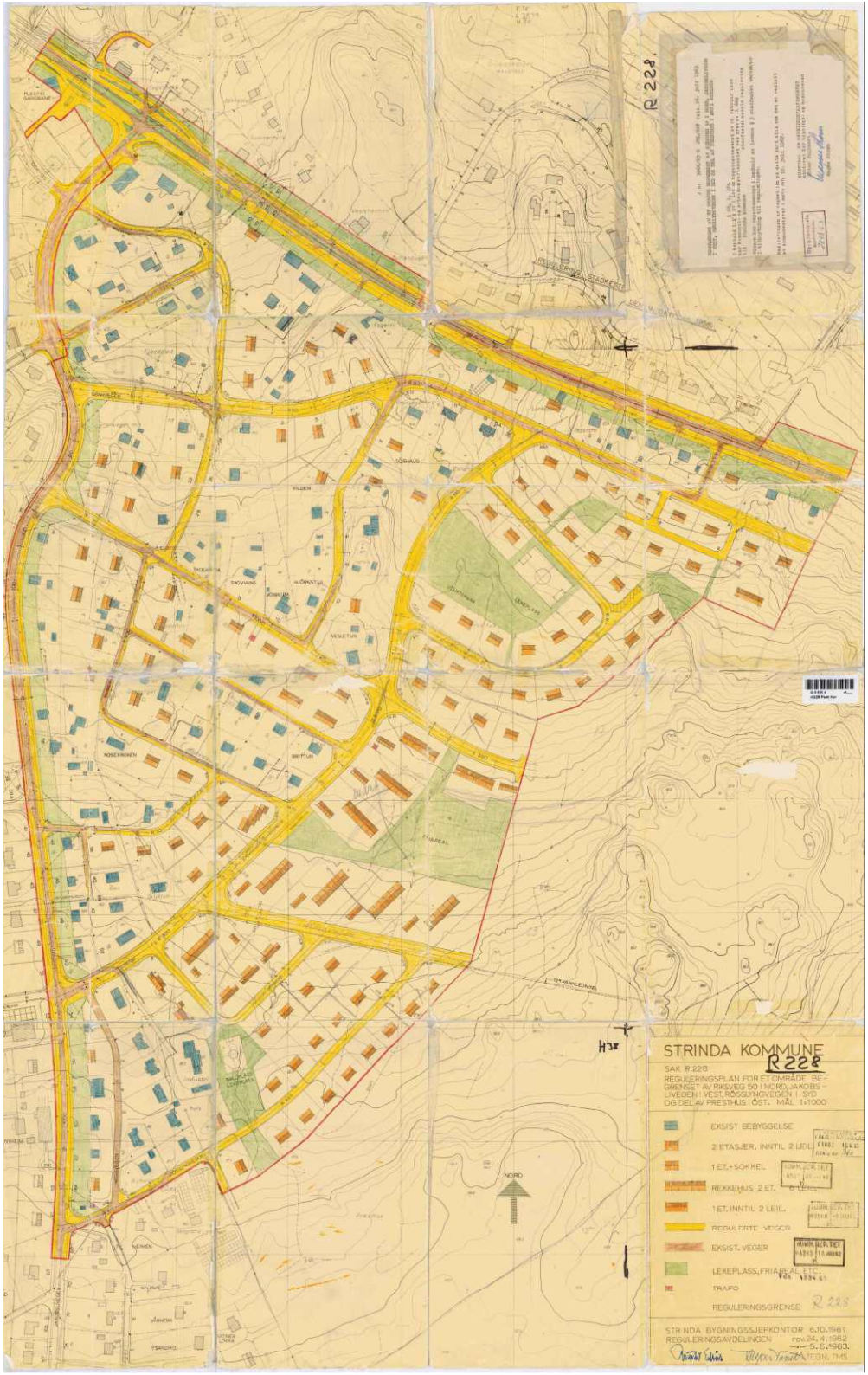
10. Unntak. Dispensasjoner.

Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Strinda.

11. Private servitutter.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

039B112



1. Partene i avtalen

Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn: [redacted]

Adresse: Aspvegen 15

Postnr./sted: 7058 Charlottenlund

E-post: [redacted]

Tlf.nr.: [redacted] Fødselsdato/org.nr:

Utleiers evnt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

Leier(e)

Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Alle må skrive under for å ha lik økonomisk forpliktelse overfor utleier (solidaransvar).

Navn: [redacted]

Adresse: Aspvegen 15

Postnr./sted: 7058 Charlottenlund

E-post: [redacted]

Tlf.nr.: [redacted] Fødselsdato/org.nr: [redacted]

Leiers evnt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: [redacted]

Adresse: Aspvegen 15

Postnr./sted: 7058 Charlottenlund

E-post: [redacted]

Tlf.nr.: [redacted] Fødselsdato/org.nr: [redacted]

2. Eiendommen

Adresse: Aspvegen 15

Gr. nr.: ..... Br.nr: ..... Seksjonsnr.: ..... Leilighetsnr.: H102

Kommune: Trondheim

3. Leieavtalen gjelder

☐ A: Hus eller leilighet

● B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

☐ C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.*
Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.*

☐ E: Lager/annet lokale

Antall rom: 4 ☑ Bad ☑ Kjøkken Antall boder: 2 Antall parkeringsplasser: 1

Husrommet leies ut:

☐ Møblert ● Umøblert ☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

Hvitevarerkjøkken ink.

! *Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dsa.no/radon.*

Er det målt radon? ● Nei ☐ Ja Hvis ja, når ble det målt? (dd.mm.åååå):

! *Alle boliger som leies ut eller selges i Norge skal ha en egen energiattest. Les mer på www.enova.no/energimerking/bolig.*

Har boligen en energiattest? ● Nei ☐ Ja Hvis ja, gi en kopi av attesten til leietaker.

4. Avtalt husleie

! *Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.*

Avtalt husleie per måned er kroner: (15 000) Ny husleie fra 1 jan-26 16000

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 10 Inneværende måned

Leien betales til dette kontonummeret [redacted]

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr: .....

● C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato: .....

Vann- og avløpsavgifter

● A: Inkludert i leien

☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

TV/Internett

☐ Kabel-TV er inkludert ☐ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

● A: Tidsubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): Minimum 1 år

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): 3 Måneder

Eller

☐ B: Tidsbestemt avtale

! *En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).*

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): .....

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

5. *Leieforholdets form og varighet forts.*

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! *Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:*

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.
Spesifiser:

6. Depositum/garanti

! *Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn.*
Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.

? *Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.*

☐ A: Depositum

Depositum på kr: 30 000 Depositumskonto (kontonummer):

Eller

☐ B: Garanti

Garanti på kr: Garantierklæring (vedlagt) utstedt av:

7. Ordensregler

! *Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.*

Er dyrehold tillatt? ☐ Nei ● Ja Hvis ja, hvilke dyr? Hund

Er røyking inne tillatt? ● Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

Det er kun tillat med 1 stk hund. Utover dette skal dette avtales med huseier

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! *Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.*

9. Særskilt vilkår

! *Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.*

☑ Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

Parkering skal kun skje på fast P-Plass helt til venstre på eiendomen sett bolig fra framside. Ved gjester skal P-Plass til høyre for fast plass brukes. Det er ikke anleding til å bruke andre plasser på eiendomen.

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer 2 Antall vedlegg:

11. Underskrifter

! *Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.*
Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Trheim Dato: 12/3-25

Utleiers/fullmektiges underskrift: [redacted] Leiers/fullmektiges underskrift: [redacted]

Utleiers underskrift (hvis flere): Leiers underskrift (hvis flere): [redacted]

! *Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.*

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 2 før blanketten utfylles.

Skjøte[1]

DAGBOKFØRT
29 JUN 87 15368
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

EIENDOMMEN(E) Dokumentavgift kr. 5.000.-

Registernummer[2]: 17/478 Aspveien 17
Ideell halvpart

Kommune: Trondheim

OVERDRAS FRA

Navn: [redacted]

Fødselsnummer[3]: [redacted]

TIL

Navn: [redacted]

Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år: [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 250.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Trondheim
Sted

29/6-87
Dato

[redacted]
Utstederens underskrift

[redacted]
Fødselsnr[5]

Jeg/vi[x] bekrefter[6] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

[redacted]
Vitneunderskrift

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Rett kopi bekreftes: .....

x) Stryk det som ikke passer.

Nr 42 På lager Berg & Størersen A/S, Oslo. 3.81

AVTALE OM TILKNYTNING TIL KLOAKK FOR ASPVEGEN 17 A/B

Dok.nr. 15368/87 dagbokført
Trondheim byskriverembete 29/6

Eierne av Aspvegen 13 og 15, Trondheim, gir herved eiere av Aspvegen 17 A og B 25% andel hver i og tilknytningsrett til den private kloakkledningen fra Aspvegen 13 og 15 til offentlig nett. Dette gis på følgende betingelser:

1. Aspvegen 17 A/B forestår alle formaliteter og arbeider i forbindelse med tilknytningen.

2. Overvann fra Aspvegen 17 A/B føres ikke i denne ledningen.

3. Arbeidet skal utføres av autorisert rørlegger under fagmessig kontroll og til minst mulig ulempe for Aspvegen 13 og 15.

4. Alle omkostninger med tilknyningen bæres av Aspvegen 17 A/B.

5. Senere drifts- og vedlikeholdskostnader av kloakkledningen deles likt mellom eiendommene.

6. For ovennevnte ytelser betaler eiere av Aspvegen 17 A/B et engangsbeløp, stort kr. 6000,-, sekstusenkroner, til eierne av Aspvegen 13 og 15 før arbeidet settes igang.

7. Denne avtale blir å tinglyse, og eiere av Aspvegen 17 A/B bærer omkostningene med dette.

Trondheim 14.juni 1987

[redacted]
Eier av Aspvegen 17 A

[redacted]
Eier av Aspvegen 13

[redacted]
Eier av Aspvegen 17 B

[redacted]
Eier av Aspvegen 15

Side en av to.

Eiere av Aspvegen 17.
gir 17 brn. 478.
Ber herved om veirett av Aspvegen 17.

DAGBOKFØRT
02 FEB 87 02542
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Til denne rett knytter seg følgende betingelser.

1. De øvrige bruksberettige gis tilsvarende rett til adkomst over Aspvegen 17.
2. Aspvegen 17 avstår veggrunn og opparbeider veg langs eiendommen som de øvrige bruksberettige.
3. Aspvegen 17 bærer en forholdsmessig del av vedlikeholdsutgiftene sammen med de øvrige bruksberettigede.
4. Mulige skader som måtte bli påført vegen i forbindelse med byggearbeidene på Aspvegen 17 plikter eieren av samme å utbedre for egen regning slik at vegen blir i samme stand som før.
5. Denne avtale blir å tinglyse, og eieren av Aspvegen 17 bærer omkostningene i denne forbindelsen.

Ang. Aspvegen 3 b.
Adkomst til og bruksrett av Aspvegen.

DAGBOKFØRT
01 JUN 79 08805
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Undertegnede gir herved eieren av Aspvegen 3 b. rett til å bruke den privat opparbeidede Aspvegen som adkomstveg til eiendommen på linje med de øvrige bruksberettige.
Til denne rett knytter det seg følgende betingelser.:

1. Aspvegen 3 b. bærer sin del av vedlikeholdsutgiftene sammen med de øvrige bruksberettige.
2. Mulige skader som måtte bli påført vegen i forbindelse med byggearbeide på Aspvegen 3 b. plikter eieren av samme å utbedre for egen regning slik at vegen blir i samme stand som før.
3. Denne avtale blir å tinglyse eieren av Aspvegen 3 b. bærer omkostningene i denne forbindelse.

Trondheim, 24.10.1978.

[redacted]
Aspvegen 1

[redacted]
Aspvegen 6

[redacted]
Aspvegen 5

[redacted]
Aspvegen 8

[redacted]
Aspvegen 7

[redacted]
Aspvegen 10

[redacted]
Aspvegen 11

[redacted]
Aspvegen 12

[redacted]
Aspvegen 13

[redacted]
Aspvegen 14

[redacted]
Aspvegen 15

[redacted]
Aspvegen 16

[redacted]

Verdi kr. 500.-

17/468

Aspvegen 13. Tilknytning vann og kloakk.

DAGBOK NR. 13561 | DAGBOK FØRT 16.9.76 TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Eieren av Aspvegen 15 gir herved eieren av Aspvegen 13 50 % andel i og tilknytningsrett til den private vann- og kloakkledning fra Aspvegen 15 til det offentlige nett. Dette gis på følgende betingelser:

1. Aspvegen 13 forestår alle formaliteter og arbeider i forbindelse med tilknytning.
2. Arbeidet skal utføres av autorisert rørlegger under fagmessig kontroll og til minst mulig ulempe for Aspvegen 15.
3. Alle omkostninger med tilknytningen bæres av Aspvegen 13.
4. Senere drifts- og vedlikeholdskostnader av vann- og kloakkledningen deles likt mellom eiendommene.
5. For ovennevnte ytelser betaler eier av Aspvegen 13 til eier av Aspvegen 15 et engangsbeløp, stort kr. 6000 - sekstusenkroner - som innbetales til eier av Aspvegen 15 før arbeidet settes i gang.
6. Denne avtale blir å tinglyse, og eier av Aspvegen 13 bærer omkostningene med dette.

Trondheim, den 24. august 1976.

[redacted]
Eier av Aspvegen 13

[redacted]
Eier av Aspvegen 15

Side 1 av 2

Aspvegen 13. Adkomst.

DAGBOK NR. 13560 | DAGBOK FØRT 16.9.76 TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Undertegnede gir herved Aspvegen 13, gnr. 17, bnr. 468, rett til å bruke den privat opparbeidede Aspvegen som adkomstveg til eiendommen på linje med de øvrige bruksberettigede.

Til denne rett knytter seg følgende betingelser:

1. De øvrige bruksberettigede gis tilsvarende rett til adkomst over Aspvegen 13.
2. Aspvegen opparbeider veg langs eiendommen som de øvrige bruksberettigede.
3. Aspvegen 13 bærer en fprholdsmessig del av vedlikeholdsutgiftene sammen med de øvrige bruksberettigede.
4. Mulige skader som måtte bli påført vegen i forbindelse med byggearbeidene på Aspvegen 13, plikter eieren av samme å utbedre for egen regning slik at vegen blir i samme stand som før.
5. Denne avtale blir å tinglyse, og eieren av Aspvegen 13 bærer omkostningene i denne forbindelse.

Trondheim, 21 august 1976.

Verdi kr. 500,-.

[redacted]
Eier av Aspvegen 13.

[redacted]

Aspvegen 10, 17/169
" 10, "
" 12, 17/168
" 12, "
" 16, 17/171
" 16, "
" 11, 17/319
" 11, 17/319

Forts.

Side 2 av 2.

[redacted]

Aspvegen 8b, 17/436
" 8a, 17/383
" 6, 17/26
" 7, 17/349
" 5, 17/348
" 1, 17/33
" 15, 17/367
" 14, 17/173
" 14, "

DAGBOK NR. 09864 | DAGBOK FØRT 29.7.72
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Stempel kr. 10.- (uttrykt)

E R K L Æ R I N G

Som eier av

gnr. 17, bnr. 367, Aspvegen 15,

erklæres at jeg, når gate blir bygget til og forbi min eiendom, legger ut min andel av gategrunn og tillater anlagt skråning uten at vegbyggerne betaler meg erstatning.

Videre erklæres at Trondheim kommune utenom gategrunn har rett til å legge, vedlikeholde og omlegge, om nødvendig med større dimensjoner, de kloakker og vannledninger som måtte være nødvendig for utbygging av områdene som grenser til min eiendom.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 22.5.1972

[redacted]

Verdi for ledningsrettigheter kr. 500.-.

Verdi for utlagt veggrunn kr 1 000,-.

Det attesteres at det avståtte areal er utlagt til veggrunn for å lette den offentlige ferdsel.

Trondheim Kommune
for Teknisk rådmann
[signature]

DAGBOK NR. 09830 | DAGBOK FØRT 28.7.72
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

PANTOBLIGASJON

Undertegnede, [redacted], erkjenner å være skyldig Trondheim kommune

kr 15 000,-.

Beløpet er rente- og avdragsfritt, men forfaller i sin helhet til betaling så snart kommunen eller de øvrige grunneiere bygger avløp og opparbeider regulert gate til eller forbi eiendommen etter planer godkjent av kommunen. Når arbeidet foretas, skal beløpet reguleres opp eller ned slik at det dekker det beløp som faller på min eiendom.

Det forutsettes at beregningen av det beløp som faller på min eiendom, skal foretas etter de retningslinjer som gjelder i kommunen på den tid arbeidet med gate og avløp utføres.

Til sikkerhet for betaling av beløpet med tillegg av 6% renter fra forfallsdato og eventuelle omkostninger pantsettes herved min eiendom

gnr. 17, bnr. 367, Aspvegen 15

med de til enhver tid påstående bygninger.

Obligasjonen skal ha prioritet etter et byggelån på inntil

kr 350 000,-

og senere etter et konverteringslån på inntil

kr 280 000,-.

Pantobligasjonen har opptrinnsrett etter hvert som bedre prioriterte heftelser avdras eller innfris.

Trondheim, den 22.5.1972

[redacted]

Jeg samtykker i pantsettelsen.

[redacted]

Vi bekrefter at begge har underskrevet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

[redacted]

Stemplet kr. 5.-

DAGBOK NR. 07669 | DAGBOK FØRT 12.6.72
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

DAGBOK NR. 06937 | DAGBOK FØRT 29.5.72
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Aspvegen 15. Tilknytting vann og kloakk.

Som eier av Aspvegen 11 og [redacted] gårdsnr. 17 bruksnr. 319 gir jeg eieren av Aspvegen 15, gårdsnr. 17, bruksnr. 367 rett til å legge og vedlikeholde vann-og kloakkledninger over min eiendom for tilknytting til off. nett.

Alle arbeider skal utføres på en fagmessig og forsvarlig måte og til minst mulig ulempe for de berørte eiere. Terreng og beplantninger skal snarest mulig settes i samme stand som før etter at arbeidet er utført.
Videre avstår jeg vederlagsfritt veggrunn i 3 m bredde langs Aspvegen 11 ~~og 13~~ gnr. 17, br.nr. 319 for utvidelse av eksisterende privat veg.

Ved de nevnte arbeider skal de berørte eiere varsles minst 14 dager før arbeidet settes i gang.

Denne avtale blir å tinglyse, og Aspvegen 15 bærer omkostningene ved dette.

29/5.72

[redacted]

Verdien av gitte rettigheter er etter beste skjönn satt til kr: 500.00.

Kan tinglyses.
Trondheim den 30.5.72
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Ifla. fullmakt

Stempel kr. 5,—

Aspvegen 15, adkomst.

DAGBOK NR. 07668 DAGBOK FØRT 12.6.72 TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

DAGBOK NR. 06936 DAGBOK FØRT 30.5.72 TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Undertegnede gir herved Aspvegen 15 gårdsnr. 17, bruksnr. 367 rett til å bruke den privat opparbeidede Aspvegen som adkomstveg til eiendommen på linje med de øvrige bruksberettigede.

Til denne rett knytter seg følgende betingelser:

1. De øvrige bruksberettigede gis tilsvarende rett til adkomst over Aspvegen 15.
2. Aspvegen 15 avstår veggrunn og opparbeider veg langs eiendommen som de øvrige bruksberettigede.
3. Aspvegen 15 bærer en forholdsmessig del av vedlikeholdsutgiftene sammen med de øvrige bruksberettigede.
4. Mulige skader som måtte bli påført vegen i forbindelse med byggearbeidene på Aspvegen 15, plikter eieren av samme å utbedre for egen regning slik at vegen blir i samme stand som før.
5. Eieren av Aspvegen 15 forestår utvidelse av Aspvegen langs Aspvegen 13 med inntil 3.0 m. Arbeidet utføres i forbindelse med utgravingen av tomt på Aspvegen 15.
6. Denne avtale blir å tinglyse, og eieren av Aspvegen 15 bærer omkostningene i denne forbindelse.

Kan tinglyses.
Trondheim den 30.5.72
DEN NORSKE STATS HUSBANK
[redacted]
Ifig. fullmakt

[redacted] (s) Aspvegen 16 17-171
[redacted] (s) Aspveien 12 17-168
[redacted] (s) —"— 17-168
[redacted] (s) —"— 10 17-169
[redacted] (s) —"— 8 17-383
[redacted] —"— 8 17-383
[redacted] —"— 14 17-173
[redacted] —"— 11 17-319

Verdien av gitte rettigheter er ~~satt~~ etter beste skjönn satt til kr: 500.00.

[redacted] 17-169
[redacted] 17-173
[redacted] 17-171
[redacted] 17-367

Gjenpart.
K.P. III.42.

DAGBOK NR. 00769 | DAGBOK FØRT 19.1.72 TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

J.Nr.396/1922.

HERREDSINGENIÖREN I STRINDA

Gjör vitterligt: År 1922 den 14 September blev en lovlig opmålingsforretning avholdt over "TYHOLTVEIEN Nr.62"(Lileng) gnr.56 bnr.9 i Strinda
og administrertes av undertegnede i overvær av vidnerne P.Kirkaune og Helmer Hanssen og var alle vedkommende innvarslet efter berammelsen,der inntas sålydende:

Efter rekvisisjon av [redacted]
blir en kart-og opmålingsforretning å avholde torsdag den 14 september dette år kl. 5eft.middag over

2 parseller av Nöisomhet

hvorfor eierne av bemeldte grunn e ved O.R.sakf. [redacted]
.....
og de tilgrensende tomters og grunnes eiere og bygslere herved innvarsles,der og da å avgi möte for å påse grunnens grenser riktig påvist og vareta sine tarv.

Strinda Herredsingeniörkontor den 13 September 1922

[redacted]

Til kartvidner opnevnes:
[redacted]

Strinda Herredsingeniörkontor den 13 September 1922

[redacted]

Lovlig varsel vedtas av undertegnede:
[redacted]

Ved forretningen mötte kjöperen [redacted] og eieren av "[redacted] av "Nöisomhet",ved Overretssakförer Wedö var varslet,men mötte ikke.

Grunnen opmåltes derefter og blev dens grenser funnet å være:

Mot nordvest til " Skogly "	-29,04 m og til hovedbruket - 10,96 m.
tilsammen i rett linje:	40,00 m.
mot nordöst til hovedbruket	40,44 m.
mot sydöst til hovedbruket,langs mitte av proj.gate .	14,00 m.
mot syd til " Tyholtveien "	42,95 m.

Grunnens areal = 1019,86 m^2.

Da ingen begjerte mere tilfört blev forretningen sluttet.

[redacted]

Kartvidner:
[redacted]

For Gjenpart: . . . Kr. 12,00

Kr.12- er d.d. mottat
Strinda herredskassererkontor 8/3-37
[redacted]

STEMPEL
Således å være utferdiget i overensstemmelse med måleprotokollen bekreftes:
5/3 1937. I.Ystgaard

Riktig avskrift bekreftes:
Trondheim folkeregister
Prinsens gt. 61
[redacted]

ASPVEGEN 15

Nabolaget Skovgård/Sletten/Vestre Presthus - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Charlottenlund kirke	Linje 14, 102	5 min / 0.4 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	6 min / 3.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min / 6.3 km
Trondheim Værnes		25 min

SKOLER

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	592 elever, 37 klasser	12 min / 1 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	414 elever, 25 klasser	20 min / 1.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	12 min / 1 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	14 min / 1.1 km
Cissi Klein videregående skole		6 min

> «Godt oppvekstmiljø, fine skoler og godt idrettslag»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

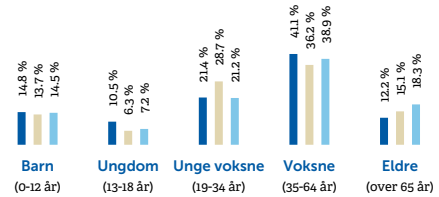
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skovgård/Sletten/Vestre P...	1 014	412
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stokkbekken barnehage (1-2 år)	12 barn	10 min / 0.8 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år)	66 barn	10 min / 0.8 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år)	60 barn	12 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Charlottenlund	Post i butikk	5 min / 0.4 km
Rema 1000 Charlottenlund	PostNord	7 min / 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

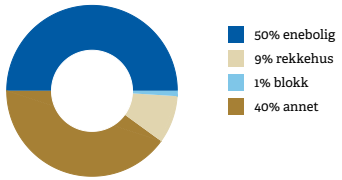
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Hørløcksmarka aktivitetsområde	Sandvolleyball	9 min / 0.8 km
Sumpen aktivitetsanlegg, balløkke	Ballspill	9 min / 0.8 km
Impuls Treningssenter Grilstad		19 min
3T-Leangen		6 min

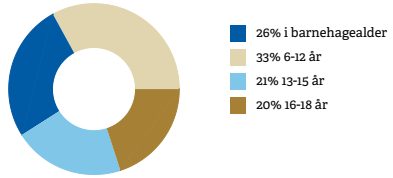
BOLIGMASSE



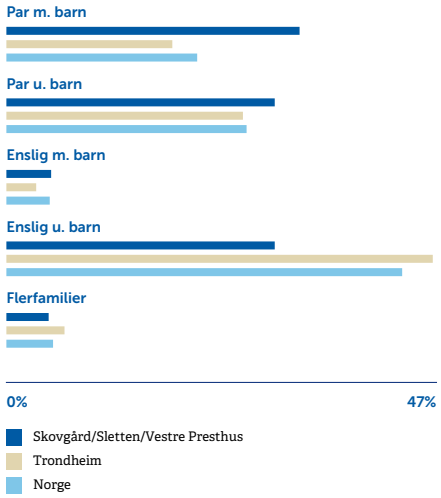
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	19 min
Vitusapotek Ranheim	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260071 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Aspvegen 15, 7058 Charlottenlund.
Gnr. 17, Bnr. 367, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33260071
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.05.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no