



Velkommen til
Jakobsivegen 3 C, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Jakobslivegen 3 C
7058 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 490 000,-
Omkostninger	kr	213 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	8 703 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	200 / 200 m ²
Soverom	4

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Kristian Sundland
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 454 73 421
kristian.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jakobslivegen 3 C, 7058 Charlottenlund

Registerbetegnelse

Gnr. 17, Bnr. 919, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	8 490 000,-
Omkostninger	kr	213 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	8 703 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	8 722 640,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 212 250,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 213 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

kr 2 881,- for september 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.

Areal

BRA - i: 200 m²

BRA totalt: 200 m²

TBA: 185 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, loftssrom, 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.

Det gjøres oppmerksom på kommentar fra takstmann vedrørende areal oppmåling: "Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er vanskelig å måle helt nøyaktig på grunn av utformingen av boligen med skrå himlinger og noe skjevheter på gulvflater i 2. etasje. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig etter bruk av håndholdt avstandslaser. For å kontrollere arealet er 3D-scanning en mer nøyaktig måte å gjøre en oppmåling på."

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering på egen oppstillingsplass.

Tomt

Tomtestørrelse er 576 m² på eiet tomt.
Selveiertomt.

Byggeår

1950 ifølge takstmann.

Innhold

Kjelleretasje: Entré/stue/kjøkken, bad, soverom, teknisk rom og bod.

1 etasje: Entré, gang m/trapp, spisestue/kjøkken, vaskerom og stue.

2 etasje: Gang m/trapp, bad og 3 soverom.

Standard

Kjelleretasje (ca.53m²):

Entré/stue/kjøkken (17,3m²):

Flis og laminat over gulvvarme på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Diverse: Sotluke.

Kjøkkeninnredning: Glatte fronter med integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt. Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen.

Bad (5,1m²):

Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

Soverom (8,2m²):

Laminat på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Bod (8,4m²):

Laminat på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Teknisk rom - hoveddel (9,8m²):

Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Utstyr: Rørfordelingsskap. Vanninntak - stoppekran - vannmåler. Sikringsskap. To stykk varmtvannstanker. To stykk sluk.

1 etasje (ca.97m²):

Entré (8,6m²):

Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Gang m/trapp (9,7m²):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Spisestue/kjøkken (41,2m²):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker på kjøkkenet. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Innredning/utstyr: Plassbygd benkeinnredning. Vedovn.

Kjøkkeninnredning: Glatte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og kantlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert automatisk lekkasjestopper i/under kjøkkenbenken. Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen.

Vaskerom 8,2m²):

Flislagt gulv over gulvvarme. Laminerte baderomsplater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Rommet er innredet med dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Skapinnredning med glatte fronter. Servantplate i laminat med vaskekum og 1-greps blandebatteri. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

Stue (21,4m²):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Utstyr/diverse: Varmepumpe. Utgang til markterasse.

2 etasje (ca.50m²):

Gang m/trapp (7,4m² målbart - 10,4m² gulvareal):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Bad (5,9m² målbart - 4,6m² gulvareal):

Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sistene. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med to stykk 1-greps blandebatterier. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr samt takhengt dusjløsning som er avgrenset med vegger og skyvedør i glass. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med rørfordelingsskap for vannledninger. Avtrekk via elektrisk vifte.

Soverom (16,1m² målbart - 19,6m² gulvareal):

Laminat på gulv. Malte slette veggflater, Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Soverom (8,3m² målbart - 11,0m² gulvareal):

Parkett på gulv. Malte slette flater og tapet på vegger. Malte slette flater og spiler i himling med downlights belysning.

Soverom (8,3m² målbart - 17,4m² gulvareal):

Parkett på gulv. Malte slette flater og tapet på vegger. Malte slette flater og spiler i himling med downlights belysning.

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært boområde med et godt servicetilbud, her finnes flere butikker, Rema1000, Coop Extra, og Bunnpris. Det er etablert frisørsalong her, treningssenter, og flere restauranter i bydelen.

Charlottenlund er veldig barnevennlig og det er kort vei til barne-, ungdoms- og videregående skole. Videre er det et veldig godt 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

Fra YX Skovgård kjør oppover Jakobslivegen og etter ca 140m vil boligen ligge på høyre side.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1950 og senere tilbygd i 1973 og 2020. Boligen er på totalt tre etasjer, da inkludert kjeller, første og andre etasje.

Grunnmur er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i treverk. Taket har saltaksform og er tekket med båndteking. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Dette er iht. info fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger for øvrig i handelen

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 18.04.1950.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 26.09.1973.

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

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg til enebolig og bruksendring i kjeller den 29.01.2026.

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking

Gul-G. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Deler av boligen er leid ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Eiendommen er pt. utleid og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid 3 måneder.

Kopi av leieavtalen kan fås ved henvendelse.

Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder; En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
- b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
- c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Radon

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

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Bebyggelse og anlegg - Framtidig iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan r0235o "Boligområde på Charlottenlund begrenset av Charlottenlund skole, friområde, Hørløcks veg, Jakobslivegen og Tunvegen (9.3.1976)".

Det gjøres oppmerksom på et planforslag i området - r20190009. Hensikten med planarbeidet er å lage en ny reguleringsplan for eiendommene Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5, 5A, 7A og 7B som skal omfatte boligbebyggelse, parkering og dagligvareforretning.

Det gjøres også oppmerksom på at det er en ubebyggt parsell med gnr/bnr: 17/920 vest for eiendommen, og at denne parsellen har adkomstrett via. samme adkomst som Jakobslivegen 3C. Tomta eies av familie av eier av Jakobslivegen 3B. Konf. megler.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg. Privat stikkveg inn til eiendommen.

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn for inntektsåret 2023.

Primærbolig: kr 1 661 794,-

Sekundærbolig: kr 6 647 176,-

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 dekningsalg 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

Eiendomsmevlere 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.

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

Gøran Vingen Nerland og Eline Bj Walleraunet

Heftelser og servitutter

Best. om adkomstrett

Dagboknr.: 781125

Dato: 16.09.2013

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Best. om vann/kloakkledn.

Dagboknr.: 781125

Dato: 16.09.2013

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Areal oppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:

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

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

- Ja. Vinduet mangler fast anretning. Det skal være maksimalt 100cm fra gulv/anretning til underkant vindu for at kravet oppfylles. For at rommet skal tilfredstille krav til varig oppholdsrom må rømningsvei utbedres.

Meglers kommentar til areal:

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik mellom opprinnelige byggetegninger og dagens bruk av boligen. Følgende avvik er registrert:

Dette gjelder bl.a:

Kjeller:

- Gang er omgjort til teknisk rom
- Tørkerom er omgjort til bad

1.etg.:

- Kjøkken og arbeidsrom er omgjort til kjøkken og vaskerom.
- Entre er utvidet
- Etablert en veranda og terrasser
- Etablert en lekestue som står helt inntil nabogrense

2.etg.:

- Kott er innlemmet i soverommene
- Bygd på kott og utvidet soverom.

Etablering av veranda/terrasser, etablering av lekestue og omgjøring fra bod etc til oppholdsrom (soverom, bad etc) er søknadspiktede tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kommunen kan kreve at tiltakene omsøkes eller settes tilbake i original stand. Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. dette.

Selger informerer at sorte knagger i yttergang og vegglampe i messing i stuen følger ikke med salget.

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 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 17 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).

Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).

Rabatt - TOBB kr-10 000,- (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. 3.203,-

Fotograf kr. 5.625,-

Tilstandsrapport kr. 16.400,-

Stylist (veiledning) kr. 2.000,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- 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 VerdiAnalyse

- Fotograf Krokstad & Nervik

- Stylist Object

*) 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 08-10-2025 av Erik Bromseth Mellevoid i VerdiAnalyse AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:

- Våtrom - Kjelleretasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

TG2:

- Utvendig - Vinduer - omramming kjeller
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner - Varmepumpe
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 1999
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken - 1. Etasje - Spisestue/kjøkken - Komfyrvakt
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjelleretasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg 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. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyste følgende i egenerklæringen:

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

- Ja.

Bom i en gulvflis på bad i andre etasje.

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?: 2017. Firmanavn: K. Lund AS m.fl.

Beskrivelse av arbeidet: Det er pusset opp og bygd 3 bad/våtrom i huset i regi av tidligere eier. Arbeider utført maks i perioden 2015-2020. Opplysninger her bygger på informasjon mottatt fra forrige eier. Bad i underetasje - membran plater og smurt membran på gulv og vegger, brukt mansjetter rundt rørføringer, flislagt av bekjente håndverkere og av forrige eier. Kun brukt dusjkabinett til dusjing med rørføring i sluk. Bad andre etasje - støpt gulv, membranplater , smurt membran, brukt mansjetter på rørføringer, sluk, bånd i skjøter og hjørner. Utført

av tidligere eier med bekjente håndverker. K. Lund AS har utført all jobb med rør i huset.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Berg og Wigum AS

Beskrivelse av arbeidet: Dimmer på badet er byttet og termostat er sjekket.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Beskrivelse av arbeidet: Deler av arbeid utført av tidligere eier. Årstall er angitt basert på informasjon mottatt fra forrige eier, og strekker seg maks over perioden 2015-2020. Vaskerom første etasje - støpt gulv med fliser. smurt membran, brukt mansjetter og våtromsplater på vegg.

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

- Ja.

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

- I forbindelse med oppussing av bad, utført i regi av tidligere eier.

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?

- Ja.

Lekkasje på taket i andre etasje før renovering. Skaden er utbedret og taket er byttet. Gjort av forrige eier.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Mælen Blikk og Ventilasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Skaden er utbedret og taket er byttet. Se for øvrig punkt 5 under.

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?: 2020. Firmanavn: Mælen Blikk og Ventilasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, nedløp, blekk til vindu og dør og ny pipehatt. Etterisolert inne og ute, etterisolert tak, isolert grunnmur under terreng, ny kledning (Møre Royal), båndtekket tak og ventilasjon.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Byggmester Arnøy & Haugen AS. Beskrivelse av arbeidet: Montert glassrekkverk på takterrasse.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Montert nye dører og vinduer, bygd platt rundt huset mot hage. Usikker på om arbeid

er utført av forrige eier eller firma.

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

- Ja.

Tidligere støttemur i hage hadde skjevheter, det ble endelig utbedret i form av ny støttemur i 2024 av faglært.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Trondheim Stein AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere mur (gabion) ble revet og fjernet, og ny steinmur ble satt opp.

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?: 2020. Firmanavn: K.A. Lund Minigravertjenester. Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt hele huset, lagt isolasjonsplater og grunnmursplast.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Hele boligen.

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

- Ja

Det har ved enkelte anledninger blitt observert insekter i boligen. Observasjonene har vært av begrenset omfang og ikke av en slik karakter at det har gitt foranledning til nærmere undersøkelser eller iverksetting av tiltak. Selger har ikke nærmere kunnskap om art eller omfang.

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?: 2025. Firmanavn: BN Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Separert overvann- og spillvannsrør, og samtidig lagt inn ny vannledning. Nye rør fra husvegg og ut til påkobling kommunalt ledningsnett.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: K. Lund AS. Beskrivelse av arbeidet: Alle rør i hele huset ble byttet i perioden 2015-2020. Rør i rør, meislet opp gulv i kjeller og byttet avløpsrør under huset.

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

- Ja.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har installert varmpumpe. Nøyaktig tidspunkt og om det er firma som har installert vites ikke.

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

- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Mælen Blikk og Ventilasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt.

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?: 2022. Firmanavn: Trygg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap bygget om til 3fas, automatsikringer, overspenningsvern.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Proff Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader, ny kurs i sikringsskap mv.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Berg og Wigum AS.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmere i spisestuen og hengt opp pendler over kjøkkenøy

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Berg og Wigum AS.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer på ett av soverommene i andre etasje.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Berg og Wigum AS.

Beskrivelse av arbeidet: Kontrollert lysbryter i yttergang.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Berg og Wigum AS.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer på badet i første etasje og sjekket termostat.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Beskrivelse av arbeidet: I regi av forrige eier er alt opplyst å ha blitt gjort nytt i hele huset. Det er ikke kjent for selger hvilken elektriker som har utført, så oppgir det for ordens skyld under ufaglært.

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

- Ja.

TV-stue bygget på 1980-tallet, og yttergang/inngangsparti bygget på 2020-2021. Ny støttemur i hage ble satt opp av firma sommeren 2024.

Yttergang/inngangsparti er søkt om og godkjent hos kommunen.

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

- Ja.

Utleiedel i kjeller med egen inngang. Tilknyttet hoveddel med støydempende innerdør. Egen inngang er av tidligere eier søkt til kommunen og godkjent.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja.

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: BN Entreprenør AS.

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør har blitt byttet ut, og separering av spillvann og overvann er utført og i henhold til nyeste krav fra Trondheim kommune. Det ble samtidig lagt ny vannledning inn til huset.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja.

Verandadør og inngangsdør i 1etg kan være litt trege. Nabo har veirett over eiendommen, og forrige eier har sagt til nabo at berg i oppkjørsel på sikt skal tas bort.

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 bygningssakkyndiges 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 mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i 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

- Tilstandsrapport datert 08.10.2025
- Selgers egenerklæring datert 19.01.2026
- Energiattest
- Midlertidig brukstillatelse datert 18.04.1950
- Midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 26.09.1973
- Midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 17.02.2022
- Byggegodkjente tegninger
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringskart
- Situasjonsskart
- Nabolagsprofil
- Planskisse

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

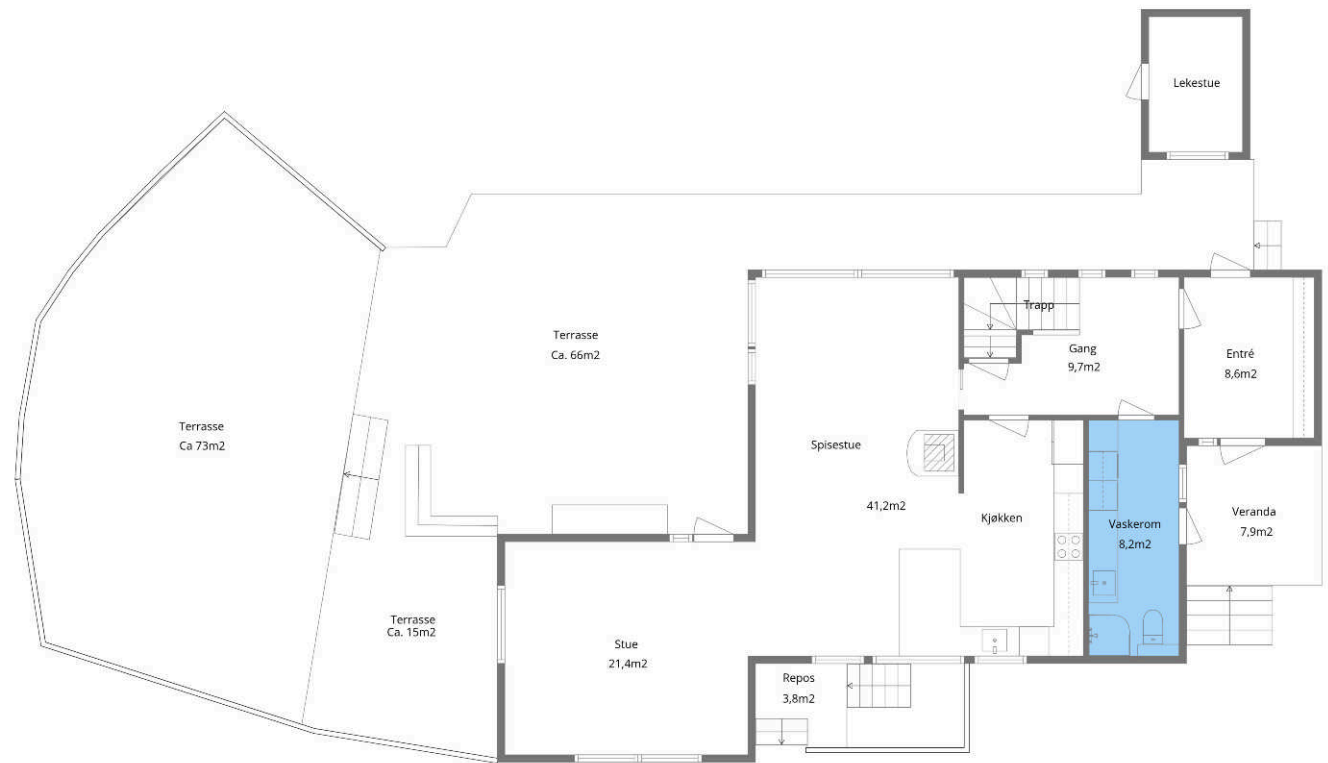
Oppdragsansvarlig

Kristian Sundland
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 454 73 421
Epost: kristian.sundland@em1.no

Avdeling

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

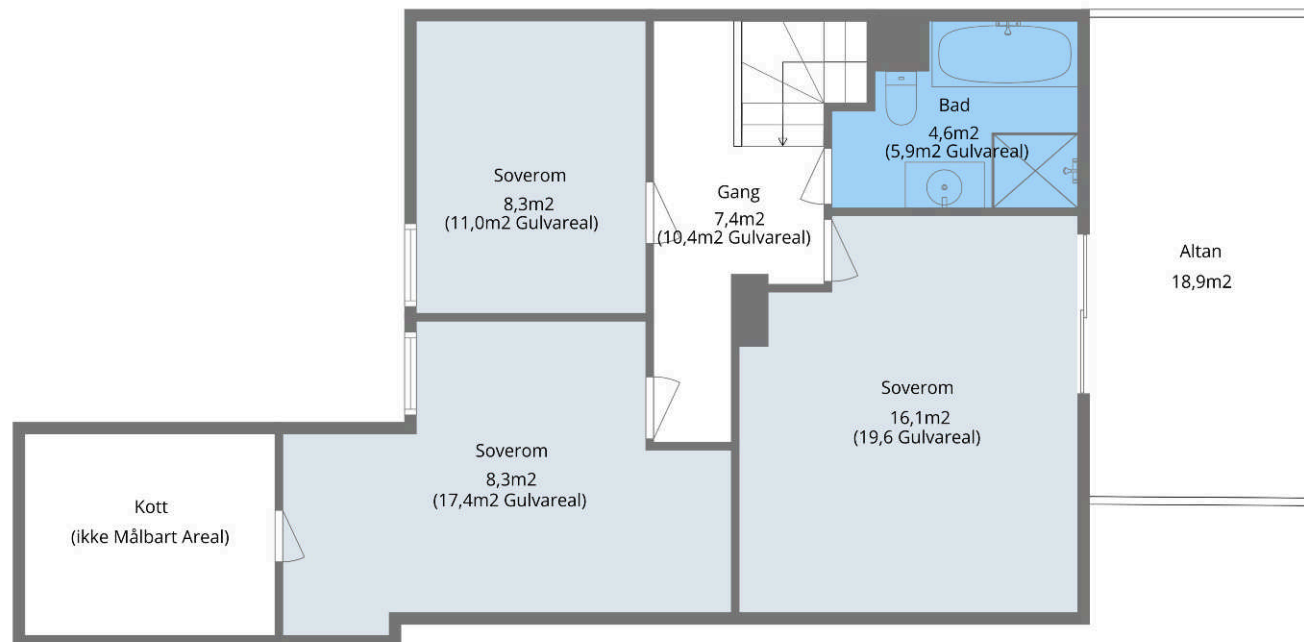
Plantegning



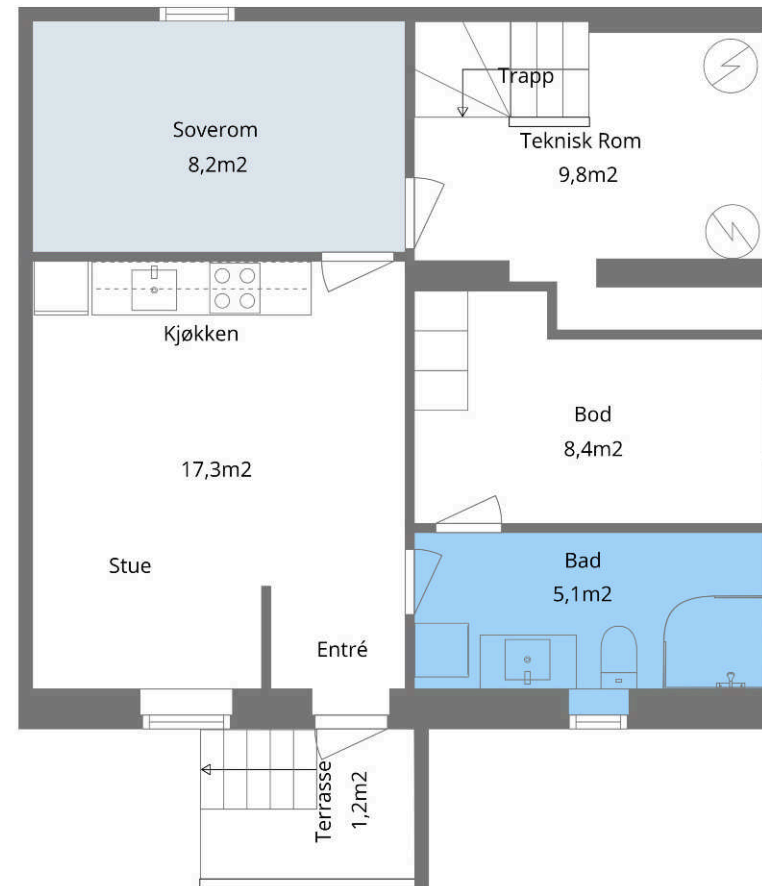
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



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.



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.



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.













































































90



90

































Tilstandsrapport



Enebolig



Jakobslivegen 3 C , 7058 CHARLOTTENLUND



TRONDHEIM kommune



gnr. 17, bnr. 919

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 22331-1460

Referansenummer: QO5037

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Bromseth Mellevold

Vår ref: Erik Bromseth
Mellevold



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515



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 fuktspøk.

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 eksemplarframstilling 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-Verdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyster.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG [Gå til side](#)

Enebolig oppført i 1950 og senere tilbygd i 1973 og 2020. Boligen er på totalt tre etasjer, da inkludert kjeller, første og andre etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i treverk. Taket har saltaksform og er tekket med båndtekkning. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

INNENDIG [Gå til side](#)

Kjelleretasje (ca.53m²):

Entrè/stue/kjøkken (17,3m²): Flis og laminat over gulvvarme på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Diverse: Sotluke.

Soverom (8,2m²): Laminat på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Bod (8,4m²): Laminat på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Teknisk rom - hoveddel (9,8m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Utstyr: Rørfordelingsskap. Vanninntak – stoppekran – vannmåler. Sikringsskap. To stykk varmtvannstanker. To stykk sluk.

1 etasje (ca.97m²):

Entré (8,6m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Gang m/trapp (9,7m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Spisestue/kjøkken (41,2m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker på kjøkkenet. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Innredning/utstyr: Plassbygd benkeinnredning. Vedovn.

Stue (21,4m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Utstyr/diverse: Varmepumpe. Utgang til markterrasse.

2 etasje (ca.50m²):

Gang m/trapp (7,4m² målbart – 10,4m2 gulvareal): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Soverom (16,1m2 målbart - 19,6m² gulvareal): Laminat på gulv. Malte slette veggflater, Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Soverom (8,3m² målbart – 11,0m2 gulvareal): Parkett på gulv. Malte slette flater og tapet på vegger. Malte slette flater og spiler i himling med downlights belysning.

Soverom (8,3m2 målbart – 17,4m² gulvareal): Parkett på gulv. Malte

slette flater og tapet på vegger. Malte slette flater og spiler i himling med downlights belysning.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad - kjeller (5,1m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med dusjkabinett med termostat blande batteri og dusjgarnityr. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blande batteri. Veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

Bad (5,9m² målbart - 4,6m2 gulvareal): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med to stykk 1-greps blande batterier. Dusjhjørne med veggmontert termostat blande batteri og dusjgarnityr samt takhengt dusjløsning som er avgrenset med vegger og skyvedør i glass. Badekar med veggmontert termostat blande batteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med rørfordelingsskap for vannledninger. Avtrekk via elektrisk vifte.

Vaskerom 8,2m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Laminerte baderomsplater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet med dusjkabinett med termostat blande batteri og dusjgarnityr. Skapinnredning med glatte fronter. Servantplate i laminat med vaskekum og 1-greps blande batteri. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Entrè/stue/kjøkken (17,3m²): Flis og laminat over gulvvarme på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blande batteri. Det er etablert komfyrvakt. Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen.

Spisestue/kjøkken (41,2m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker på kjøkkenet. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og kantlimt oppvaskkum med 1-greps blande batteri. Det er etablert automatisk lekkasjestopper i/under kjøkkenbenken. Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Sikringsskap.
To stykk varmtvannstanker.
EL-billader.
Varmepumpe.
Automatisk lekkasjestopper.
Rørfordelingsskap.
Vanninntak-vannmåler-stoppekran.
Uttak tele.

Arealer [Gå til side](#)

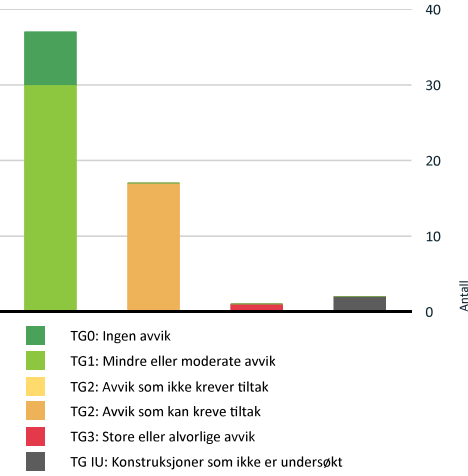
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

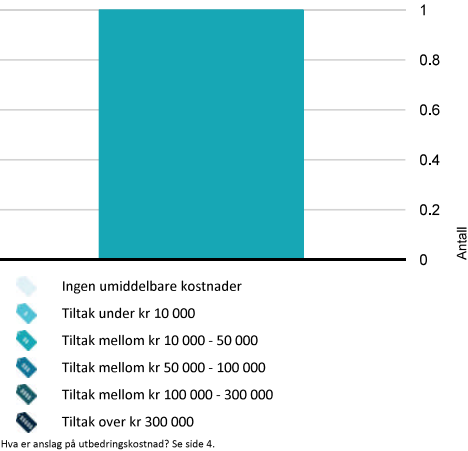
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Gjennomføringer i våtsonen er ikke utført faglig. Det er etablert inspeksjonsluker i rommets dusjsone. Ut i fra plassering av gjennomføring gir dette fare for fuktskader i tiliggende konstruksjon.

📊 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- ! Innvendig > Kryp kjeller

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilkomst for å vurdere krypkjelleren. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke kjent om det er etablert fuktsperre mot grunn noe som kan føre til høy luftfuktighet og forhøyede fuktverdier/fuktskader i overliggende konstruksjoner.

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - omramming kjeller

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig tetting, omramninger og beslag rundt flere av vinduene.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist høydeforskjeller på 15 og 17mm innenfor en avstand på to meter i både første og andre etasje. Høydeforskjellene er størst ved pipe. Ut over disse avvikene er det kun påvist høydeforskjeller innenfor aksepterte toleransekrav. Det tillegges at det stedvis er noe knirk.

- ! Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

- ! Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I tillegg er sotluken plassert i utforet vegg i kjeller (stue uteleidel) med ukjent oppbygning ut over gipsplater. Det er da ukjent om veggen består av brennbart materiale eller ikke på øvrige deler.

- ! Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

Ved fuktsøk på gulv og nedre del av yttervegger ble det registrert noe forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv/banketter (kappilært opptrekk).

- ! Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp. Rekerkshøyden og høyden på returgelenderet i 2. etasje er under dagens forskriftskrav (minimum 90cm). Åpninger i rekkverket er også over forskriftskrav. Dette gjelder trapp mellom 1. etasje og kjeller. Det tillegges også at trapp til kjeller har en del overflateslitasje.

- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1999

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i teknisk rom i hoveddel. Sikringsskapet har jordfeilautomater, hovedsikring og strømmåler.

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er avvik:

Avslutningen av isolering og grunnmursplast er ikke faglig utført. Dette gjelder under tilbygget i front. Det er heller ikke kjent om dreneringen er fornyet på øvrig visuelt tilgjengelige deler av grunnmuren, da eventuell fuktsikring er avsluttet under jordbånd.

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Det er påvist sprekker og løs puss på utvendig grunnmur. Løs puss og noe oppsprekking er vanlig på eldre konstruksjoner og skyldes ofte svinn, temperaturbevegelser eller mindre setninger. I utgangspunktet vurderes slike forhold som ikke-konstruktive og er ikke av umiddelbar negativ betydning. Likevel kan manglende murpuss over tid utvikle seg og gi åpning for fuktinntrengning, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner eller innvendige arealer.

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtromsplatene er ikke montert i henhold til leggeanvisningen til produsent. Det mangler bunnskinne i aluminium i nedre del av plater og overgangen mellom sokkelflis og plater er derfor sårbar for fuktopptrekk.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell på 12mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Vær derfor obs på at lekkasje/bruksvann kan føre til overrenning til tilstøtende rom.

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Sluket er plassert under dusjkabinett. Det er på grunn av faste innredninger som veggmontert toalett og skapinnredning ikke mulig flytte frem dusjkabinettet for jevnlig rengjøring og inspeksjon.

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Spisestue/kjøkken > Komfyrvakt
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt en høydeforskjell på 5mm fra topp flis ved terskel til topp slukrister, noe som tilsvarer at gulvflaten er ca. flat. Vær derfor obs på at lekkasjevann kan føre til overrenning til tilstøtende rom. Enkelte fliser har også bom/hulrom.

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er avvik:
Det er påvist inspeksjonsluke i rommets dusjsone, noe som er uheldig med tanke på rommets tetthet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig m/utleiedel

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater i bandtekking, en type sammenhengende platetekking hvor beslag og skjøter er utført med stående falsar. Løsningen gir et tett og værbestandig tak med god holdbarhet når utført korrekt. Bandtekking krever jevnlig vedlikehold av falsar, gjennomføringer og beslag for å opprettholde tetthet over tid, og periodisk vedlikehold må følges.

I henhold til opplysninger i tidligere tilstandsrapport er taktekingen skiftet i 2020. Utførelsen av undertaket er ikke kjent.

På bakgrunn av manglende forsvarlig adkomstmulighet er tekkingen kun besiktiget fra bakkenivå og fra altan i 2. etasje.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i sink og foliert/lakkert metall.

Avrenning via nedløpsrør er i hovedsak påkoblet overvannsledning under jordbåndet.

I henhold til opplysninger i tidligere tilstandsrapport er takrenner, nedløp og beslag skiftet i 2020.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fra tilbygging i 1973 og 2020. Ytterveggskonstruksjonen er utvendig vindtettet for luftelekter og trepanel i stående og liggende utførelse.

Tilstandsrapport

Til informasjon så er ytterveggskonstruksjonen en lukket konstruksjon med svært begrenset tilgang for å kontrollere oppbygging/tilstand.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon som er oppført i en sperrekonstruksjon fra byggeår og tilbyggsår 1973 i saltaksform. Hele konstruksjonen er innkledd/gjenbygget, noe som gjør direkte inspeksjon og vurdering av tilstand umulig. Vurderingen baseres derfor kun på alder, samt visuelle observasjoner fra underliggende etasje. Skjulte konstruksjoner kan ha skader eller slitasje som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Tilstandgraden tar også forbehold om at takkonstruksjonen er kontrollert ved oppbygning av nytt undertak og tekking i 2020.

- Vurdering av avvik:**
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Konsekvens/tiltak**
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er til orientering ikke påvist unormale forhold ved kontroll av innvendige flater.

Vinduer

Boligen har vinduer med fabrikkmalte trekarmer/rammer og 2 og 3-lags isolerglass datert i perioden 2011-2020

Vinduer - omramming kjeller

Vinduer i kjeller har fabrikkmalte trekarmer/rammer med 2-lags isolerglass.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig tetting, omramminger og beslag rundt flere av vinduene.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak rundt vinduer. Det må etableres utvendig tetting, omramminger og beslag for at vindusutsparringer i vegglivet ikke skal være utsatt ved klimatiske påkjenninger. Utettheter kan føre til inndriv av fukt/vann, samt luftlekkasjer og varmetap.

Ytterdører - hovedbolig

Boligen har hovedytterdør i fabrikkmalt glatt utførelse med innfelt glass i 3-lags utførelse (2020). Døren har elektronisk kodelås. Dør til mellom veranda og vaskerom har fabrikkmalt flate og glassfelt med 2-lags glass (ukjent datering).

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdør - Utleiedel

Ytterdør til utleiedelen har fabrikkmalt glatt utførelse med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Terrasser

Boligen har markterrasser med tilkomst fra stue eller gårds plass. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler

Tilstandsrapport

under gulv.

På grunn av begrenset tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføringen og fundamenteringen under hele konstruksjonen videre kjent, da med tanke på understøttelse/bæring, men det er ikke funnet unormale forhold på overflater.

Terrassene er i henhold til opplysninger i tidligere tilstandsrapport etablert i 2017.

Veranda m/trapp

Veranda i forbindelse med inngangspartiet er oppført i impregnert treverk som er innfestet/oppheng i vegglivet og ført ned på trepilarer som er understøttet på støpte fundamenter i grunn i front. Gulvet er belagt med impregnerte terrassebord, samt at rekkverk er etablert i impregnerte spiler.

Takaltan

Altan er oppført i impregnert treverk som er innfestet/oppheng i vegglivet og ført ned på trepilarer som er understøttet på støpte fundamenter i grunn. Bjelkelaget er tekkt hvor oveflatevann blir ført til renne/nedløp i front. Gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i glass og aluminium. Det er etablert utestrom og belysning.

Til generell orientering er altaner som er oppført over oppvarmede boligrom en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Konstruksjonen utsettes for store påkjenninger fra nedbør, temperatursvingninger og mekanisk slitasje. Eventuelle svikt i membran eller dreneringsløsning kan føre til vanninntrengning direkte i underliggende boligrom. Skjulte konstruksjoner lar seg ikke visuelt kontrollere, og lekkasjer oppdages ofte først når skaden er blitt omfattende. Forholdet gir derfor økt risiko for fukt- og råteskader og redusert levetid. Videre kan system for avrenning av vann fra gulv svekkes over tid, og bør derfor jevnlig kontrolleres og rengjøres for å sikre god avrenning og for å unngå stående vannspeil på tettesjiktet.

Utvendige trapp/repos

Boligen har utvendig trapp fra gårds plass og ned til utleiedel i impregnerte materialer.

INNSENDIG

Overflater

Boligen har oppgraderte overflater etter byggeår av varierende nyere dato. Overflatene fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført med støpt plate mot mark og med etasjeskillere i treverk. Enkel nevillering er utført som stikk kontroll på følgende flater:

- Kjeller: Stue/kjøkken og soverom.
1. Etasje: Spisestue/kjøkken og gang m/trapp.
2. Etasje: Gang m/trapp og soverom (16,1m2).

- Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er påvist høydeforskjeller på 15 og 17mm innenfor en avstand på to meter i både første og andre etasje. Høydeforskjellene er størst ved pipe. Ut over disse avvikene er det kun påvist høydeforskjeller innenfor aksepterte toleransekrav. Det tillegges at det stedvis er noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Målt høydeforskjell som overstiger toleransene kan indikerer at etasjeskillet/gulv mot grunn har deformasjoner eller svanker utover det som anses som normalt. Dette kan skyldes naturlig setning i konstruksjonen, alder og materialbevegelser, eller slikt i bærekonstruksjonen. Avviket gir ikke nødvendigvis redusert funksjon i daglig bruk, men kan medføre opplevelse av skjeve gulv, påvirke innredning og møblering, samt ha betydning ved videre oppussing eller legging av ny gulvoverflate. På bakgrunn av type konstruksjon, alder, samt sesongvariasjoner er knirk påregnelig.

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis man skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på bjelkelaget/bæring vurderes for ny vekt. Samtidig må det da påregnes kostnader med bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger og lignende.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, selv om det ikke var krav til radonsikrede tiltak ved byggeår. Radonmåling er viktig for å avdekke om det er for høye nivåer av radon i boligen. Målinger bør utføres i vinterhalvåret.

For å få tilstandsgrad 0/1 må det utføres radonmåling med påviste verdier under krav. Det er krav til radonmåling når boligen/deler av boligen leies ut.

Til orientering er de geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår som er beslått med pipehatt i metall over yttertaket. Det er montert vedovn i spisestuen i hoveddelen og sotluken er plassert bak inspeksjonsluke i kjeller (stue uteleidel).

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

I tillegg er sotluken plassert i utforet vegg i kjeller (stue uteleidel) med ukjent oppbygning ut over gipsplater. Det er da ukjent om veggen består av brennbart materiale eller ikke på øvrige deler.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rehabilitering av pipeløp nærmer seg. Det er ikke opplyst at det foreligger pålegg om fyringsforbud eller at tiltak må utføres, men vær obs på at det kan komme for eldre piper. Pipen er derfor i hovedsak funksjonell, men alder tilsier at forventet brukstid er oppbrukt. Naturlig aldring kan over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av rehabilitering ved videre aldring eller ved påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren består av oppholdsrom og en bod med naturlig ventilering via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i uteleiden. Vegger mot terreng er i hovedsak utforet og kledd, samt at enkelte flater har fritt eksponerte murflater. Det er utført hulltaking i utforet vegg i soverom i uteleiden og i tillegg er det utført fuktsøk på overflater i nedre del av vegger og på gulv.

Via hulltaking i soverom registreres ikke unormale verdier (ca 14% fibermettning). Til orientering bør Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er

Tilstandsrapport

det viktig at fuktverdien er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av mugg/råtesopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktsøk på gulv og nedre del av yttervegger ble det registrert noe forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv/banketter (kappilært opptrekk).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aktiv bruk av ventilasjon anbefales for å håndtere fukt fra kappilært opptrekk. Det gjøres oppmerksom på at naturlig ventilasjon i form av ventiler samt åpningsvindu er brukerstyrt og bør brukes aktivt gjennom forskjellige årstider.

Rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da vegger og gulv mot grunn er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Slike konstruksjoner ble i byggeperioden ofte oppført uten tilfredsstillende fuktsikring, og det er begrensede muligheter for visuell kontroll ettersom de er kledd inn og ligger under terreng. Skulte fuktproblemer kan derfor ikke utelukkes. Selv om det ikke ble registrert unormal fukt eller skader ved befaring, må det forventes at rom under terreng kan være utsatt for fuktpåvirkning, særlig ved mye nedbør, teleløsning eller utilstrekkelig drenering.

Krypkjeller

Deler av boligen (over stuedel) er oppført over krypkjeller. Utførelsen av krypkjelleren er ikke kjent da den er etablert uten tilkomst for inspeksjon. Det er påvist luftspalter i rister på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilkomst for å vurdere krypkjelleren. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke kjent om det er etablert fuktsperre mot grunn noe som kan føre til høy luftfuktighet og forhøyede fuktverdier/fuktskader i overliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres tilkomst til krypkjelleren via luke på grunnmur. Jevnlig inspeksjon av tilstøtende og tilgjengelige konstruksjoner må påregnes.

Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp. Rekverkshøyden og høyden på returgelenderet i 2. etasje er under dagens forskriftskrav (minimum 90cm). Åpninger i rekkverket er også over forskriftskrav. Dette gjelder trapp mellom 1. etasje og kjeller. Det tillegges også at trapp til kjeller har en del overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket og få tilstandsgrad 0/1 må rekkverkshøyden økes til dagens forskriftskrav på minimum 90cm, samt at det etableres håndløpere på vegg og at åpninger minimeres til maksimalt 10cm. Det må påregnes ny overflatebehandling av trapp til kjeller.

Innvendige dører

Boligen har innvendige dører med fabrikkmalte karmere og dørblader i profilert utførelse fra perioden 2017-2020. Årstall er opplys i tidligere tilstandsrapport.

Enkelte dører har mindre slitasje som sår/hakk i overflater/karmere. Dette går ikke ut over dørenes tiltenkte funksjon og er vurdert til kun å være av estetisk betydning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er etablert i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner, men er i henhold til opplysninger i tidligere salgsoppgave dokumentert med bilder (ikke fremvist).

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med laminerte baderomsplater over flislagt sokkel på vegger. Himlingen har malt slett flate med downlights belysning.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene er ikke montert i henhold til leggeanvisningen til produsent. Det mangler bunnskinne i aluminium i nedre del av plater og overgangen mellom sokkelflis og plater er derfor sårbar for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må platene monteres fagmessig med aluminiumsprofil i nedre del mot sokkel.

Siden våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan det medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning i/bak platene. Over tid kan dette føre til fuktpåkjenning i tilstøtende konstruksjoner og svelling i nedre del av plater, noe som på sikt kan resultere i lekkasjer og påfølgende råteskader/muggvekst.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er over etasjeskille i trebjelkelag med gulvvarme, påstøp og pålimt flis.

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

Det er målt en høydeforskjell på 12mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Vær derfor obs på at lekkasje/bruksvann kan føre til overrenning til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

Tilpasset overflatebehandling eller bruk av sklisikre matter kan vurderes som midlertidig tiltak for å bedre sklisikkerheten. Jevnlig kontroll for fukt og slitasje bør også gjennomføres.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra 2016. Smøremembran med ukjent utførelse. På grunn av påført flislim ned mot klemring og at det er begrenset tilkomst for visuell kontroll ut i fra plassering, er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk. Det er til orientering påvist smøremembran mellom

Tilstandsrapport

sokkelflis og baderomsplater. (avvik på montering av plater må sees i sammenheng med eget punkt).

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinett. Det er på grunn av faste innredninger som veggmontert toalett og skapinnredning ikke mulig flytte frem dusjkabinettet for jevnlig rengjøring og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Siden sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket, samt inspisere med jevnlig mellomrom for å oppdage eventuelle skader i membranen/fuger rundt sluket tidlig. Jevnlig vedlikehold og rengjøring er avgjørende for å sørge for rommets tetthet, samt at gulvflaten har god avrenning ved eventuelt vannsøl eller lekkasjer.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Skapinnredning med glatte fronter. Servantplate i laminat med vaskeum og 1-greps blandebatteri. Rommet er i tillegg utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via elektrisk vifte og får tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i konstruksjon/vegger er ikke foretatt da omsluttende vegger er yttervegger og at kjøkkeninnredning er etablert i tilstøtende rom. I stede for hulltaking er det utført visuelle kontroller av skjøter, overganger og overflater, samt fuktsøk ved vannførende installasjoner, gjennomføringer og på fuktsatte områder i våtrommet. Det ble ikke påvist unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er etablert i 2015 i henhold til opplysninger i tidligere salgsoppgave.. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate med downlights belysning.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er over etasjeskille i trebjelkelag med gulvvarme, påstøp og pålimt flis.

Tilstandsrapport

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

Det er målt en høydeforskjell på 5mm fra topp flis ved terskel til topp slukrister, noe som tilsvarer at gulvflaten er ca. flat. Vær derfor obs på at lekkasjevann kan føre til overrenning til tilstøtende rom. Enkelte fliser har også bom/hulrom.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

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

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

Tilpasset overflatebehandling eller bruk av sklisikre matter kan vurderes som midlertidig tiltak for å bedre sklisikkerheten. Jevnlig kontroll for fukt og slitasje bør også gjennomføres.

Fliser med bom/hulrom vil ha lettere for å bli skadet ved trykk/støtbelastning, men det kreves ikke tiltak før de eventuelt løsner eller sprekker.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har to sluk i plast fra 2015. Smøremembran med ukjent utførelse. Slukmansjetten er synlig tilsluttet sluket under badekaret med klemring. Sluket i dusjonen er et rennesluk og utformingen gjør at utførelsen mellom tettesjikt og sluk ikke er visuelt kontrollerbar.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterner. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med to stykk 1-greps blandebatterier. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr samt takhengt dusjløsning som er avgrenset med vegger og skyvedør i glass. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med rørfordelingsskap for vannledninger.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via elektrisk vifte og får tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er etablert i 2018 i henhold til opplysninger i tidligere salgsoppgave. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner, eller om arbeidene er utført av innleide fagfolk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLERETASJE > BAD

TO + Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate.

(Avvik og tiltak rundt inspeksjonsluker er nærmere beskrevet i post for sluk, membran og tettesjikt)

KJELLERETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate på mark med gulvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 35mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

KJELLERETASJE > BAD

TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra 2018. Smøremembran med ukjent utførelse. På grunn av påført flislim ned mot klemring er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Gjennomføringer i våtsonen er ikke utført faglig. Det er etablert inspeksjonsluker i rommets dusjsone. Ut i fra plassering av gjennomføring gir dette fare for fuktskader i tiliggende konstruksjon.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det er synlig membran smurt opp på rør i dusjonen, er overgangen er svært usikker med tanke på tetthet. Lokale tiltak med faglig utførelse må derfor gjennomføres for å lukke avviket. Frem til det må det benyttes tett dusjkabinett til dusjing for å hindre direkte bruksbelastning av vann/fukt i området.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterner. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

KJELLERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via elektrisk vifte og får tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

KJELLERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist inspeksjonsluke i rommets dusjone, noe som er uheldig med tanke på rommets tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på registrerte forhold, anses det som høy risiko for potensielle utettheter og det anbefales derfor videre undersøkelser av tilliggende overflater/konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

I henhold til opplysninger i tidligere tilstandsrapport er kjøkkeninnredningen og overflater fra 2018.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen er i åpen løsning med spisestuen og har glatte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og kantlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert automatisk lekkasjestopper i/under kjøkkenbenken.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Komfyrvakt

Det er ikke etablert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Komfyrvakt må etableres for å tilfredstille krav ved etablering av kjøkkenet i 2018.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over platetopp.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

KJELLERETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

I henhold til opplysninger i tidligere tilstandsrapport er kjøkkeninnredningen og overflater fra 2016.

Rommet fremstår med laminat over gulvvarme på gulv. Malte slette veggflater. Kjøkkeninnredningen er i åpen løsning med stue/entré har glatte fronter med integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper i/under kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLERETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over platetopp.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør som i henhold til opplysninger i tidligere tilstandsrapport er etablert i perioden 2015-2018. Fordeleskap er plassert i teknisk rom i kjeller og på bad. Begge skap er plassert i hovedbolig. Vanninntak, vannmåler og stoppekraner er etablert i teknisk rom. Avrenning fra overløpene er ført ned mot gulv som har sluk.

Det er til orientering stedvise enkelte kobberledninger som ligger synlig på vegger. Disse er av ukjent alder.

Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale. Det er gjort lokale utskiftninger av avløp og vannlåser i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken i perioden 2015-2018.

Det er til orientering kun synlige avløpsrør i boligen som er besiktiget/kontrollert.

Ventilasjon

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i ytterveggen og via åpningsvinduer ved behov.

Automatisk lekkasjestopper - hovedbolig

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventil er installert i/under kjøkkenbenken.

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

Varmepumpe

Boligen har oppvarming via luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen i 1. etasje.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder og forventet levetid for installasjonen. Det presiseres at vurdering av slike installasjoner ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes. Eier opplyser at installasjonen fungerer som tiltenkt.

1 TO 1 Varmtvannstank - 2017

Hovedboligen har varmtvannsforsyning fra bereder på 225 liter plassert på teknisk rom i kjeller. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført til mot gulv med sluk.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 2 Varmtvannstank - 1999

Uteleiden har varmtvannsforsyning fra bereder på 116 liter plassert på teknisk rom (hovedbolig) i kjeller. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført til mot gulv med sluk.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må tanken skiftes ut. Det er i midlertid ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra høy alder på tanken kan skader plutselig oppstå og en utskiftning innen rimelig tid må derfor påregnes.

1 TO 0 Komfyrvakt - utleiedel

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen på kjøkken.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

1 TO 2 Elektrisk anlegg

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.

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i teknisk rom i hoveddel. Sikringsskapet har jordfeilautomater, hovedsikring og strømmåler.

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.
1950 Anlegget er i hovedsak oppgradert/rehabilitert etter byggeår, men det er ikke kjent om alt er skiftet ut i nyere tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

- Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på installasjon av strømmåler 14/05-2018. Ut over det er det ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid. Heller ikke på EL-kontroll som er opplyst å være utført i regi av forrige eier.
 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

1 TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med seriekoblede røykvarslere og slukkeapparater på 6kg.

Som eier av bolig må man til en hver tid sørge for at det finnes tilgjengelig og riktig slukkeutstyr, samt at røykvarslere/varslingssystemer jevnlig kontrolleres og funksjonstestes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men det er påvist både løsmasser og fjell/stein ved visuell kontroll. Det ble til orientering ikke påvist forhold som indikerer svikt eller bevegelser i grunn på befaringstidspunktet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse av disse delene, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Det er stedvis påvist grunnmursplast og utvendig trykkfast isolasjon over jordbåndet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avslutningen av isolering og grunnmursplast er ikke faglig utført, Dette gjelder under tilbygget i front. Det er heller ikke kjent om dreneringen er fornyet på øvrig visuelt tilgjengelige deler av grunnmuren, da eventuell fuktsikring er avsluttet under jordbånd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjonsplater må tekkes/kles. En direkte konsekvens av fritt eksponert isolasjon er at materialet egenskaper over tid kan bli redusert og etterhvert bli ødelagt. I tillegg må grunnmursplasten klemmes mot grunnmur med klemlist der dette er mangelfull. Om mulig bør det innhentes dokumentasjon på utførelsen og fornyelsen av drenering/fuktsikring. Dette gjelder også på der dreneringen/fuktsikringen har ukjent utførelse.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt betong som utvendig er pusset og malt. Innsiden av grunnmuren er utforet og kledd med plater. Fundamenter er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige/kontrollere. Det er ingen tegn til svikt i fundamenteringen på innvendige flater.

Tilbygget i front er understøtter på støpte søylefundamenter i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker og løs puss på utvendig grunnmur. Løs puss og noe oppsprekking er vanlig på eldre konstruksjoner og skyldes ofte svinn, temperaturbevegelser eller mindre setninger. I utgangspunktet vurderes slike forhold som ikke-konstruktive og er ikke av umiddelbar negativ betydning. Likevel kan manglende murpuss over tid utvikle seg og gi åpning for fuktinntrengning, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner eller innvendige arealer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke sprekken og løs puss for eventuell utvikling. Ved tegn til økning i bredde eller lengde, eller dersom det observeres fuktinnslag, bør sprekkenes utbedres og det bør foretas en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Enkle tiltak som setting med egnet mørtel kan være tilstrekkelig ved stabile forhold.

Terrengforhold

Eiendommens tomteforhold er skrånet med opparbeidede flate partier med plen i øver del. Store deler av terrengforholdene ikke visuelt synlig på grunn av etablerte terrasser. På de visuelt synlige delene rundt grunnmur, da spesielt på fremsiden av boligen er det etablert fall ut fra bygningskroppen, samt

Tilstandsrapport

selvdrenerende masser.

Til orientering er det viktig at terrengforholdene etableres med fall bort fra grunnmuren, samt at tilførte masser er av selvdrenerende art, slik at overflatevann ledes naturlig bort fra bygningskroppen. I kombinasjon med aldring av drenering/fuktsikring vil eventuelt fall mot bygningkroppen gi økt fuktbelastning over tid og dermed gi en forhøyet risiko for fuktproblematikk i rom under terreng på sikt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett med private stikkledninger i PEL (plastmateriale). Vann og avløpsledninger er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige, men det er opplyst av eier at stikkledninger er totalt rehabilitert fra boligen frem til kommunalt knutepunkt sommeren 2025. Arbeidene er utført av innleide håndverkere.

Utvendig vann og avløpsledninger er til orientering boligeiers ansvar fra bygget via stikkledninger frem til kommunalt knutepunkt/anlegg.

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

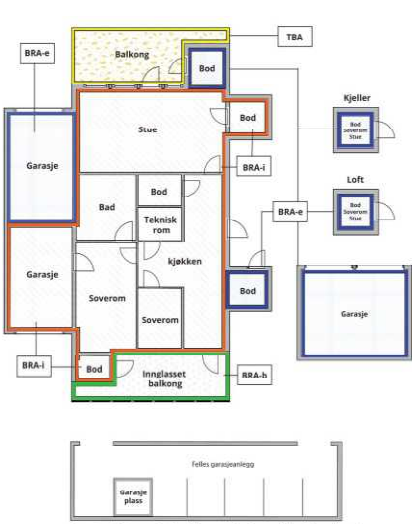
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	161
2. Etasje	50			50	19
Kjelleretasje	53			53	5
SUM	200				185
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, vaskerom, spisestue/kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang m/trapp, bad, 3 soverom		
Kjelleretasje	Entré/stue/kjøkken, bad, soverom, teknisk rom, bod		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Areal er vanskelig å måle helt nøyaktig på grunn av utformingen av boligen med skrå himlinger og noe skjevheter på gulvflater i 2. etasje. Areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig etter bruk av håndholdt avstandslaser. For å kontrollere arealet er 3D-scanning en mer nøyaktig måte å gjøre en oppmåling på.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring for videre beskrivelser av utført arbeid.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduet mangler fast anretning. Det skal være maksimalt 100cm fra gulv/anretning til underkant vindu for at kravet oppfylles. For at rommet skal tilfredstille krav til varig oppholdsrom må rømningsvei utbedres.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	191	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
08.10.2025	Erik Bromseth Mellevold			Takstingeniør			
	Gøran Vingen Nerland			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	919		0	576.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Jakobslivegen 3 C							
Hjemmelshaver							
Waller aunet Eline Bjelland, Nerland Gøran Vingen							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	09.10.2025	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.10.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	30.01.2026	
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 tjenestetyer.

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 hammerелеktrode

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 godkjenning 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	Gøran Vingen Nerland
	Eline Bj Walleraunet

- Boligen
- Boligen ble kjøpt 2022
 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
 - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jakobslivegen 3C
7058 Charlottenlund

5001-17/919/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Bom i en gulvflis på bad i andre etasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• 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?: 2017
- Firmanavn: K. Lund AS m.fl.

Beskrivelse av arbeidet: Det er pusset opp og bygd 3 bad/våtrom i huset i regi av tidligere eier. Arbeider utført maks i perioden 2015-2020. Opplysninger her bygger på informasjon mottatt fra forrige eier. Bad i underetasje - membran plater og smurt membran på gulv og vegger, brukt mansjetter rundt rørføringer, flislagt av bekjente håndverkere og av forrige eier. Kun brukt dusjkabinett til dusjing med rørføring i sluk. Bad andre etasje - støpt gulv, membranplater , smurt membran, brukt mansjetter på rørføringer, sluk, bånd i skjøter og hjørner. Utført av tidligere eier med bekjente håndverkere. K. Lund AS har utført all jobb med rør i huset.

2.
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
- Firmanavn: Berg og Wigum AS

Beskrivelse av arbeidet: Dimmer på badet er byttet og termostat er sjekket.

Ufaglært arbeid:

1.
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Deler av arbeid utført av tidligere eier. Årstall er angitt basert på informasjon mottatt fra forrige eier, og strekker seg maks over perioden 2015-2020. Vaskerom første etasje - støpt gulv med fliser. smurt membran, brukt mansjetter og våtromsplater på vegg.

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

• Ja

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

I forbindelse med oppussing av bad, utført i regi av tidligere eier.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Lekasje på taket i andre etasje før renovering. Skaden er utbedret og taket er byttet. Gjort av forrige eier.



Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Mælen Blikk og Ventilasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Skaden er utbedret og taket er byttet. Se for øvrig punkt 5 under.

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?: 2020
Firmanavn: Mælen Blikk og Ventilasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, nedløp, blekk til vindu og dør og ny pipehatt. Etterisolert inne og ute, etterisolert tak, isolert grunnmur under terreng, ny kledning (Møre Royal), båndtekket tak og ventilasjon.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Byggmester Arnøy & Haugen AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert glassrekkverk på takterrasse.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Montert nye dører og vinduer, bygd platt rundt huset mot hage. Usikker på om arbeid er utført av forrige eier eller firma.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Tidligere støttemur i hage hadde skjevheter, det ble endelig utbedret i form av ny støttemur i 2024 av faglært.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Trondheim Stein AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere mur (gabion) ble revet og fjernet, og ny steinmur ble satt opp.

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?: 2020
Firmanavn: K.A. Lund Minigravertjenester
Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt hele huset, lagt isolasjonsplater og grunnmursplast.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• Hele boligen

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?

• Ja

Det har ved enkelte anledninger blitt observert insekter i boligen. Observasjonene har vært av begrenset omfang og ikke av en slik karakter at det har gitt foranledning til nærmere undersøkelser eller iverksetting av tiltak. Selger har ikke nærmere kunnskap om art eller omfang.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2025

Firmanavn: BN Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Separert overvann- og spillvannsrør, og samtidig lagt inn ny vannledning. Nye rør fra husvegg og ut til påkobling kommunalt ledningsnett.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: K. Lund AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle rør i hele huset ble byttet i perioden 2015-2020. Rør i rør, meislet opp gulv i kjeller og byttet avløpsrør under huset.

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har installert varmepumpe. Nøyaktig tidspunkt og om det er firma som har installert vites ikke.

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Mælen Blikk og Ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt
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?: 2022

Firmanavn: Trygg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap bygget om til 3fas, automatsikringer, overspenningsvern.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Proff Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader, ny kurs i sikringsskap mv.
3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Berg og Wigum AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmere i spisestuen og hengt opp pendler over kjøkkenøy
4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Berg og Wigum AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer på ett av soverommene i andre etasje.
5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Berg og Wigum AS

Beskrivelse av arbeidet: Kontrollert lysbryter i yttergang.
6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Berg og Wigum AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer på badet i første etasje og sjekket termostat.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: I regi av forrige eier er alt opplyst å ha blitt gjort nytt i hele huset. Det er ikke kjent for selger hvilken elektriker som har utført, så oppgir det for ordens skyld under ufaglært.

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja



TV-stue bygget på 1980-tallet, og yttergang/inngangsparti bygget på 2020-2021. Ny støttemur i hage ble satt opp av firma sommeren 2024.

Yttergang/inngangsparti er søkt om og godkjent hos kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• 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 den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Utleiedel i kjeller med egen inngang. Tilknyttet hoveddel med støydempende innerdør. Egen inngang er av tidligere eier søkt til kommunen og godkjent.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• 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 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 øke 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?

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: BN Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør har blitt byttet ut, og separering av spillvann og overvann er utført og i henhold til nyeste krav fra Trondheim kommune. Det ble samtidig lagt ny vannledning inn til huset.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Ja

Verandadør og inngangsdør i 1etg kan være litt trege. Nabo har veirett over eiendommen, og forrige eier har sagt til nabo at berg i oppkjørsel på sikt skal tas bort.



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.

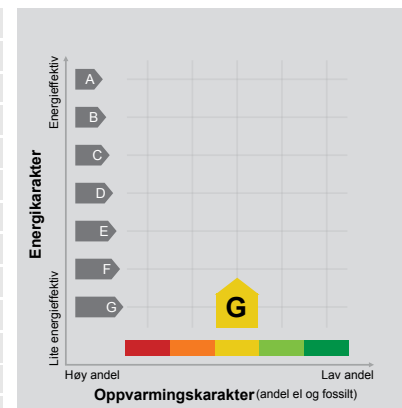
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



ENERGIATTEST



Adresse	Jakobslivegen 3C
Postnummer	7058
Sted	CHARLOTTENLUND
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	919
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	182189065
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179192
Dato	12.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne atesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da atesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). **Platen til energimerking** er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 10: 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 11: 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 12: 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. Monter 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

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 vindsperre nederst på utsiden av veggene.

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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 2435
Bygg-jnr. 793/48

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Furubakken nr. 1, nemlig 1 1/2 etg. andels- + privatbygning

hvilket eieren herr. Hilmar Vabstad har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 18. 1980

Strinda Helseråd jnr.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 24. 11

lorden.

Olav Hovmark



Gøran Vingen Nerland

Jakobslivegen 3 C
7058 CHARLOTTENLUND

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Stav	BYGG-20/91663		29.01.2026
	oppgis ved alle henvendelser		

Jakobslivegen 3 C, ferdigattest for tilbygg til enebolig og bruksendring i kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	17/919/0/0
Bygningsnummer:	182189065
Hjemmelshaver:	Gøran Vingen Nerland
Hjemmelshaver:	Eline Bjelland Walleraunet
Tiltakshaver:	Gøran Vingen Nerland

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	Erlend Stav
bygningssjef	saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: tegninger

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 23.01.2026.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder oppføring av tilbygg med nytt inngangsparti, bruksendring i kjeller og etablering av utvendig kjellernedgang slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/91663-6, datert 03.03.2021.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Saks nr: 13/9415



Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 781125 Tinglyst: 16.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 17 bnr 149 gir eier(e) av gnr 17 bnr 919 og 920 rett til adkomst over sin eiendom mot pliktig deltagelse i vedlikehold av denne. ✓

Eier(e) av gnr 17 bnr 919 gir eier(e) av gnr 17 bnr 920 rett til adkomst over sin eiendom mot pliktig deltagelse i vedlikehold av denne. ✓

Eier(e) av gnr 17 bnr 149 gir eier(e) av gnr 17 bnr 919 rett til å vedlikeholde bygning over sin eiendom, ved bruk av stige og/eller stillas. ✓

Eier(e) av gnr 17 bnr 919 gir eier(e) av gnr 17 bnr 149 rett til adkomst til egen garasje over nødvendig del av sin eiendom. ✓

Eier(e) av gnr 17 bnr 537 gir eier(e) av gnr 17 bnr 149 rett til adkomst over sin eiendom mot pliktig deltagelse i vedlikehold av denne. ✓

Eier(e) av gnr 17 bnr 919 gir eier(e) av gnr 17 bnr 537 rett til eksisterende adkomst over sin eiendom. ✓

Eier(e) av gnr 17 bnr 149 gir eier(e) av gnr 17 bnr 537 rett til eksisterende adkomst over sin eiendom. ✓

Eier(e) av gnr 17 bnr 149 gir eier(e) av gnr 17 bnr 919 og 920 rett til å legge, ha liggende, bruke og å vedlikeholde vann- og avløpsledninger, kabler og naturlig infrastruktur over sin eiendom.

Kostnader i forbindelse med pliktig vedlikehold av felles vei skal dekkes med 2/5 av henholdsvis bnr 919 og 920 og 1/5 av bnr 149. Innen veien blir tatt i bruk av gnr 17 bnr 920, skal kostnader fordeles med 1/3 på gnr 17/149 og 2/3 på gnr 17/919.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR DR 1554/13 av 07.05.2013.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464. ✓

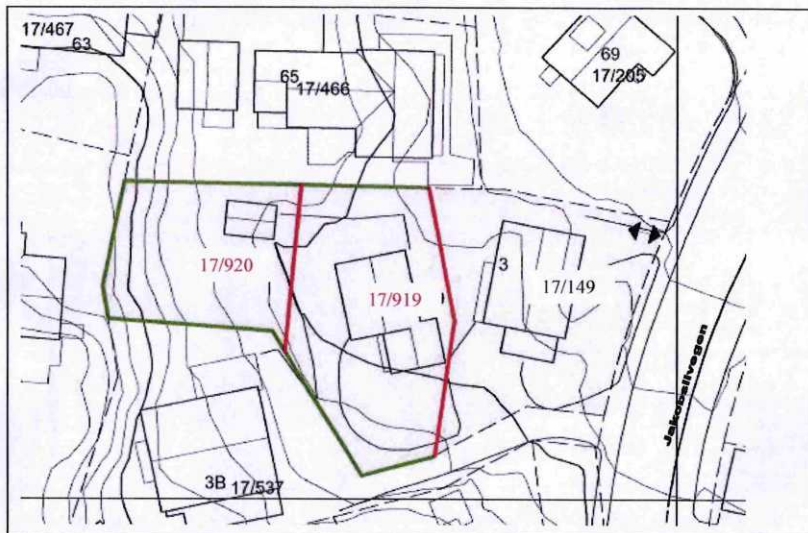
Eier(e) av gnr 17 bnr 919 gir eier(e) av gnr 17 bnr 920 rett til å legge, ha liggende, bruke og å vedlikeholde vann- og avløpsledninger over sin eiendom.

Side 1 av 2

Dyppa Valsbø
Ansvarlig

Saks nr: 13/9415

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Fødsels nr.	Underskrift
17/149, 919 og 920	Anne-Brit Rohde	101142 [REDACTED]	<i>Anne-Brit Rohde</i>
17/149, 537, 919 og 920	Bjørn Otto Valstad	231052 [REDACTED]	<i>Bjørn O. Valstad</i>



Side 2 av 2

R-235 n
R235 n
stadfestet 03.03.75

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 79 00
POSTADRESSE: OSLO-DEP. OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ET BOLIGOMRÅDE PÅ CHARLOTTENLUND, BEGRENSET AV CHARLOTTENLUND SKOLE - FRIOMRÅDE - HØRLØCKS VEG - JAKOESLIVEGEN OG TUNVEGEN I TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsområdet

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringslinjer. Innerfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggeplaner.

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer resten av lov og i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

Bestemmelser for bebyggelsen

§ 3

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknader sørge for at bebyggelsen får en god form og en materialbehandling som harmonerer med den bestående bebyggelse og terreng. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus og rekkehus. Tillatt antall etasjer er påført hvert enkelt hus.

§ 5

- Småhusene skal ha saltak, og takvinklene skal være mellom 15° og 30°.
- Rekkehusene skal ha ensartet takutforming.
- Tak med knestokk tillates ikke.

§ 6

Det skal avsettes biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekt

for Trondheim kommune til bygningslovens § 69. For rekkehusbebyggelsen kan enkeltgarasjer med samtykke av vedkommende vegmyndighet godkjennes plassert utenfor byggelinjen forutsatt at avstanden fra fortau til garasjeport blir minst 5 m.

§ 7

I forbindelse med byggeomelding skal det på situasjonsplanen være angitt følgende:

- Forstøttingsmurer, planeringer etc.
- Plassering av uthus- eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.

Kopi

Eksisterende vegetasjon skal i så stor mulig utstrekning bevares. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan volde ulemper for naboer eller offentlig ferdsel.

Gjerde eller annen innhegning må ikke ha større høyde enn 80 cm. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Arealet i kryssområdene innenfor de til enhver tid gjeldende bestemmelser i vegnormalene om sikelinjer og krav til silt, skal nedplaneres til en høyde lik 0,5 m over kjørebanen.

§ 9

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 10

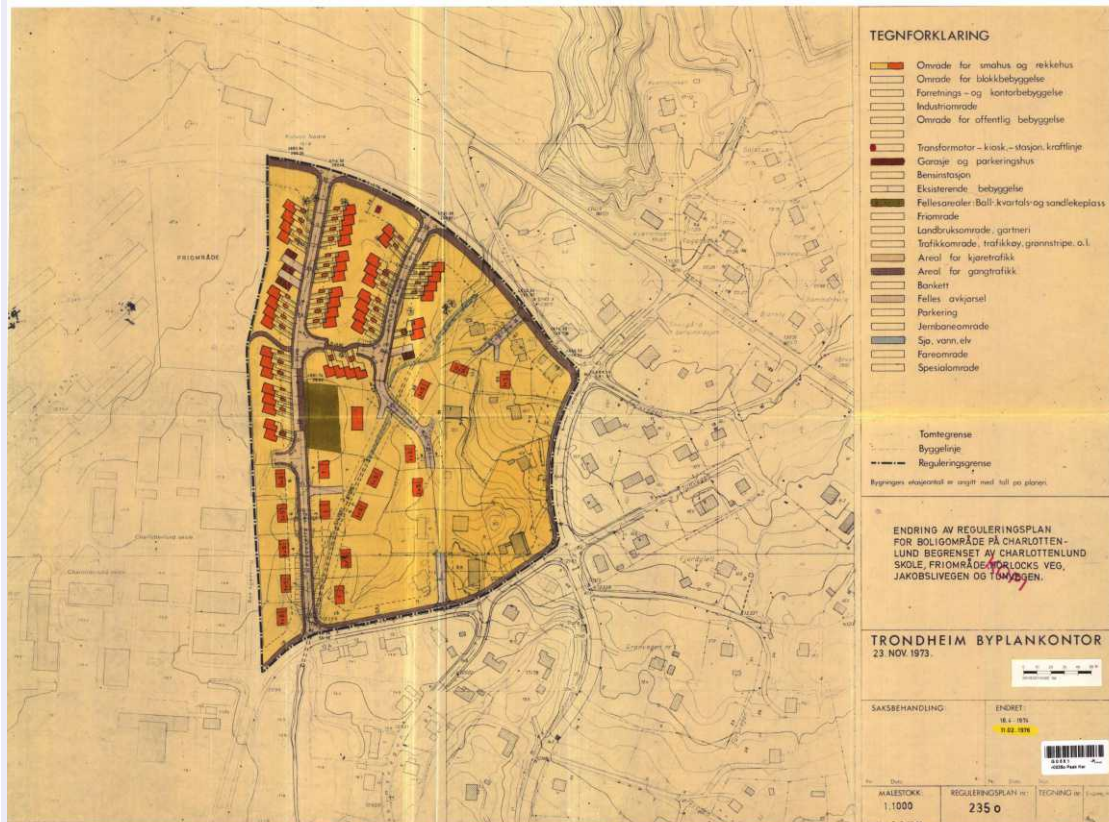
Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

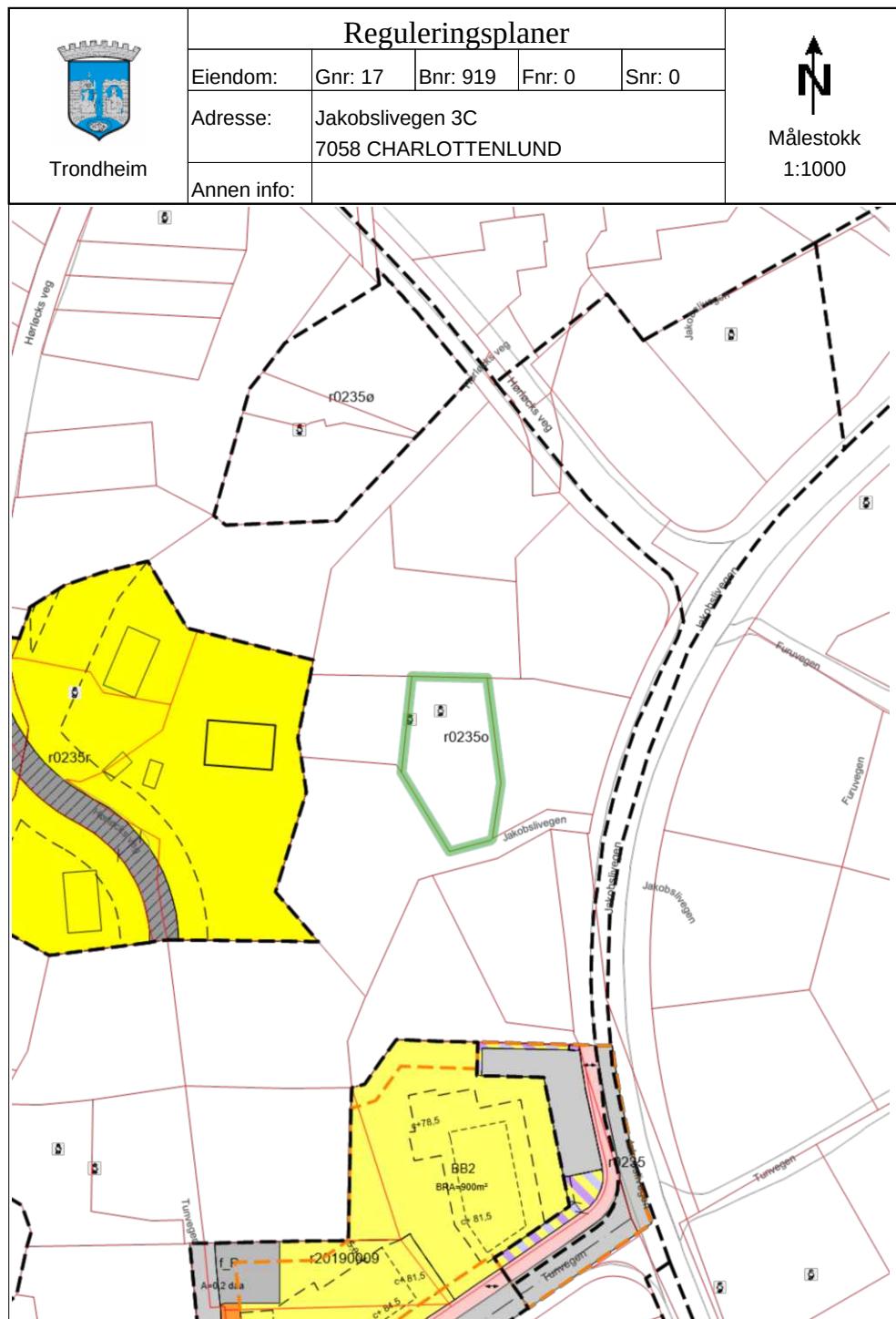


Stedfeste: den 3. mars 1975

Efter fullmakt

Jan Mikkel Lund

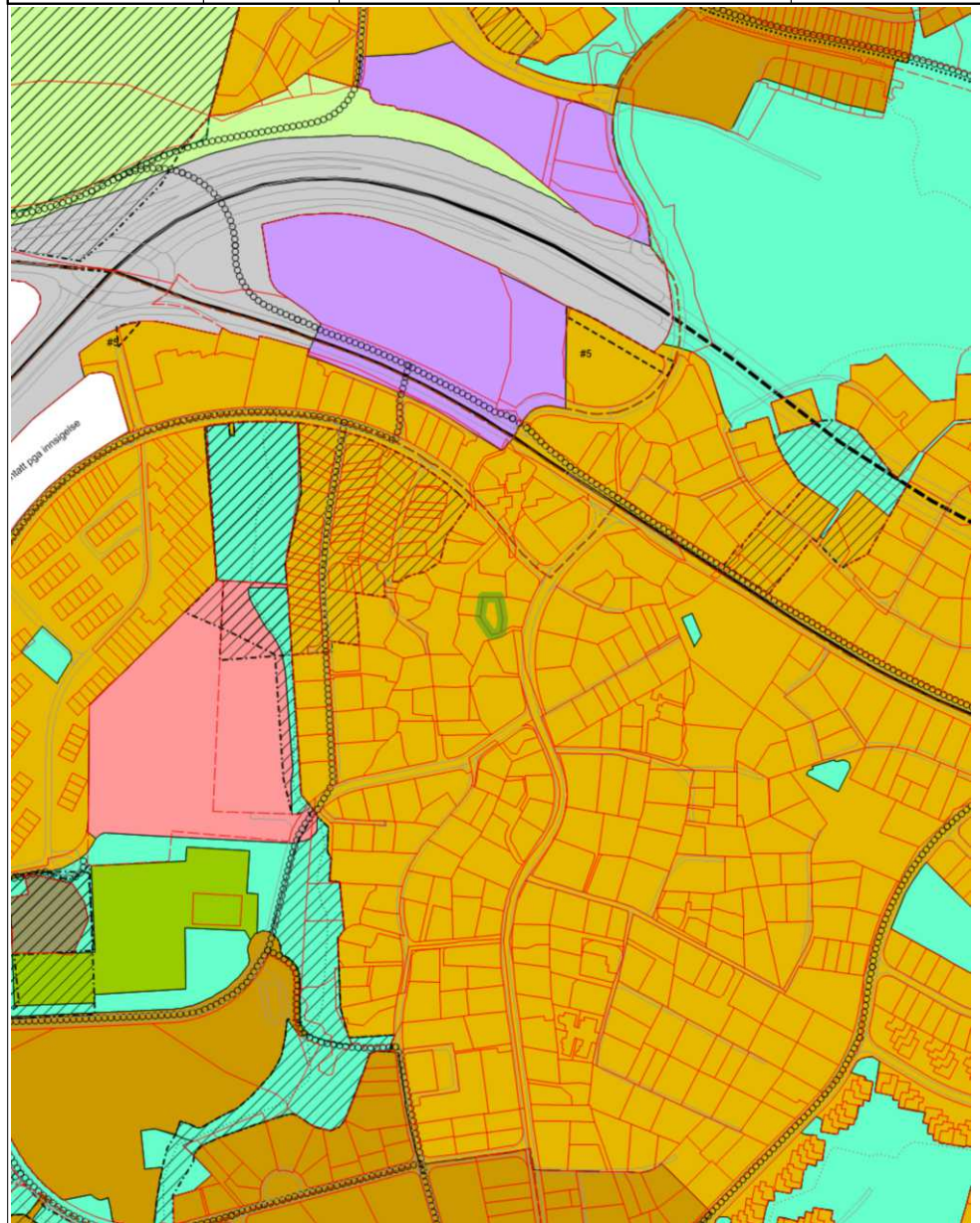




Tegnforklaring

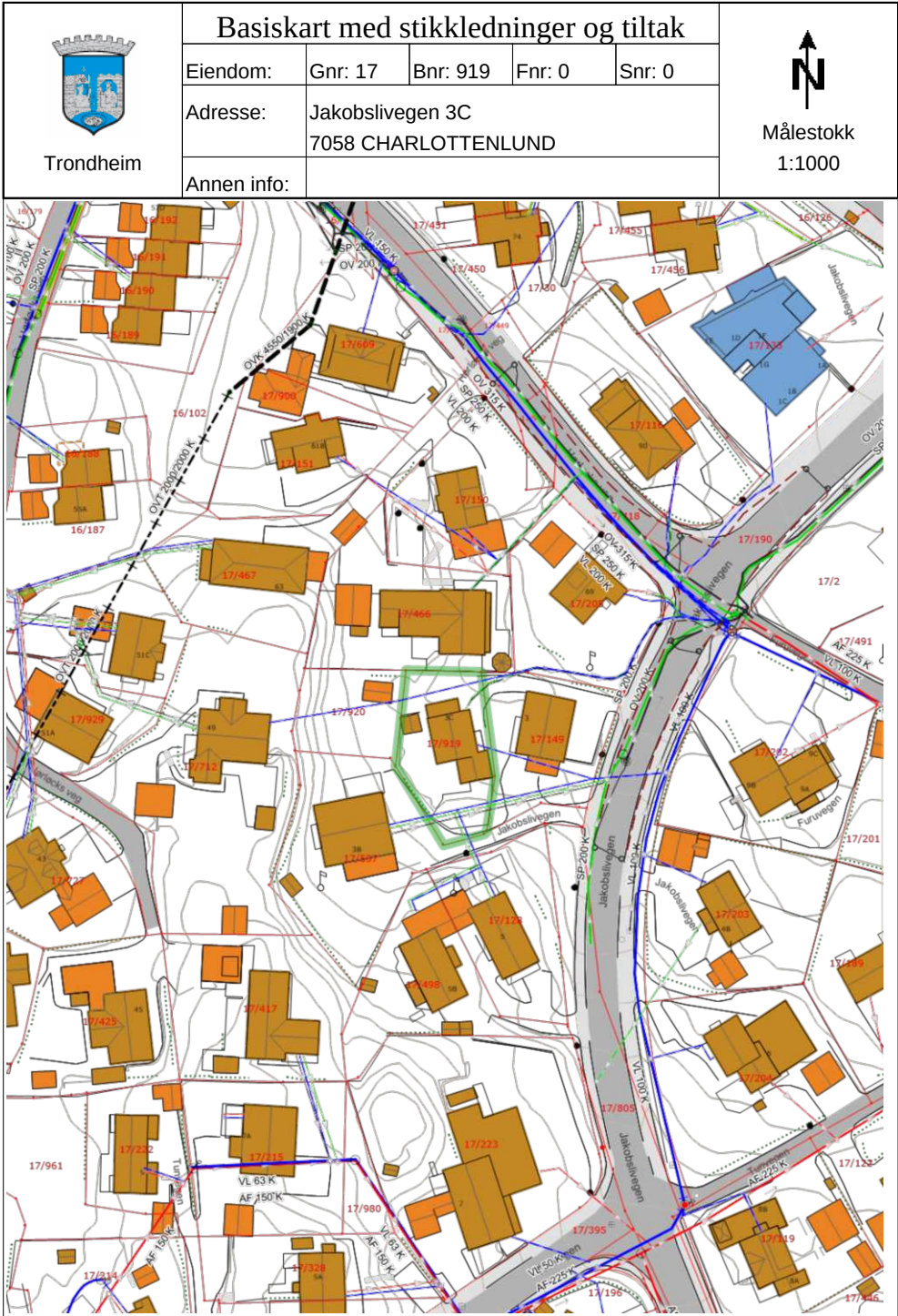
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Bolig		Felles avkjørsel
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Renovasjonsanlegg		Kjøreveg
	Fortau		Parkering		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje
	Bolig/Forretning/Kontor		Kjøreveg		Fortau
	Parkeringshus/-anlegg				

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel					 Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 919	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Jakobsivegen 3C 7058 CHARLOTTENLUND				
	Annen info:					

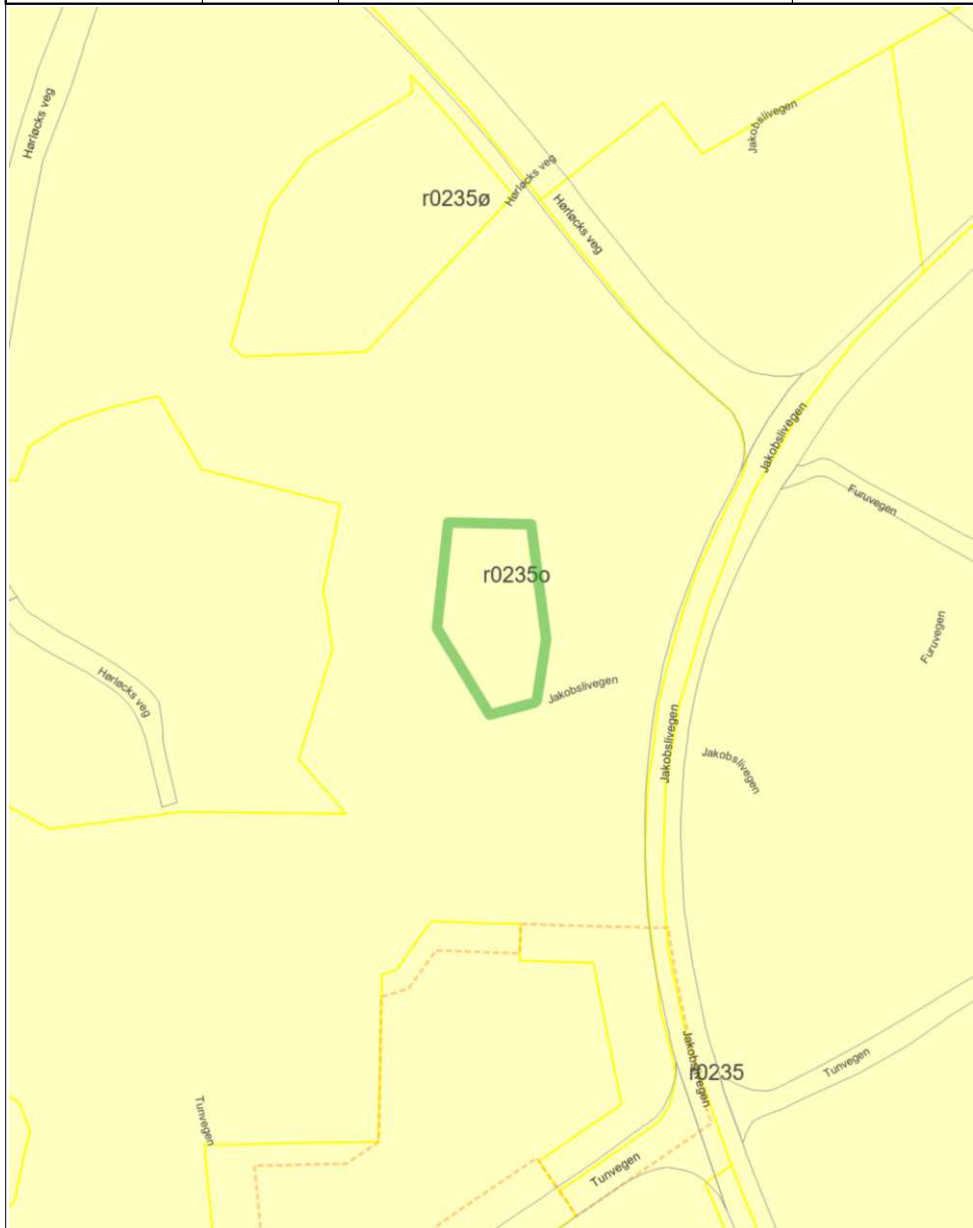


Tegnforklaring

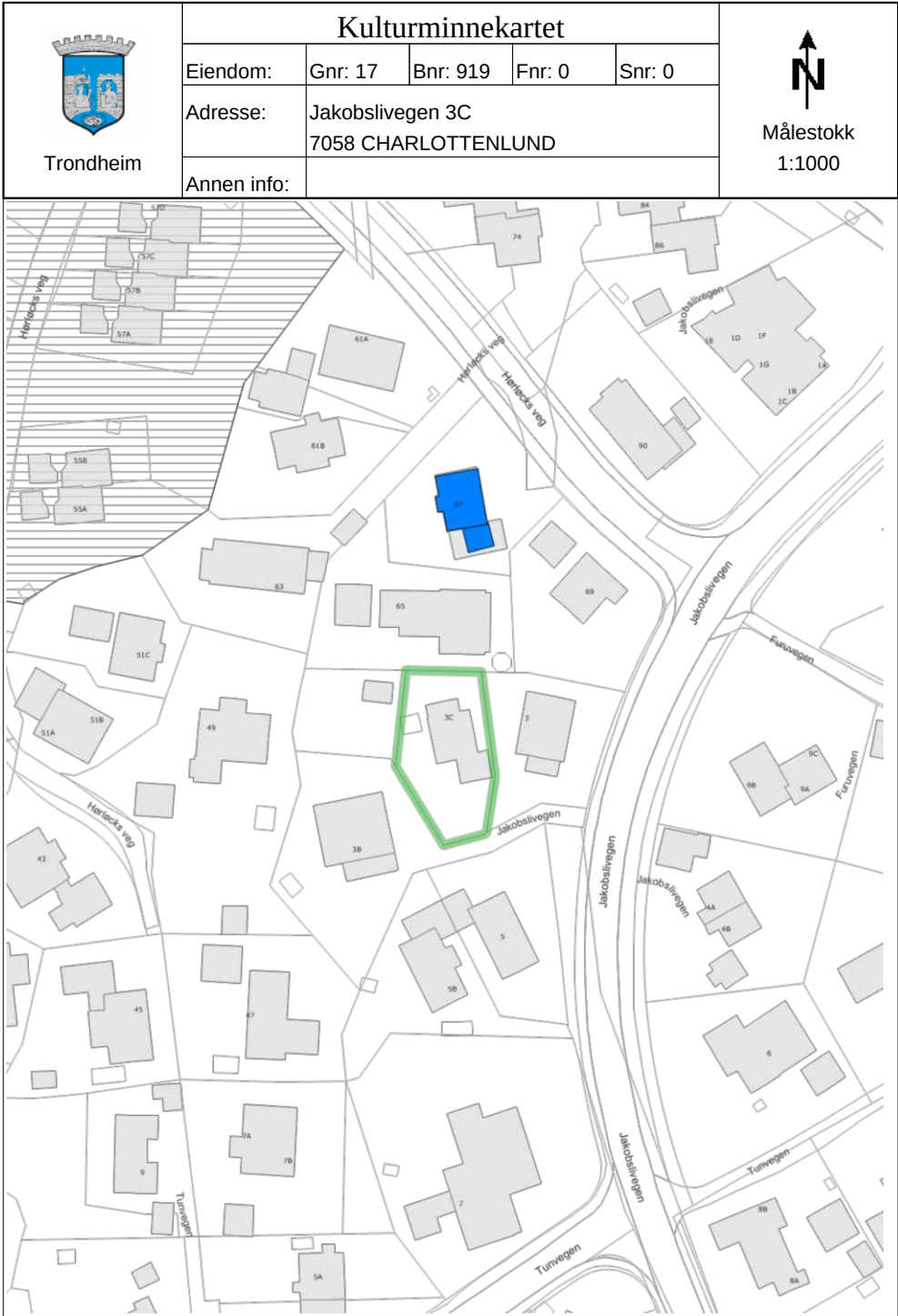
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
	Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Jernbane - bro
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Fjernveg tunnel
	Fjernveg		Fjernveg bru		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Framtidig næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg		Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Blå/grønnstruktur		Forsvaret framtidig		LNFR

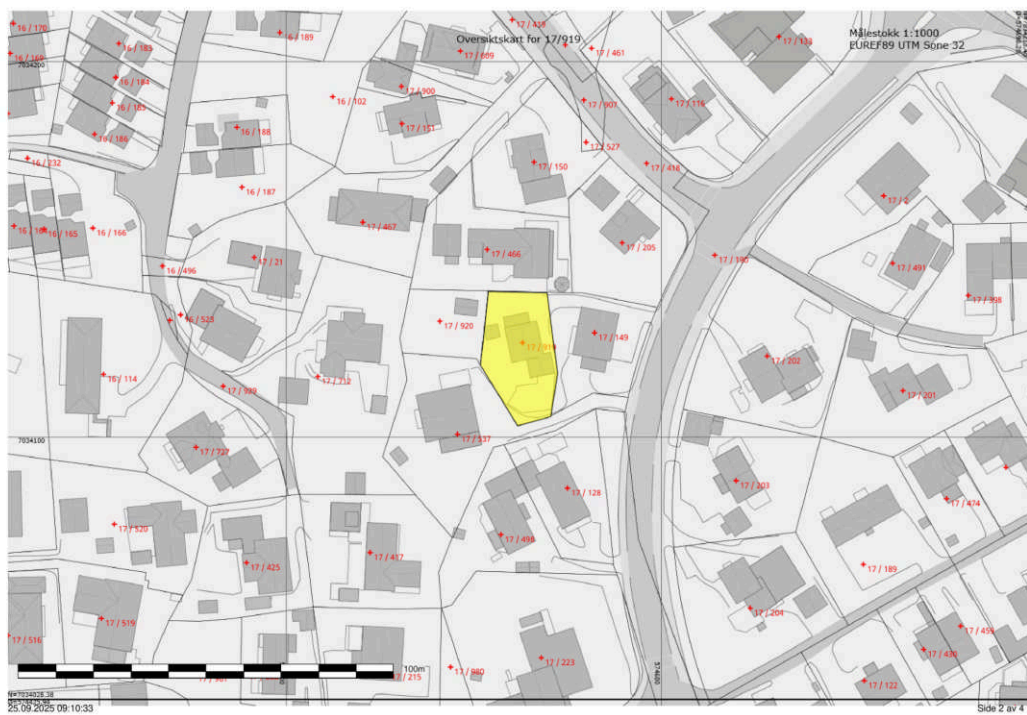


 Trondheim	PlanOversikt					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 919	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Jakobslivegen 3C 7058 CHARLOTTENLUND				
	Annen info:					



Tegnforklaring		
	Veg	Fylkesveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
		 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå





JAKOBSLIVEGEN 3C

Nabolaget Churchills vei/Roosevelts v. - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Jakobslivegen nedre	2 min	
Linje 14, 102	0.1 km	
Rotvoll stasjon	19 min	
Linje R60, R70	1.7 km	
Trondheim S	8 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	5.7 km	
Trondheim Værnes	24 min	

SKOLER

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	8 min	
596 elever, 38 klasser	0.7 km	
Brundalen skole (1-7 kl.)	21 min	
440 elever, 27 klasser	1.7 km	
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.)	20 min	
48 elever, 4 klasser	1.8 km	
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.)	21 min	
147 elever, 12 klasser	1.9 km	
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	
467 elever, 27 klasser	0.7 km	
Charlottenlund videregående skole	18 min	
1100 elever, 76 klasser	1.4 km	
Lukas videregående skole	20 min	
80 elever, 8 klasser	1.8 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skonnertveien 8-10	13 min	
--------------------	--------	--

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

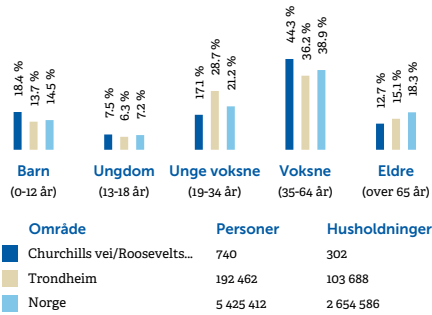
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Charlottenlund barnehage (1-5 år)	11 min	
65 barn	0.9 km	
Grilstad Fus barnehage (1-5 år)	14 min	
87 barn	1.1 km	
Stokkbekken barnehage (1-2 år)	14 min	
12 barn	1.1 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Charlottenlund	3 min	
Søndagsåpent	0.2 km	
Kiwi Charlottenlund	9 min	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

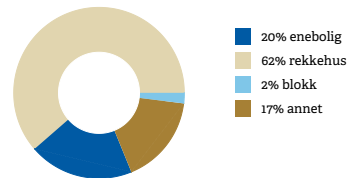
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Charlottenlundhall nr 2	7 min	
Aktivitetshall	0.5 km	
Charlottenlund barne- og ungdomss...	8 min	
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
Impuls Treningssenter Grilstad	13 min	
EasyFit Brunstad	20 min	

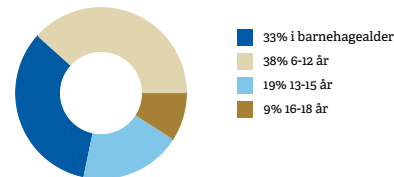
BOLIGMASSE



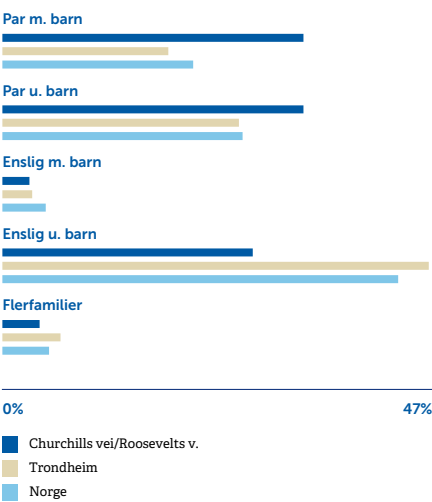
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	13 min	
Vitusapotek Ranheim	13 min	

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

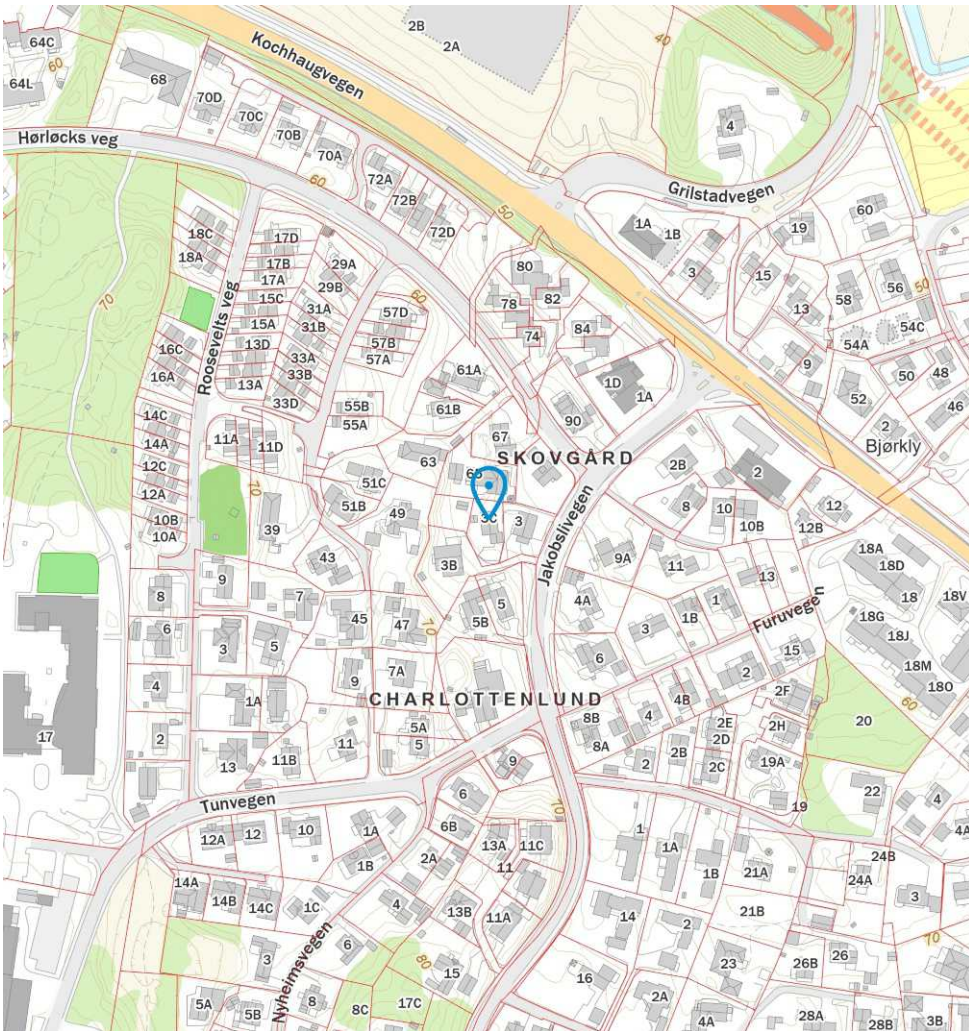
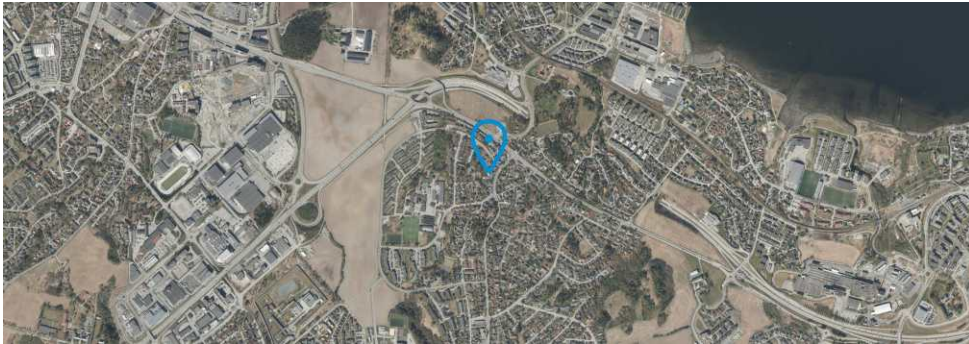


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** 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



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

① 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



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.

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

Notater

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250326 / Kristian Sundland, tlf. 454 73 421

Jakobslivegen 3 C, 7058 Charlottenlund.

Gnr. 17, Bnr. 919, 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)

Notater

[illegible]

Notater

[illegible]

Oppdragsnr: 33250326
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.01.2026

Kristian Sundland
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

454 73 421
kristian.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no