

Velkommen til

Nyheimsvegen 27, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nyheimsvegen 27
7058 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 990 000,-
Omkostninger	kr	200 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	8 190 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1975
BRA/BRA-i	203 / 180 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 flott enebolig beliggende på populære Charlottenlund!

Boligen er oppført i 1975 og har en funksjonell planløsning over tre plan. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode arbeidsflater og har en adskilt løsning mot stue. Boligen egner seg godt for familier, med gode oppholdsrom og tydelig soneinndeling. I hovedetasjen finner du også stue og spisestue med eksklusiv peis, samt gode møbleringsmuligheter. Herfra er det utgang til overbygd veranda på ca. 17 kvm som gir et skjermet uteareal i tilknytning til oppholdsrommene.

Boligens 1. etasje inneholder flere soverom, bad og separat WC, noe som gir en praktisk løsning for barnefamilier. Badet i 1. etasje er oppgradert i 2026 med overflatebehandling og nytt dusjkabinett. Fra hovedsoverommet har du direkte utgang til den 38 kvm store terrassen, her nyter du glimrende solforhold fra ca. 12:00 til solnedgang på sommerstid. Herfra er det direkte adkomst til hage med god plass til lek og uteaktiviteter for hele familien. Kjelleretasjen inneholder en romslig bod, soverom, romslig bad/vaskerom fra 2023 og disp.rom innredet som kjellerstue (ikke omsøkt/godkjent).

Kvaliteter verdt å trekke frem:
- Fire soverom av god størrelse
- Svært gode solforhold
- Flere uteplasser og grønn plen
- Flott gjennomgående peis som adskiller stuen fra spisestuen
- Effektiv varmepumpe som nylig har gjennomgått service
- Drenering, 10 cm isolasjon og ny grunnmursplast ble gjennomført i 2021
- Ny garasjeport med elektrisk motor fra 2020
- Her får du gang- og sykkelavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og øvrige servicefasiliteter
- Gode bussforbindelser til sentrum, Dragvoll, St. Olavs og Gløshaugen

Kort oppsummert er dette en utmerket bolig for deg som ønsker god plass og en moderne standard for familien, i et område som beskrives best som særdeles barnevennlig.

Velkommen til visning!

Adresse
Nyheimsvegen 27, 7058 Charlottenlund

Registerbetegnelse
Gnr. 21, Bnr. 481, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 990 000,-
Omkostninger	kr	200 840,-

Totalpris inkl. omk.	kr	8 190 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	8 210 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 199 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 200 840,- 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 2.164,- 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
Bolig:
BRA - i: 180 m²
BRA totalt: 180 m²
TBA: 55 m²

Garasje:
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 23 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
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Boligen har garasje med oppstillingsplass foran.

Tomt
Tomtestørrelse er 568 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1975 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Vindfang, gang m/trapp, toalettrom, bad og 3 soverom.
2. etasje: Stue m/trapp, og kjøkken.
Kjeller: Gang m/trapp, vaskerom/bad, bod, soverom og disp.rom som brukes som kjellerstue (ikke godkjent).

Standard
1. etasje:
Vindfang:
Laminat på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Gang med trapp:
Laminat på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har vedovn.

Toalettrom:

Toalettrommet fremstår med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

Bad:
Malt flis på gulv med gulvvarme, malt flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet er innredet med dusjkabinett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Naturlig avtrekk.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har skap, garderobe og utgang til terrasse.

2. etasje:
Stue/spisestue med trapp:
Laminat på gulv, malte panel og malt tapet på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Rommet har vedovn, varmepumpe og utgang til veranda.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malt tapet på vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og frittstående frys/kjøleskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Kjeller:
Gang med trapp:
Laminat på gulv med gulvvarme, malte betong på vegger og panel på innvendig tak.
Rommet har sikringsskap og sotluker.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med badekar med dusj-garnityr og glassdør, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Bod:
Betong på gulv, malt betong/mur på vegger og malt panel på innvendig tak.

Disp.rom (innredet som kjellerstue, ikke godkjent):
Laminat på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og panel på innvendig tak.

Soverom:
Laminat på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og panel på innvendig tak.

Utvendig:
Veranda:
Delvis overbygd veranda i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål, glass og treverk. Tilkomst fra stue.

Terrasse:
Terrasse i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt treverk. Terrassen har tilkomst fra soverom og har trapp ned til plen.

Garasje:
Boligen har garasje hvor hovedkonstruksjonen er av tre og fundament og ringmur er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et pulttak og tekket med takpapp. Takrenner og nedløp i metall. Garasjen har automatisk leddport og elbillader. Det er også etablert en utvendig bod i bakkant av garasjen.

Beliggenhet
Det er et godt servicetilbud i området, med blant annet flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Extra og Bunnpris, samt frisørsalonger og treningssenter. Charlottenlund er svært barnevennlig og det er kort vei til barne-, ungdoms- og videregående skole. Videre er det et rikt idrettsmiljø gjennom Charlottenlund Sportsklubb som har et flott idrettsanlegg med idrettshall, kunstgressbaner, ballbinger og treningssenter, noe som gir et allsidig tilbud til alle aldersgrupper.

Fra Charlottenlund er det kort vei til helårs turterreng i Estenstadmarka, som kan skilte med lysløype, akebakke og bemannet hytte med rømmegrøtservering for søndagsturen. Foruten dette er det flere populære utfartsområder i området, som f.eks. Chamonix mellom Presthus og Nedre del av Jakobsli, St. Hanshaugen på Nedre Charlottenlund og Rotvollfjæra som er et yndet rekreasjonsområde på sommerstid hvor også Ladestien går.

Adkomst
Ta av fra Jakobslivegen i Skovgårdkrysset. Kjør deretter tredje avkjøring til høyre inn på Hørløcks veg. Ta så første til venstre inn på Nyheimsvegen, hvor eiendommen ligger på høyre hånd.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong, med innvendig pusset tresonittplater og gulv mot grunn er støpt. Over grunnmur er boligen oppført i tre med etasjeskille i trebjelkelag, utvendig kledd med stående og liggende panel med innslag av fasadeplater. Taket er et flatt tak tekket med papp. Vinduer med 2-lags isolerglass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken følger handelen. Øvrige hvitevarer kan muligens kjøpes direkte av selger.

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 byggetegninger datert: 06.09.2005.

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for soverom i kjeller og etablering av lysgrav datert: 13.02.2026

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av veranda og pergola datert: 02.06.2008

Oppvarming
Elektrisk, vedovn og varmepumpe.

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig - nåværende i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Trondheim kommune, vedtatt 27.03.2025.

Eiendommen er videre regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan:
PlanID O188 - «Skovgård søndre og deler av Nyheim», med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at Charlottenlund kirke er solgt. Det må derfor påregnes at det på sikt vil bli rivningsarbeider og oppføring av ny(e) bygg her. Konfr. megler.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner med bestemmelser mv. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 648 791,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 595 163,-.

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
Ove Ødegård og Kari Rydjord

Heftelser og servitutter
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:
Opprinnelig klesbod på soverom 1 etasje er fjernet og omgjort til en del av soverommet og opprinnelig dips./bod rom i kjeller er omgjort til kjellerstue, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). I tilfeller der rom i byggemeldte tegninger er benevnt som «disponibelt rom», vil også de omfattes av søkeplikt ved bruksendring.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Meglers kommentar til areal:
Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen er oppført som bod, men brukes i dag som kjellerstue. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens
tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no).

Det gjøres oppmerksom på at det er oppført en utebod tett til nabogrense som utløser søknadsplikt. Det er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (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).
Rabatt provisjon kr 15.000,-
Markedspakke standard 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. 3.089,-
Fotograf kr. 5.625,-
Tilstandsrapport kr. 15.000,-
Stylist (veiledning) kr. 1.800,-
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 Obron takst (Vegard Garvik)

- Fotograf Nonstad Foto (Julian Nonstad)

*) 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 29-01-2026 av Vegard Garvik i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Vinduer
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmepumpe
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold - Oljetank
Våtrom - Etasje 1 - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Etasje 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Etasje 1 - Bad - Ventilasjon
Spesialrom - Etasje 1 - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig - Terrasse

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?: 2023. Firmanavn: Sectech AS. Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller ble pusset opp og omgjort til kombinert bad/vaskerom. Elektriske: Sectech AS. Rørlegger: Løhre VVS. Snekker: Bygger AS. Ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Membran, fliser og baderomsplater på vegg ble utført som egeninnsats. Bildedokumentasjon foreligger.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad i 1.etasje: Gulv og vegger er malt med egnet maling. Nytt dusjkabinett, nytt speil og ny lampe.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Bad/vaskerom kjeller: Ny membran og etablering av to nye sluk. Bildedokumentasjon foreligger.

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

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?: 2021. Firmanavn: Norseth graving og transport AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering, samt 10 cm isoalsjon og ny grunnmursplast. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Utlekting og etterisolering av kjellervegger.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Trøndelag Portservice AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny motorisert gasjeport. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av ny utebod.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Norseth Graving og Transport AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering, isolert 10 cm + grunnmursplast. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på. Tre av fire vegger har ny drenering og etterisolert, ikke siden mot garasje.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Lekkasje på vannledning på utsiden av bolig. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Norseth Graving og Transport AS. Beskrivelse av arbeidet: Utbedret fra y-kobling vi deler med nabo og inn til huset. Ny utvendig stengekran.

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?: 2023. Firmanavn: Løhre VVS. Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrør (rør-i-rør) på bad/vaskerom i kjeller.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Et spjeld i varmepumpen var ødelagt. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: AC senteret. Beskrivelse av arbeidet: Reparert spjeld og utført sevice på varmepumpe.

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?: 2026. Firmanavn: AC senteret. Beskrivelse av arbeidet: Service og utbedring av feil knyttet til nedre spjeld i varmepumpen.

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?: 2020. Firmanavn: Sectech AS. Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i kjeller: Varmekabler i gulv, skjultanlegg i vegger. Byttet sikringskap. Installert elbillader i garasje (2018).

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja. Charlottenlund lokalsenter planlegges på tomten til Charlottenlund kirke.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Tidligere eiere har utvidet terrasse i 1.etg. Omsøkt og godkjent. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. År 2008.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Soverom, kjellerstue og bad i kjeller etablert og omsøkt til kommunen. Søknad er pr d.d. til behandling hos kommunen.

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: 29.01.2026
- Egenerklæring datert 26.01.2026
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger datert: 06.09.2005
- Ferdigattest for utvidelse av veranda og pergola datert: 02.06.2008.
- Reguleringsplaner med bestemmelser
- Reguleringskart m/bestemmelser

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.

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


27


























SAMSUNG






DISHES
HANDS
BOSCH














TRONDHEIM




it
started
with
a
swipe



















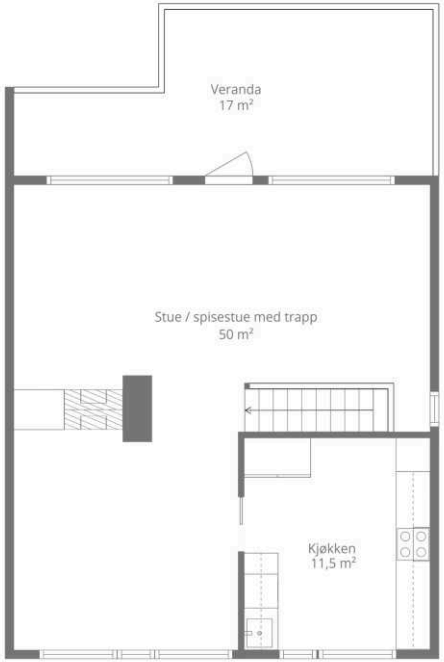

SIEMENS
SIEMENS


27









OBRON

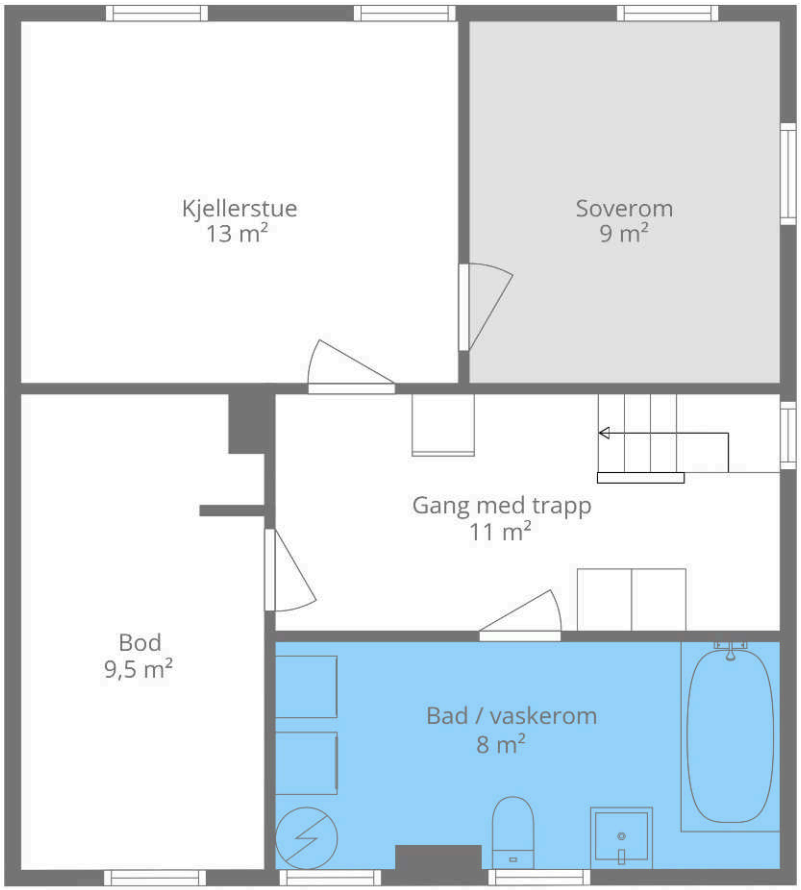
Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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.



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Nyheimsvegen 27 , 7058 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 21, bnr. 481

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21752-1547 **Referansenummer:** TU5037

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik

Norsk takst

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.

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

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, brannceller 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.

Nyheimsvegen 27 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 21 - Bnr 481
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i grei bruksstand men med delvis noe eldre beskaffenhet, men er godt ivaretatt og vurderes å ha lav slitasjegrad sett i forhold til alder og forventet bruk. Det er likevel registrert enkelte avvik og bygningsdeler som kan ha behov for tiltak innen rimelig tid, jf. nærmere beskrivelse under de enkelte konstruksjonene. Dette bør tas hensyn til ved videre bruk av boligen og ved planlegging av eventuelle oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong, med innvendig pusset tresonittplater og gulv mot grunn er støpt. Over grunnmur er boligen oppført i tre med etasjeskille i trebjelkelag, utvendig kledd med stående og liggende panel med innslag av fasadeplater. Taket er et flatt tak tekket med papp. Vinduer med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad
Malt flis på gulv med gulvvarme, malt flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet er innredet med dusjkabinett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Naturlig avtrekk.

Bad/vaskerom
Flis på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med badekar med dusj-garnityr og glassdør, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malt tapet på vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og frittstående frys/kjøleskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Rørfordelerskap.
Varmtvannsbereder.
Varmepumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig klesbod på soverom 1 etasje er fjernet og omgjort til en del av soverommet og opprinnelig dips./bod rom i kjeller er omgjort til kjellerstue, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). I tilfeller der rom i byggemeldte tegninger er benevnt som «disponibelt rom», vil også de omfattes av søkeplikt ved bruksendring.

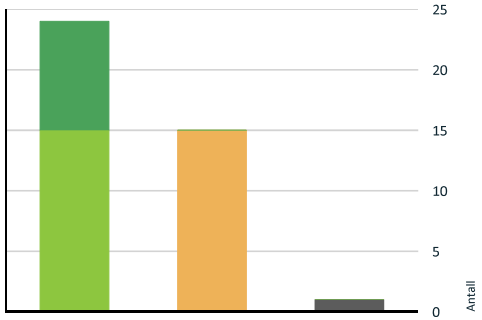
Soverom i kjeller er byggemeldt og godkjent av kommunen 09.02.26.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Terrasse** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at taktekking med papp er over 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg.

Takrenner/nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer, men ut fra alder og slitasje er det sannsynlig at det kan være punktvise lekkasjer (f.eks. i skjøter o.l.) eller at det oppstår i nær fremtid. For å se etter ev. lekkasjer bør det utføres nærmere kontroll i sammenheng med nedbør. Det gjøres oppmerksom på at takrenner bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og for å forebygge opphopning av løv, smuss og tilstopping ved nedløpsutløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som medfører begrensede muligheter for å vurdere tilstanden og oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger også på vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke etablert luftespalte mellom kledningen og vindtettingen. Utførelsen var ganske vanlig på den tiden, selv om normal byggeskikk på den tiden også tilsa at det skulle etableres utlekting for ventilering mellom vindtetting og ytterkledning.

Kledningen er i store deler fra byggeåret, og er vurdert å være i grei stand, sett i forhold til alder, men det ble på befaringsdagen påvist stedvis slitasje med sprekker i treverk er og tid for vedlikehold (overflatebehandling, samt stedvis utskiftninger) nærmer seg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende luftespalte kan medføre økt risiko for kondens/fuktskader. Imidlertid ble det under befaringen ikke påvist tegn til skader/svekkelser på kledningen på grunn av dette, men full visshet for tilstand på konstruksjon fordrer åpning av konstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er behov for vedlikehold av kledning/fasader innen rimelig tid, hvor det også da kan være behov for enkelte utskiftinger. Nærmer undersøkelser av konstruksjon/kledningen må gjennomføres for å kartlegge behov for tiltak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Nyheimsvegen 27 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 21 - Bnr 481
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er utført som "pulttak", det vil si en konstruksjon med én sammenhengende takflate som heller i én retning. Takvannet ledes dermed til én side, hvor det er etablert takrenne for avrenning.

Selve takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, hvilket innebærer at det er begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte bygningsdeler. Tilstandsgraden er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av konstruksjonen, uten fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggemetoder og materialbruk fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging eller oppgradering av konstruksjonen.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det påvises en del slitasje med slitasje/småskader på innvendige og utvendige karmer/rammer.

TG2 er også satt på grunnlag av høy alder på enkelte av vinduene (over 35 år), særlig med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på isolerglassene, herunder risiko for punktering. Det ble ikke observert punkterte isolerglass ved befaringen, men slike forhold kan være vanskelig å avdekke da dette er avhengig av lysforholdene og ofte er mest synlig i direkte sollys.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer og rammer. Punktering av isolerglass kan forekomme etter ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og grad av vedlikehold.

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

Vinduene er regelmessig vedlikeholdt og vurderes å være i grei bruksstand sett i forhold til alder. For å opprettholde tilstanden på rammer og karmer, samt forebygge videre slitasje og redusere risiko for fukt- og råteskader, anbefales fortsatt regelmessig vedlikehold i påvente av eventuelle fremtidige utskiftinger.

Manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader, redusert funksjon samt økt varmetap.

TG 1 Ytterdør

Ytterdør i malt/fabrikkmalt utførelse med glassfelt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Terrasse

Terrasse i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt treverk. Terrassen har tilkomst fra soverom og har trapp ned til plen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Veranda

Delvis overbygd veranda i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål, glass og treverk. Tilkomst fra stue.

Det nevnes om at overflater generelt preges av noe aldrings -/værslitasje. Ingen umiddelbare tiltak kreves, men for å forebygge videre utvikling er det behov for vedlikehold.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved hovedinngang er oppført i betongkonstruksjon med trikk av terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i kjeller/sokkelplan er støpt dekke/plate på mark. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca. 16 mm. høydeforskjell i etasjeskille på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Vedovn i gang 1 etasje er av nyere type, men ukjent alder og ved ovn på stue/spisestue i 2 etasje er opplyst rundt 10 år. Sotluker er påvist i gang kjeller.
Det er kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildstedet. For eventuell ytterligere kontroll av piper (trykktesting/kamerakontroll o.l.) for ildstedet må det lokale feiervesenet kontaktes.

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

Elementpipen (prefabrikkert) har en estimert levetid på 60–80 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er per i dag ikke behov for tiltak så lenge vedovnene fungerer tilfredsstillende. Per dags dato foreligger det verken pålegg om tiltak eller fyringsforbud, men vær oppmerksom på at dette kan endre seg i fremtiden.

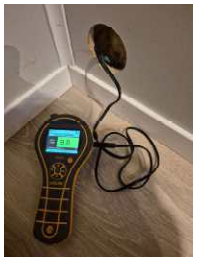
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ble opprinnelig bygget som «grovkjeller» (vaskekjeller, boder o.l.), men hvor deler av kjelleren er blitt innredet etter byggeåret. Både store deler av murflater mot vegger og gulv er kledd inn med trekonstruksjoner i rom som er innredet.

Det er gjennomført hulltaking og stedvis fuktsøk/stikkmålinger med fuktindikator i overgangen mellom vegg og gulv. Ingen tegn til unormale forhold ble registrert. Hulltaking ble utført i kjellerstue.

Fravær av funn på undersøkelsesstedene utelukker ikke at det kan finnes avvik i andre vegger eller rom. Innkledninger mot murflater anses som risikokonstruksjoner, da de kan gi risiko for opphopning av fukt eller kondens. Over tid kan dette utvikle seg til fuktskader dersom konstruksjonen eller ventilasjonen ikke er tilfredsstillende.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp hvor trinnene er belagt med laminat. Kjellertrapp er malt tretrapp med teppebelagte trinn.

TG 1 Innvendige dører

Malte karmer med glatte malte/fabrikkmalte dørblad av varierende alder. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Våtrommet er av ukjent alder, men holder noe eldre beskaffenhet. Selv om det ikke påvises utilsiktet fukt/lekkasjer eller andre alvorlig avvik, må en likevel legge til grunn renovering av rommet inne rimelig tid. Det anbefales da å fortsatt benytte lukket dusjkabinett i påvente av en fremtidig renovering.

Eier opplyser om at at det er installert nytt dusjkabinett, nytt speil og ny lampe, samt malt gulv og vegger i 2026.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Malt flis på gulv med gulvvarme hvor det er fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset.

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

Nyheimsvegen 27 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 21 - Bnr 481
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 11 mm. Det er imidlertid etablert en oppkant under dørterskel som er målt til ca. 3,5 cm, så fremt denne er tett så er det er ikke direkte fare for at vann ikke går til sluk selv om fallforhold ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Stedvis bom i flis krever normalt ingen tiltak, forutsatt at flisene sitter fast og at tettesjiktet under fortsatt er intakt. Avviket/omfanget bør likevel observeres over tid for å avdekke eventuell utvikling eller løs flis. Vær likevel obs på at flis med bom har lettere for å sprekke ved støt/trykk.

Avviket på fallforhold har liten praktisk betydning ved dusjing forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år, og når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Det ble påvist utettheter rundt rørgjennomføringer (vannledninger) under servant. Dette kan medføre fare for fuktskader og bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet.

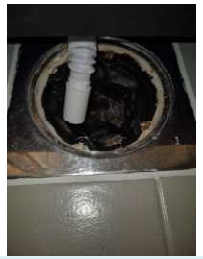
Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må utføres lokale utbedringer for å tette rundt rørgjennomføringene under servant, for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Jfr. hulltaking; det ble ikke påvist noe unormalt.

Det er installert dusjkabinett, og dusjvannet ledes fra kabinettet via avløp direkte ned i sluket. En slik løsning vil bidra til å redusere risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det presiseres at dusjkabinett kun begrenser risikoen ved dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.

Forutsatt fortsatt bruk som i dag med lukket dusjkabinett, er ikke behov for umiddelbare tiltak utover å tilse at det til enhver tid er god avrenning til sluket.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via ventil i taket med kanal ut. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

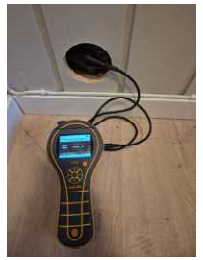
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (entré) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er totalrenovert i 2023, hvor også tekniske installasjoner, så som røropplegg inkl. sluk og elektrisk anlegg også er skiftet ut.

Selger har selv gjort en del av renoveringen, men opplyser om at tekniske arbeider (rør - og elektriske installasjoner) er utført av firma/fagfolk).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Det ble på befaringsdagen påvist utettheter rundt rørgjennomføringer (avløp) under servant, men dette er nå utbedret.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset.

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

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 17 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene å medføre liten risiko for lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom hvis det oppstår en lekkasjesituasjon. Forebyggende tiltak vil være å etablere en tett oppkant under dørblad/terskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

Avviket har liten praktisk betydning ved dusjing forutsatt at det fortsatt benyttes badekar. Merk da at badekaret begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har 2 sluk i plastmateriale hvor membran/slukmansjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Tettesjikt er smøremembran.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerommet er innredet med badekar med dusj-garnityr og glassdør, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (mur/betong). Det ble derfor utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nyheimsvegen 27 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 21 - Bnr 481
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malt tapet på vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og frittstående frys/kjøleskap og oppvaskmaskin.

Eier opplyser om at ny benkeplate med ny oppvaskkum og blandebatteri ble skiftet i 2024.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør og plastrør (rør i rør) fra 2023 hvor rørfordelerskap er påvist på bad/vaskerom med overløp plassert ned mot gulv. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve boligen som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

På kjøkkenet er det etablert lekkasjevarsler med sensor på gulvet som stenger vanntilførsel til oppvaskmaskinen hvis det oppstår lekkasjer.

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

TG2 benyttes når det er påregnelig at deler av vannrørene er over 25 år. Det ble også påvist at det mangler luke på rørfordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør også monteres luke på rørfordelerskapet for å unngå økt risiko ved eventuelle lekkasjer inne i konstruksjonen.

TG 2 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

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

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at deler av skjulte røropplegg er over 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe montert på stue/spisestue i 2 etasje. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Ikke videre vurdert.

Det opplyses om at det har blitt gjennomført service på varmepumpen i 2026.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft-til-luft varmepumper har en forventet levetid på 10–15 år. Levetiden kan forlenges ved regelmessig vedlikehold og korrekt bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 190 liter plassert på bad/vaskerom i kjeller. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i kjellergang.

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.
   1975 Nytt sikringsskap ble etablert i 2020.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere, og ev. om det da finnes samsvarserklæringer.

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

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?
    Nei

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Bygget er oppført på stabil byggegrunn basert på visuelle observasjoner av grunnmurens synlige deler utvendig og innvendig.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nyheimsvegen 27 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 21 - Bnr 481
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring og drenering ble skiftet i 2021 på tre av fire sider av boligen (unntatt mot garasjen), og grunnmurskonstruksjonen er utvendig fuktsikret med grunnmursplast.

Ved hulltaking og fuktsøk på lukkede konstruksjoner, samt visuelle observasjoner i kjeller/underetasje, ble det ikke registrert forhold som tilsier at det er svikt i utvendig fuktsikring eller drenering.

Drenssystemet består av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer mot grunnmur. Det meste er skjult under bakken og lar seg ikke kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong som på innsiden er kledd med et isolerende platesjikt i treullsement (blanding av trespon og sement - Tresonitt el. lign). Overflater er utforet og pusset/malt mot innvendige rom.

Grunnmuren er delvis utforet og innkledd på innsiden, og pusset/behandlet på utsiden. På grunn av dette blir også kontrollen meget begrenset. Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og grunnmuren vurderes å være i god beskaffenhet.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp. Eier opplyser om at utvendige avløp fram til kommunal ledning ble spylt i 2021.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

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.

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Oljetank

I følge tidligere salgsoppgaver parafinkamin skiftet ut med ny vedovn i 2006. Det er ikke kjent hva som er gjort med tanken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilfredsstillende dokumentasjon på tanken mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert eller fjernet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om den utgjør en potensiell forurensningsrisiko, noe som kan medføre ansvar for eier ved eventuell lekkasje.

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

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.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk på utvendig trapp ved hovedinngang.



Rekkverket er i hht. krav da bygget/bygningsdelen var ny. Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,9 m på utvendige rekkverk. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 meter i TEK 17.

I henhold til NS 3600 skal det opplyses dersom det ikke foreligger radonsperre eller gjennomført radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Jfr. ref. Trondheim Kommune: De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere behovet for tiltak. Det anbefales uansett å tilpasse åpninger og rekkverk til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten, særlig med hensyn til barn og risiko.

Gjeldende krav (TEK-17): Som hovedregel skal balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.
Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.
Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Nyheimsvegen 27 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 21 - Bnr 481
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

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

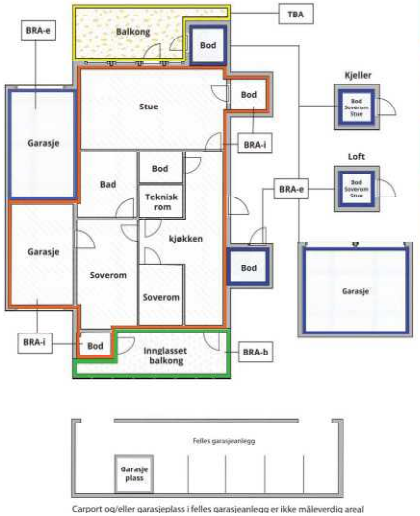
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	62			62	38
Etasje 2	63			63	17
Kjeller	55			55	
SUM	**180**				**55**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, gang m/trapp, bad, toalettrom, 3 soverom		
Etasje 2	Stue/spisestue, kjøkken		
Kjeller	Gang m/trapp, bad/vaskerom, bod, kjellerstue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig klesbod på soverom 1 etasje er fjernet og omgjort til en del av soverommet og opprinnelig dips./bod rom i kjeller er omgjort til kjellerstue, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk.
Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). I tilfeller der rom i byggemeldte tegninger er benevnt som «disponibelt rom», vil også de omfattes av søkeplikt ved bruksendring.

Soverom i kjeller er byggemeldt og godkjent av kommunen 09.02.26.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e: Garasje/bod som er sammenbygget/tilbygget med i boligen, men som ikke har direkte adkomst fra boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Kari Rydjord og Ove Ødegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	21	481		0	567.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nyheimsvegen 27

Hjemmelshaver

Rydjord Kari, Ødegård Ove

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boligen har garasje hvor hovedkonstruksjonen er av tre og fundament og ringmur er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et pulttak og tekket med takpapp. Takrenner og nedløp i metall. Garasjen har automatisk leddport fra 2019 og elbillader. Det er også etablert en utvendig bod i bakkant av garasjen i 2020.

Det registreres en del fuktutslag samt synlig fukt i undertak på innsiden av garasjen og takoverbygg mellom boligen og garasjen som tyder på at det kan være svikt i utvendig tekking. Det ble også påvist noe råte i treverk rundt taknedløp. Tiltak/vedlikehold må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.01.2026	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	29.01.2026	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	93	Nei

Nyheimsvegen 27 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 21 - Bnr 481
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	10.02.2026	

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

Kari Rydjord

Ove Ødegård

Boligen

Nyheimsvegen 27
7058 Charlottenlund

5001-21/481/0/0

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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?: 2023

Firmanavn: Sectech AS

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller ble pusset opp og omgjort til kombinert bad/vaskerom. Elektriske: Sectech AS, Rørlegger: Løhre VVS Snekker: Bygger AS

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Membran, fliser og baderomsplater på vegg ble utført som egeninnsats. Bildedokumentasjon foreligger.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad i 1.etasje: Gulv og vegger er malt med egnet maling. Nytt dusjkabinett, nytt speil og ny lampe.

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

• **Ja**

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

Bad/vaskerom kjeller: Ny membran og etablering av to nye sluk.
Bildedokumentasjon foreligger.

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

• **Ja**

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?:** 2021

   Firmanavn: Norseth graving og transport AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering, samt 10 cm isoalsjon og ny grunnmursplast.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Utlekting og etterisolering av kjellervegger.

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?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Trøndelag Portservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny motorisert gasjeport.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av ny utebod.

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?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Norseth Graving og Transport AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering, isolert 10 cm + grunnmursplast.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Tre av fire vegger har ny drenering og etterisolert, ikke siden mot garasje.

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**

Lekkasje på vannledning på utsiden av bolig.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Norseth Graving og Transport AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret fra y-kobling vi deler med nabo og inn til huset. Ny utvendig stengekran.

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?:** 2023

   Firmanavn: Løhre VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrør (rør-i-rør) på bad/vaskerom i kjeller.

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**

Et spjeld i varmepumpen var ødelagt.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: AC senteret

   Beskrivelse av arbeidet: Reparert spjeld og utført sevice på varmepumpe.

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?:** 2026

   Firmanavn: AC senteret

   Beskrivelse av arbeidet: Service og utbedring av feil knyttet til nedre spjeld i varmepumpen.

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2020

   Firmanavn: Sectech AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i kjeller: Varmekabler i gulv, skjultanlegg i vegger. Byttet sikringskap. Installert elbillader i garasje (2018).

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?

• **Ja**

Charlottenlund lokalsenter planlegges på tomten til Charlottenlund kirke.

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?

• **Ja**

Tidligere eiere har utvidet terrasse i 1.etg. Omsøkt og godkjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

År 2008

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

• **Ja**

Soverom, kjellerstue og bad i kjeller etablert og omsøkt til kommunen. Søknad er pr d.d. til behandling hos kommunen.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

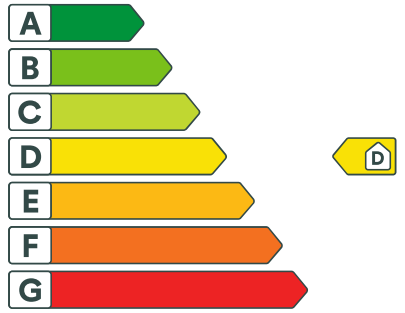
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest

D

Adresse	Nyheimsvegen 27, 7058 CHARLOTTENLUND
Dato for energimerking: 03.02.2026	Merkenummer: Energiattest-2026-254685
Bygningskategori: Småhus	Bygningsnummer: 182261181
Gårdsnummer: 21	Bruksnummer: 481
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: 1975	Bygningstype: Enebolig
Bruksareal: 203,0 m²	Oppvarmet bruksareal: 180,0 m²
Oppvarmet etasje: 3	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: 206,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: 213,37 kWh/m²	Totalt levert pr. år: 41 079 kWh

Nyheimsvegen 27, 7058 CHARLOTTENLUND

Detaljering

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

Nyheimsvegen 27, 7058 CHARLOTTENLUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 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.

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.

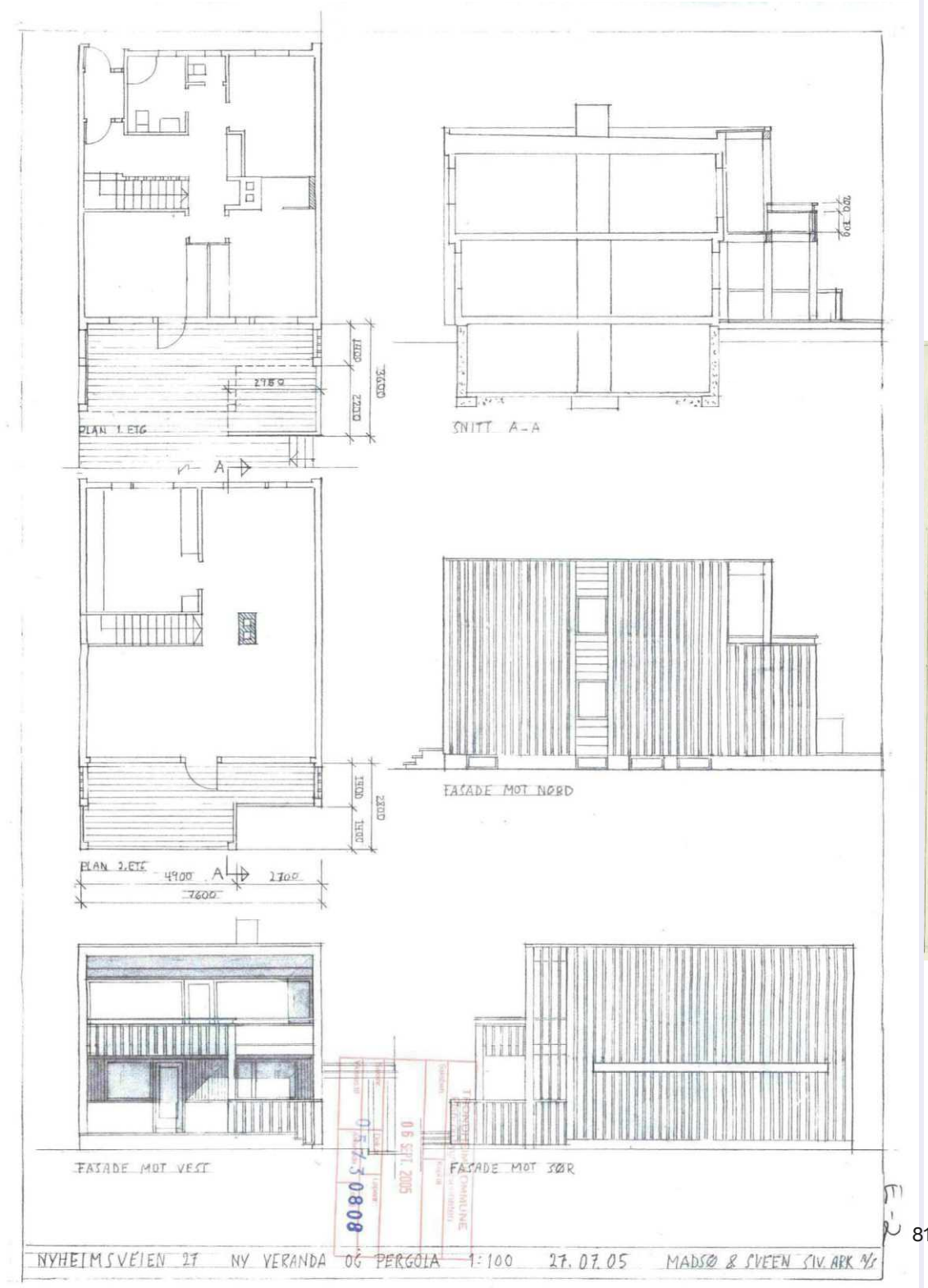
https://www.enova.no/energimerking

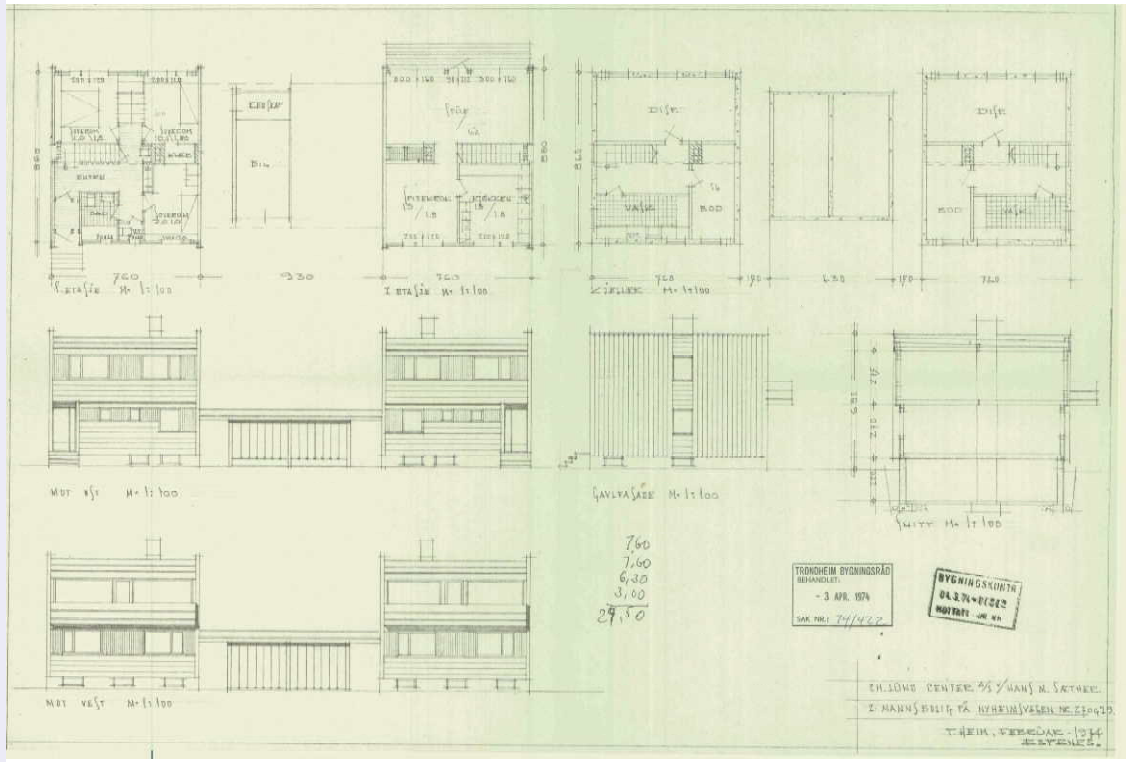
Spørsmål om energiattesten

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


PLAN 1.ETG
SNITT A-A
FASADE MOT NORD
PLAN 2.ETG
4900
2700
7600
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
06 SEP. 2005
NYHEIMSVEIEN 27 NY VERANDA OG PERGOLA 1:100 27.07.05 MADSØ & SVEEN SIV. ARK MS


TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET
- 3 APR. 1974
BYGNINGSKONTR
7,60
7,60
6,30
3,00
29,50

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Delegasjonssak nr: FBR FER 1833/08

Madsø & Sveen Sivilarkitekter AS
Prinsens gate 46

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	05/30808 oppgis ved alle henvendelser		02.06.2008

Nyheimsvegen 27, ferdigattest for utvidelse av veranda og pergola

Byggested: **Nyheimsvegen 27** Gnr.: **21** Bnr.: **481**
Bygningsnummer: **182261181**
Ansvarlig søker: **Madsø & Sveen Sivilarkitekter AS**
Tiltakshaver: **Ola T. Lånke**
Tiltaksart:
Bygningstype:

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 29.05.2008.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 2436/05.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-26/80159-8

Ove Ødegård

Nyheimsvegen 27
7059 JAKOBSLI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bente Svendsen	BYGG-26/80159 oppgis ved alle henvendelser		13.02.2026

Nyheimsvegen 27, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og etablering av lysgrav

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	21/481/0/0
Bygningsnummer:	82261181
Tiltakshaver:	Ove Ødegård

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bente Svendsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

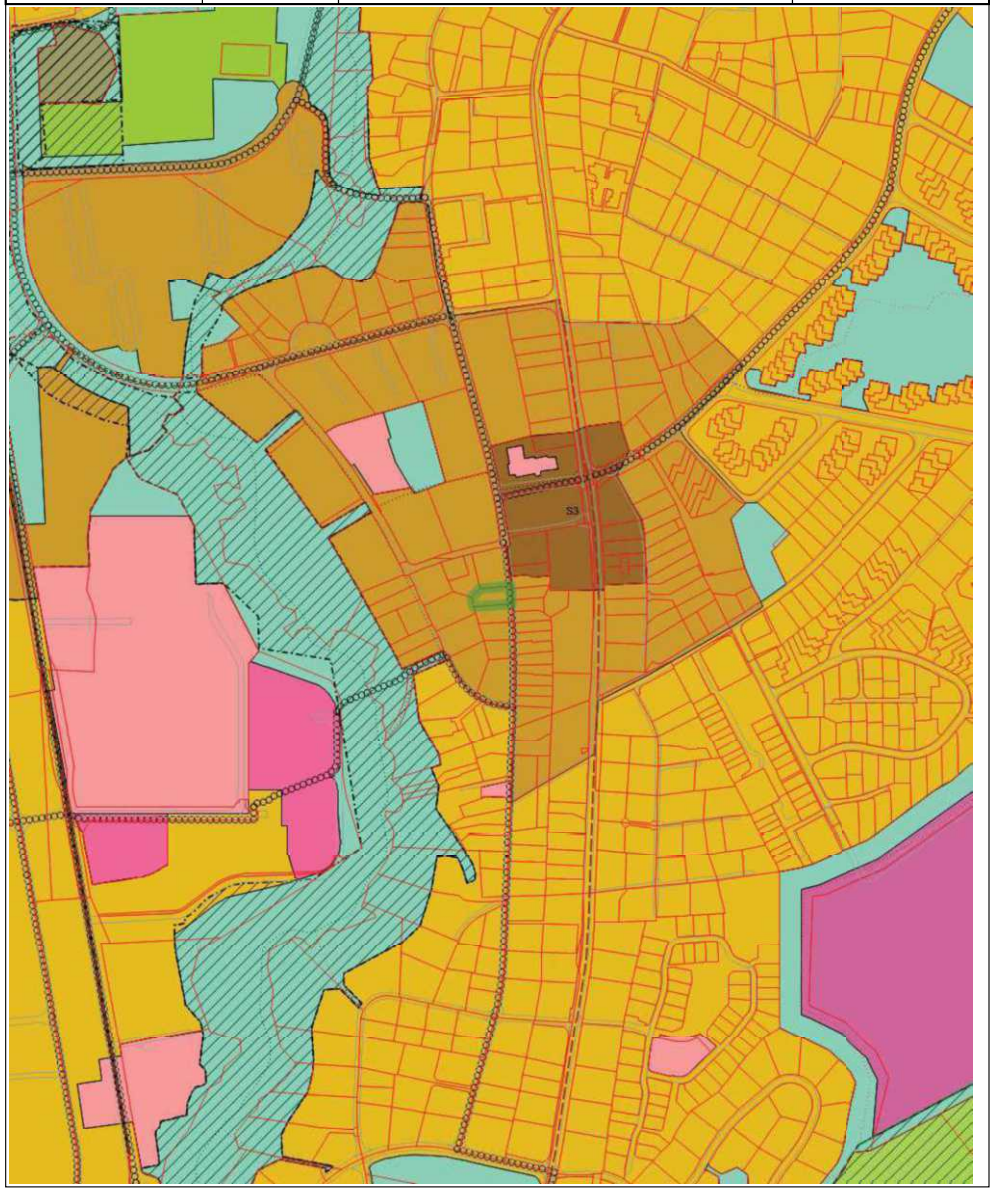
Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim
Telefon: +47 72542500
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 481	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 27 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

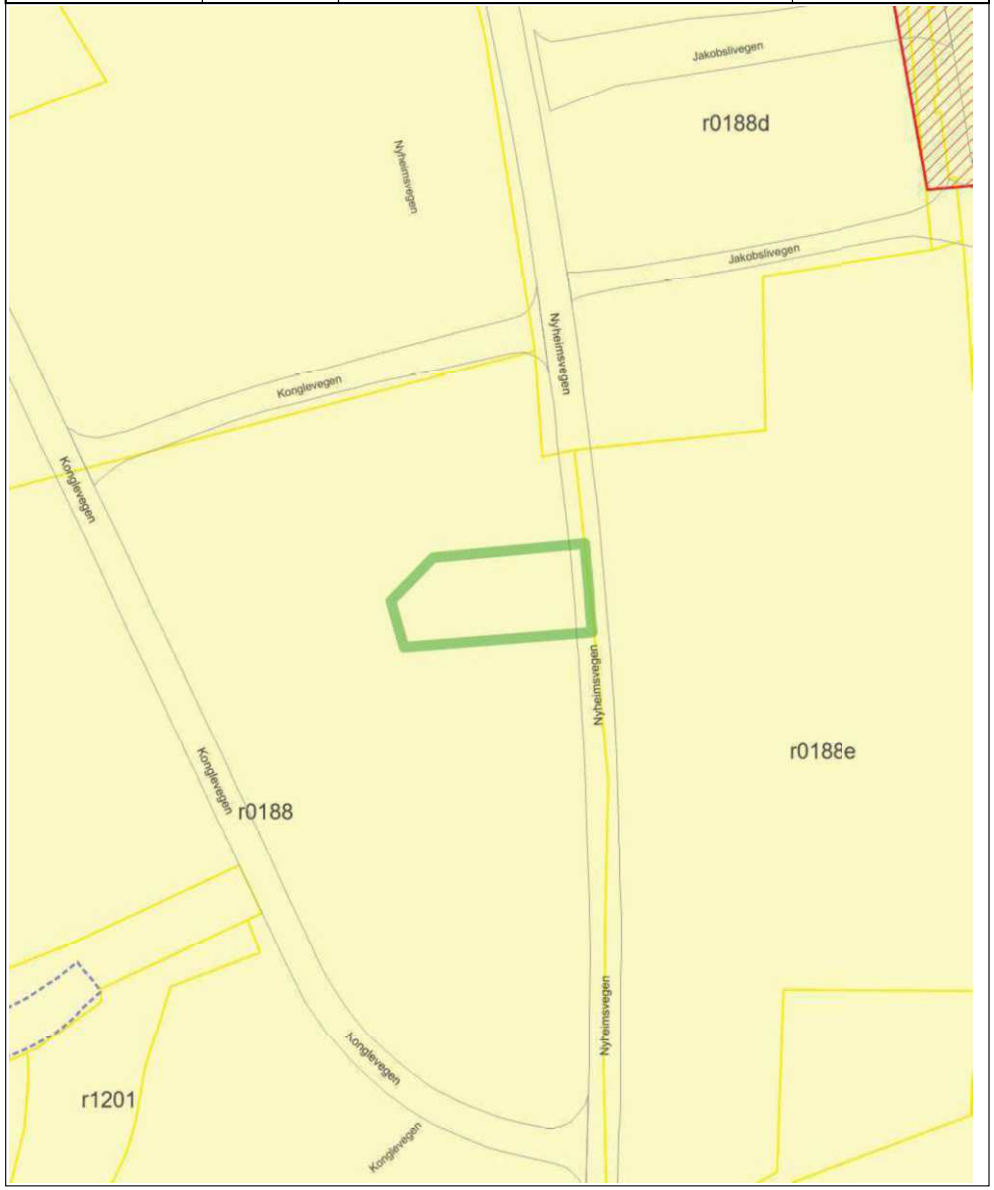
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Forsvaret framtidig
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Framtidig hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 481	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 27 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

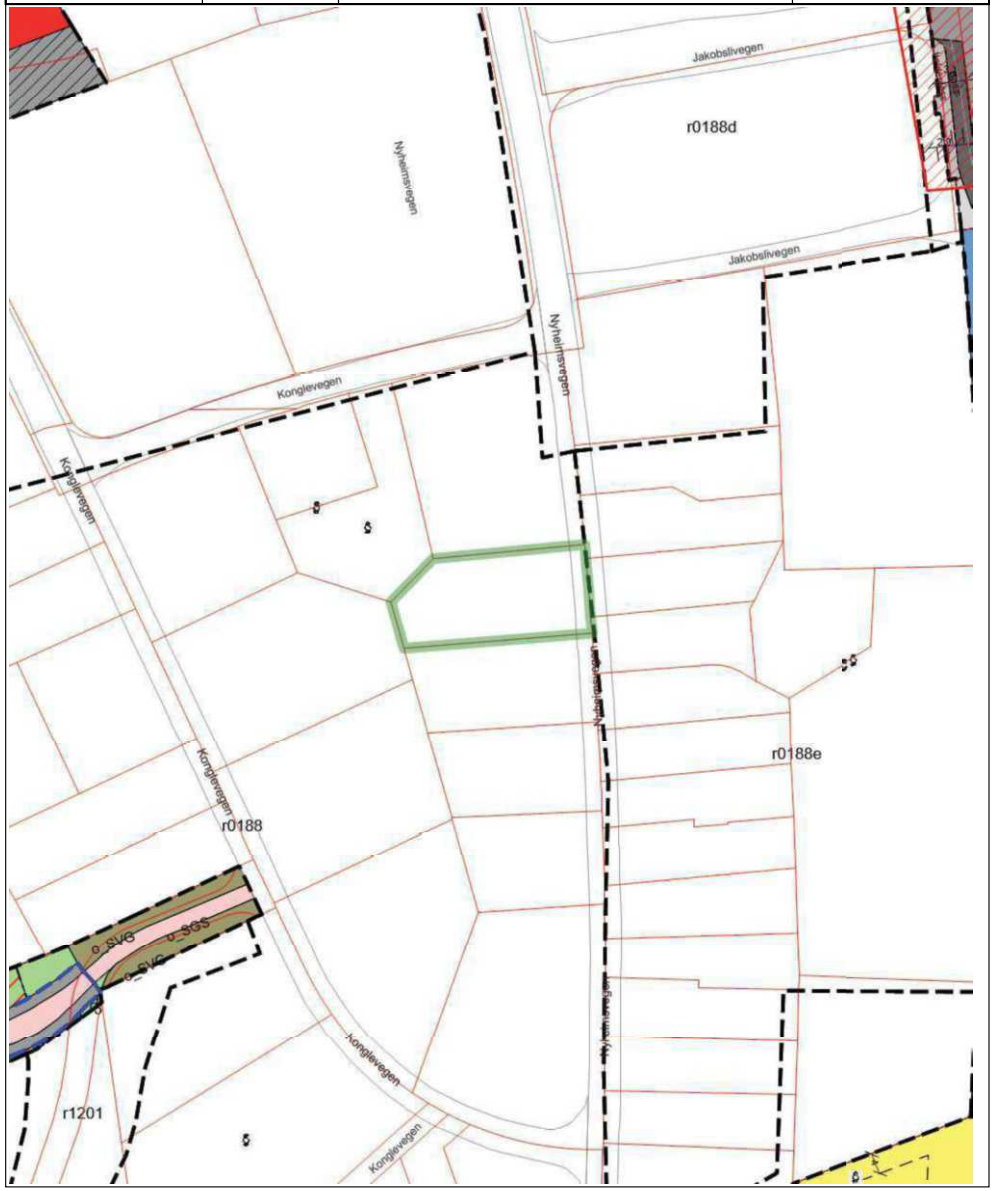
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

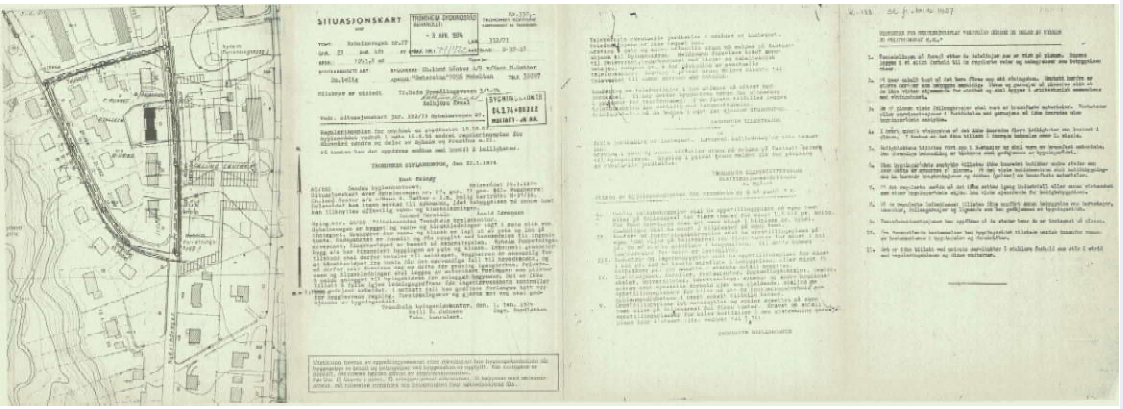
Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 481	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 27 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Forretning
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Flomfare
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Turveg



SITUASJONSKART

TRONDHEIM EIENDOMSSELSKAP A/S

– 3 APR. 1974

332/71

Trondheim, 27.3.1974

Tegnet av: Ståle Sørlie

Godkjent av: Trondheim Eiendomsselskap A/S

Godkj. situasjonskart 332/73 Sykehusvegen 67.

Reguleringsplan for området av gnr/bnr 15/59,67 Sykkylven vedtatt 1.gang 14.6.72 endret reguleringsplan for Øksnevad sentrum og deler av Aspøya og Fosnavåg sør

TRONDHEIM EIENDOMSSELSKAP, den 22.3.1974

Stat Energy

Statens Ingeniørvesen

Situasjonskart over Sørsimagasin nr. 2/4, gnr. 15 bnr. 59 i Sykkylven kommune

Situasjonskart over Sørsimagasin nr. 3/4, gnr. 15 bnr. 59 i Sykkylven kommune

Oslo, 1974-03-22

Statens Ingeniørvesen

Situasjonskart over Sørsimagasin nr. 4/4, gnr. 15 bnr. 59 i Sykkylven kommune

Oslo, 1974-03-22

Statens Ingeniørvesen

Situasjonskart over Sørsimagasin nr. 1/4, gnr. 15 bnr. 59 i Sykkylven kommune

Oslo, 1974-03-22

Statens Ingeniørvesen

NYHEIMSVEGEN 27

Nabolaget Tunhøgda/Charlottenlund vest - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Charlottenlund kirke	Linje 14, 102	2 min / 0.2 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	7 min / 3.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min / 6.6 km
Trondheim Værnes		26 min

SKOLER

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	596 elever, 38 klasser	10 min / 0.9 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	14 min / 1.1 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	10 min / 0.9 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	8 min / 0.6 km
Cissi Klein videregående skole		6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

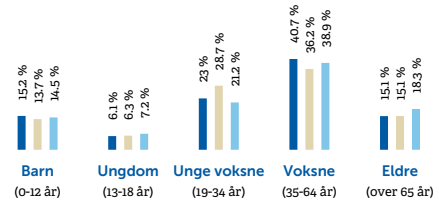
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tunhøgda/Charlottenlund v...	1 276	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stokkbekken barnehage (1-2 år)	12 barn	3 min / 0.2 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år)	65 barn	6 min / 0.5 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år)	61 barn	7 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Charlottenlund	PostNord	2 min / 0.1 km
Coop Extra Charlottenlund	Post i butikk	2 min / 0.2 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

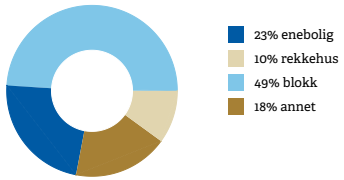
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Hørløcksmarka aktivitetsområde	Sandvolleyball	7 min / 0.6 km
Sumpen aktivitetsanlegg, balløkke	Ballspill	7 min / 0.6 km
Impuls Treningssenter Grilstad		22 min
EasyFit Brunstad		23 min

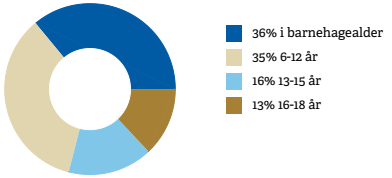
BOLIGMASSE



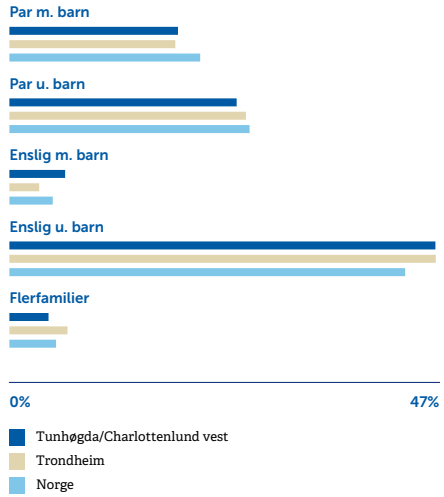
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	23 min
Vitusapotek Ranheim	23 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



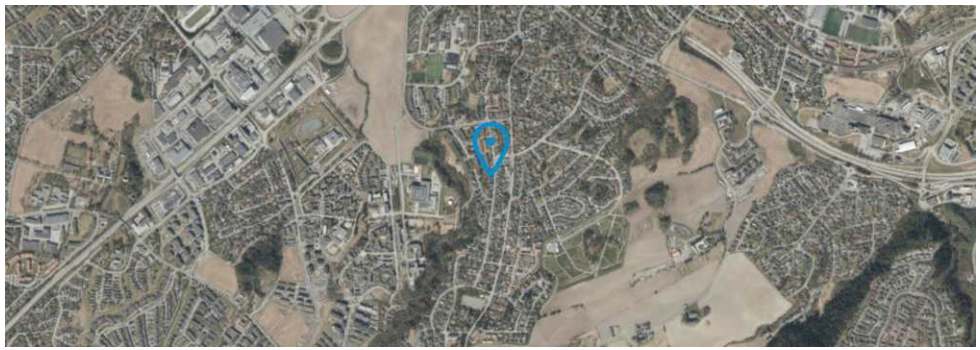
FAMILIESAMMENSETNING

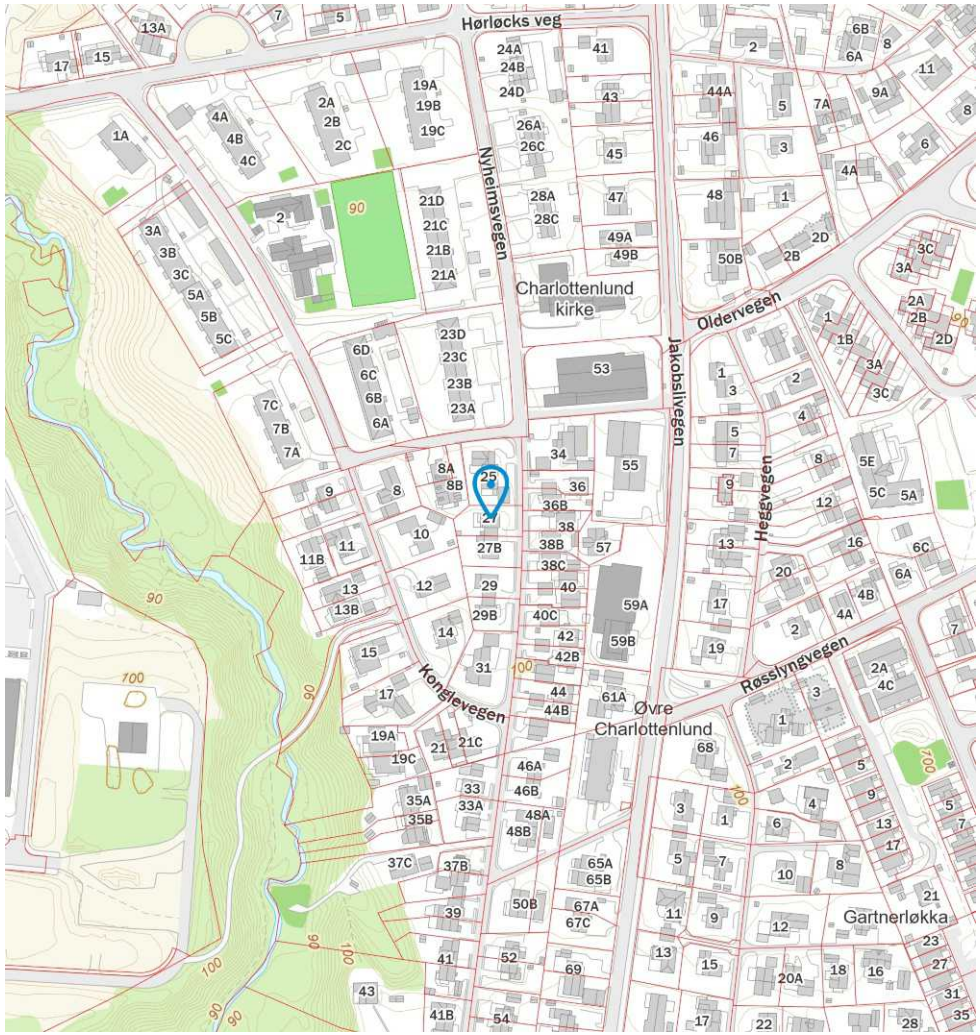


SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2025





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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

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: 33250372 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Nyheimsvegen 27, 7058 Charlottenlund.
Gnr. 21, Bnr. 481, 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 15 500,- 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: 33250372
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.02.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no