

Velkommen til

Granvegen 2 D, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Granvegen 2 D
7058 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 690 000,-
Omkostninger	kr	143 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 833 340,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1996
BRA/BRA-i	133 / 133 m²
Soverom	3

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!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendomen
EiendomsMegler1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en flott vertikaldelt tomannsbolig beliggende på populære Charlottenlund!

Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet i blindvei, innerst i et stille og fredelig boligtun bestående av ene- og tomannsboliger. Her løper barna fritt ved den felleseide lekeplassen, og fra boligen er det kort vei til både barnehager og skole. Boligen har en effektiv planløsning som strekker seg over tre plan, og inneholder bl.a. tre soverom, bad, vaskerom/bad nr. 2, stue, kjøkken, disp.rom (brukes i dag som kjellerstue, men tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning, se "andre relevante opplysninger"), gang og bod. Utenfor har man egen carport med romslig sportsbod på 8 kvm i bakkant, samt oppstillingsplasser på tomt for to ekstra biler. Det er også installert lader for elbil her.

Prikken over i'en må sies å være boligens uteområder; fra stuen er det utgang til vestvendt veranda på ca. 17 kvm, og herfra er det direkte nedgang til pent opparbeidet hage – og en liten hageflekk finner man også på forsiden av boligen. Fra hovedsoverommet i 2. etasje er det utgang til balkong på ca. 5 kvm med en herlig fjordutsikt. På sommerstid nyter man solen fra ca. kl. 08:00 til 21:00 på eiendommen.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Vertikaldelt tomannsbolig som har vært gjenstand for flere oppgraderinger i nyere tid (se punkt «oppgraderinger» for en oversikt over alt som er gjort i selgers eiertid)
- Hovedbadet ble totalrenovert i 2002, og det ble etablert badekar og lagt nye fliser i 2009 (termostat skiftet 2021)
- Bad nr. 2/vaskerom ble totalrenovert i 2024
- Lyst og tidsriktig kjøkken fra 2018 og med flere oppgraderinger i 2024
- Sikringsskap med automatsikringer
- Huset ble utvendig malt i 2019
- Vedovn på stue
- Store vindusflater slipper inn godt med lys og bidrar til boligens lette atmosfære
- Mye lagringsplass/bodplass, bl.a i sportsbod, matbod og på kryploft

Huset ligger i et barnevennlig boområde med trygg skolevei, og fra boligen er det gangavstand til busstopp, flere dagligvarebutikker og øvrige servicefasiliteter. Det er også kort vei til tur- og rekreasjonsområder ved sjøen og marka. Kun 8 min med bil inn til sentrum, samt praktisk adkomst til E6 som tar deg videre til Værnes lufthavn. Hyppige bussavganger (med bl.a Metrobuss) i nærområdet som tar deg til sentrum og NTNU m.m..

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Granvegen 2 D, 7058 Charlottenlund

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 613, Snr. 1, samt gnr 17, bnr 617 med eierandel 2/14, i Trondheim kommune.

Oppgraderinger
Oppgraderinger utført i selgers eiertid:
- Inngangsparti: Gulvlister ble fornyet (2023), gulvet ble delvis lagt på nytt (2024), garderobeskap ble installert (2023), skiftet termostat (2025)
- Stue: vegger ble malt (2023). Varmepumpe ble installert (2023), vinduer ble malt (2025)
- Kjøkken: Vegger ble malt (2023), kran ble skiftet (2024), stekeovnen ble skiftet (2024), kjøkkenfronter ble delvis skiftet (2024)
- Vaskerom/bad n. 2: Totalrenovert (2024)
- Kjeller: Sikringsskap ble skiftet (2023), varmtvannsbereder ble skiftet (2024)
- Disp.rom (kjellerstue): Ny panelovn ble montert (2024)
- Soverom: Gulvet ble malt (2025), elektrisk oppvarming ble installert (2024)
- Barnerom: Gulvet ble malt (2025), elektrisk oppvarming ble installert (2024)
- Hovedbad: Silikonfuger i badekaret ble skiftet (2024), dusj blandebatteri ble byttet ut (2025)
- Alle lysbrytere i huset er skiftet (2024)
- Utvendig: Terrasse og balkong ble malt (2024), sidebjelkene på taket ble skiftet (2024), hagen (foran) er fornyet (2024), hagegjerde ble fornyet (2024), hus for søppeldunker ble opprettet (2024), ladestasjon for EL-bil ble installert (2023)

Pris

Prisantydning	kr	5 690 000,-
Omkostninger	kr	143 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 833 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 848 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 142 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 143 340,- 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 614,- i februar 2025. Det er 12 terminer pr år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk (for desember var de kommunale avgiftene på kr. 1.877,- og man må ta høyde for at dette er nærmere normalen).

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Areal
BRA - i: 133 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 133 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Sameiet:
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i carport og på oppstillingsplasser på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 425 m² felles eiet tomt
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1996 ifølge takstmann

Innhold
Kjeller - 43 m2): Gang/trapperom, disp.rom (benyttes i dag som kjellerstue, ikke omsøkt), vaskerom/bad og bod.
1. etasje - 45 m2: Entré, stue og kjøkken.
2. etasje – 45 m2: Gang/trapperom, tre soverom og bad.

Standard
Gang/trapperom (ca. 9,5 m2):
Tregulv, malt panel på vegger og i tak.
Skyvedørsgarderobe.

Disp. rom (benyttes i dag som kjellerstue, ikke omsøkt - se "andre relevante opplysninger") (ca. 16,5 m2):
Tregulv, malt panel på vegger og i tak. Panelovn.

Vaskerom/bad (ca. 8 m2):
Flis på støpt gulv med varmekabler og med sluk. Malte overflater på vegger og malte himlingsplater i tak.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr. Innredning (kjøkkeninnredning) med slette fronter i laminat/foliert utførelse og med benkeplate i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum i stål. Gulvmontert toalettskål. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Bod (ca. 4,5 m2):
Tregulv, panel på vegger og i tak.

Entré (ca. 3 m2):
Flis på gulv, malte plater med panelmønster på vegger og malte himlingspalter i tak.
Skyvedørsgarderobe med speildører.

Stue (ca. 26,5 m2):
Parkett på gulv, malte overflater (både panel og plater) på vegger og malte himlingspalter i tak.
Luft til luft varmepumpe og vedovn.
Utgang til altan

Kjøkken/spisestue (ca. 14 m2):
Parkett på gulv, malte overflater på vegger (både panel og slette plater) og med laminat over benker og malt panel i tak.
Kjøkkeninnredning med profilert fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert komfyr, mikro og kjøle/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Mekanisk avtrekk.

Gang/trapperom (ca. 6,5 m2)
Tregulv, malte panel på vegger og i tak.
Luke med stige til kryploft.

Soverom 1 (ca. 98 m2)
Malt tregulv, malte glassfiberstrie på vegger og malt panel i tak. Garderobeskap. Nyere panelovn.

Soverom 2 (ca. 10 m2):
Malt tregulv, malte glassfiberstrie på vegger og malt panel i tak. Garderobeskap. Nyere panelovn.

Soverom 3 (ca. 11 m2):
Laminat på gulv, malte glassfiberstrie på vegger og malt panel i tak. Skyvedørsgarderobe. Nyere panelovn.

Bad (ca. 5 m2):
Flis på gulv med gulvvarme. Våtromsplater på vegger. Panel med downlights i tak.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassvegger. Innredning/servantskap med profilerte fronter i malt utførelse og med helstøpt servantplate med nedfelt servant. Speilskap over servantskapet. Helstøpt servantplate med nedfelt servant. Speil over servanten.
Naturlig avtrekk.

Beliggenhet
Flott beliggenhet i et attraktivt boligområde på Charlottenlund. Området består hovedsakelig av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, og er et svært populært boligområde for barnefamilier.

Det er et godt servicetilbud i nærområde med flere dagligvarebutikker, skoler, barnehager, restaurant og friøsrsalong. Offentlig kommunikasjon i Jakobslivegen med hyppige avganger til og fra sentrum.

Gjennom Charlottenlund Sportsklubb er det et rikt idrettsmiljø, et flott idrettsanlegg med idrettshall og kunstgressbaner, idrettsanlegget gir et alsidig tilbud til alle aldersgrupper. I tillegg er det kort vei til helårs turterreng i Estenstadmarka, som kan skilte med lysløyoe, akebakke og bemannet hytte med matservering. Foruten dette er det flere populære utfartsområder, som f.eks. Chamonix, Ladesiten, St. Hanshaugen og Rotvollfjæra som er et herlig rekseasjonsområde på sommerstid.

Adkomst
Kjør E6 nordover fra Trondheim sentrum, ta av ved Skovgård og følg Jakobslivegen oppover. Ta så inn til venstre til granvegen. Huset ligger på venstre hånd.

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

Byggemåte
Bygningen er vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Etasjeskillere og veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak med kryploft. Loft tilgjengelig via luke med stige.

Utvendige fasader er med ligegnde trekledning.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongstein. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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

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

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

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

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

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

boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 31.01.1996.
Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 07.07.1994.

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Energimerking
Oransj E. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende iht. kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune 2012-2024, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet bolig ref reguleringsplan med plan ID r0228ah. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det foreligger planforslag i nærområdet til eiendommen: Furuvegen 24, gnr/bnr 17/933 m.fl med plan id r2021004. Hensikten med planen er å legge til rette for tre eneboliger på eiendommene som er fradelt fra Furuvegen 24A.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger, samt privat vei. Selger opplyser at de betaler ca. kr. 1.500 pr sesong for brøyting og strøing, avhengig av snømengde.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi foreligger ikke pt., men vil bli fastsatt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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
Christine El Jundi og Basil El Jundi

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 8436
Dato: 12.05.1995
Bestemmelse om adkomstrett
Utbyggerne tillater at overvannet fra Granvegen tilkobles
fellesledningen for feltet,senere off.ledninger
Bestemmelse vedr.anlegg av skråninger
Bestemmelse om veganlegget og ledninganleggene inntil videre
vedlikeholdes av fellesskapet Granvegen 2 C-F
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 5512
Dato: 01.04.1996

Best om garasje/parkering

Seksjonering
Dagboknr.: 23557
Dato: 21.11.1995
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 135 / 270
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Et rom i kjeller anført som "disp. rom", er innredet til kjellerstue. I tilfeller der rom i byggemeldte tegninger er benevnt som disposisjonsbelt rom, vil også de omfattes av søkeplikt ved bruksendring. Innredning av rom arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsrom (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning av slik bruksendring tiltak. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/). Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på sikkerhetsplikten må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan også være avgjørende for om slike boliger som er byggesøkt før 1.juli 2011.

Meglers kommentar til areal:
Endring fra disp.rom til kjellerstue er et søknadspliktig tiltak, men tiltaket har ikke blitt omsøkt hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og ev. konsekvenser knyttet til dette. Konfr. megler.

Det gjøres samtidig oppmerksom på rømningsvei fra disp.rom/kjellerstue:
Det kan være mulig å komme ut via vindu i kjeller, men fri bredde/høyde når vinduet er i åpen tilling tilfredstiller ikke dagens krav.
Vinduer/hengsling og lysgraven er utformet slik at rømning uansett kan være vanskelig.
For å oppfylle lovkravene skal åpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og bredden minimum 0,5 m. for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 67 500 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 285,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 12-03-2025 av Endre Kvistad i Obron Gruppen AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Tomteforhold - Terrengforhold

TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Taktekking

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig - Utvendige trapper
Innvendig - Radon
Innvendig - Innvendige trapper
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken/spisestue - Overflater gulv
Våtrom - Etasje 2 - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Etasje 2 - Bad - Sluk, membran og
tettesjikt
Våtrom - Etasje 2 - Bad - Sanitærutstyr - toalett

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller

mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Her er den komprimerte versjonen av teksten:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
Ja, baderomsgulvet er tilnærmet flatt med forhøyning ved dør. Det er ingen problem med overflaten. Vi har installert dusjkabinett og vannsparer for effektiv drenering.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Montering av dusjkabinett. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusj- og badkarsarmatur og dusjhode i badekaret. Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Totalrenovert vaskerom i 2024.

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Rørfunn AS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet utvendig kran. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Maling av ytterveg. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av treplater på takkant.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: ACsenteret. Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe i stue. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Bad og Rehabilitering AS. Beskrivelse av arbeidet: Montering av gulvvarme i
vaskerom.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Bravida. Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap for å skape plass til sikring av El-bil ladestasjon, montering av ladestasjon, montering av tilkobling for utvendig varmepumpe.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja. Kommunen planlegger fornyelse av vann og avløp for nedre charlottenlund for 2026.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Forhagen ble jevnet ut med jorden, satt opp gjerde mot nabo og veien, og bygget innhusing for søppelkasser.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? Ja. Tilstandrapport fra salg i 2022.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 12.03.2025
- Egenerklæring datert 10.03.2025
- Energiattest
- Midlertidig brukstillatelse datert 31.01.1996
- Byggegodkjente tegninger datert 07.07.1994
- Kommuneplanens arealdel 2025
- Planoversikt
- Reguleringsplaner m/bestemmelser
- Seksjonsbegjæring

- Tinglyste erklæringer

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
Epost: frank.robert.bae@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






















13:55
ÆGER






















Tafiti
Tafiti
Tafiti
03
BONTEMPI















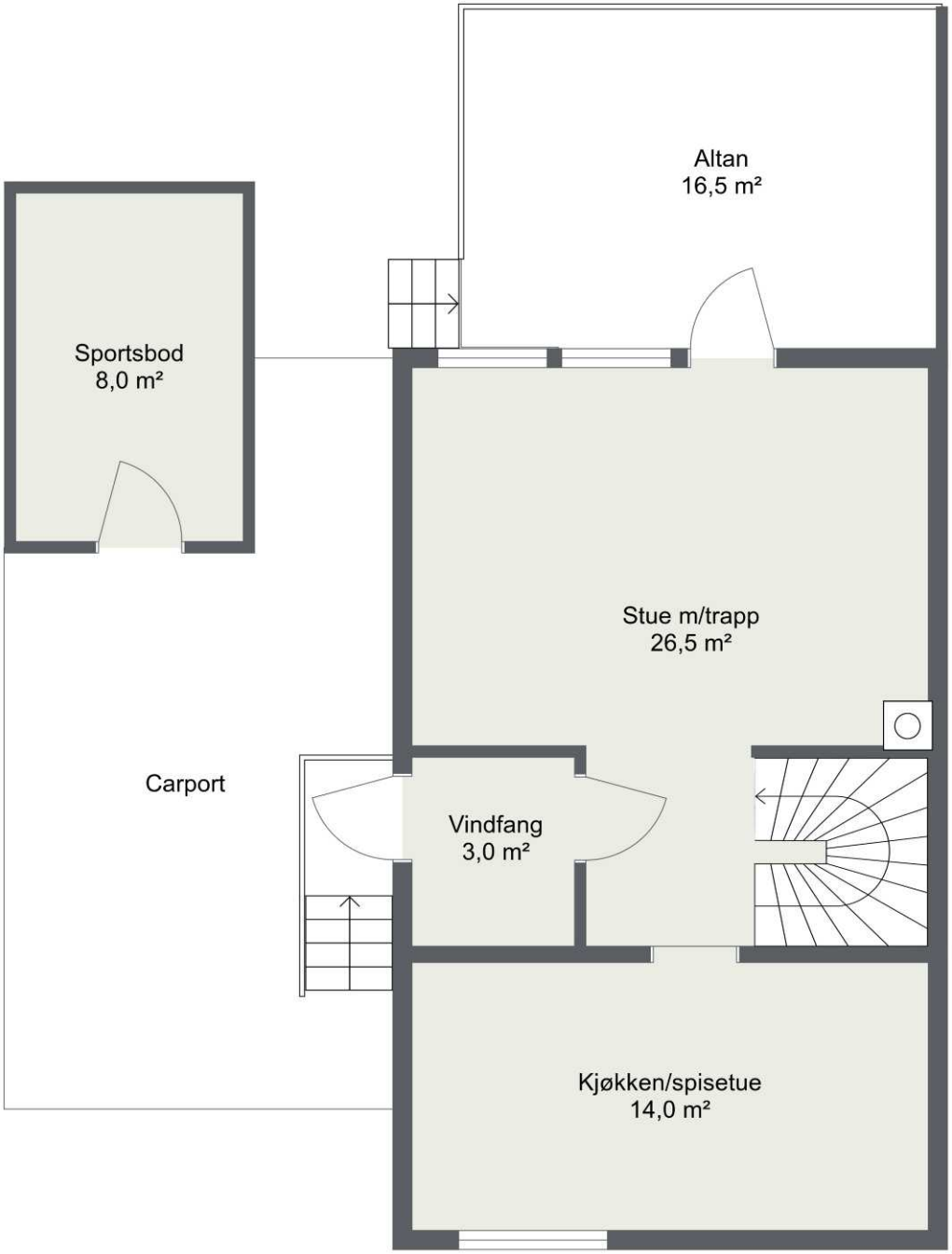

2D


2D



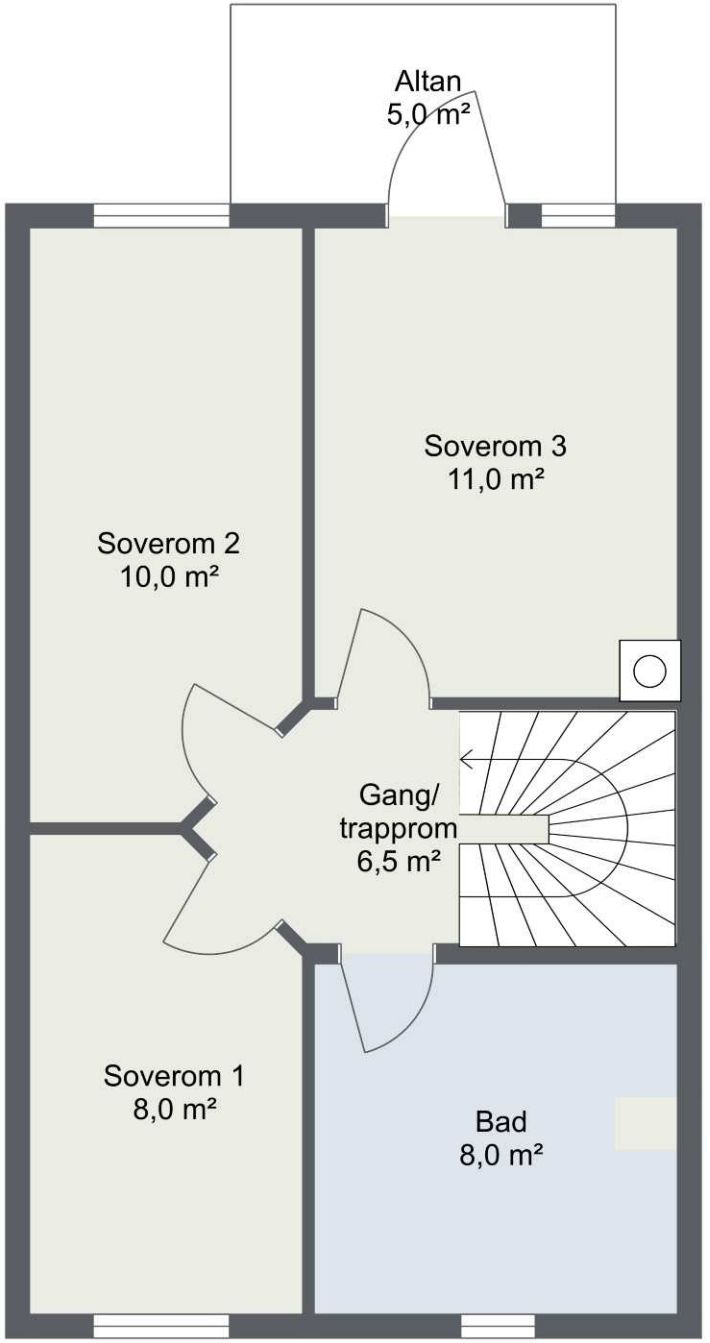

Zaptec

Plantegning



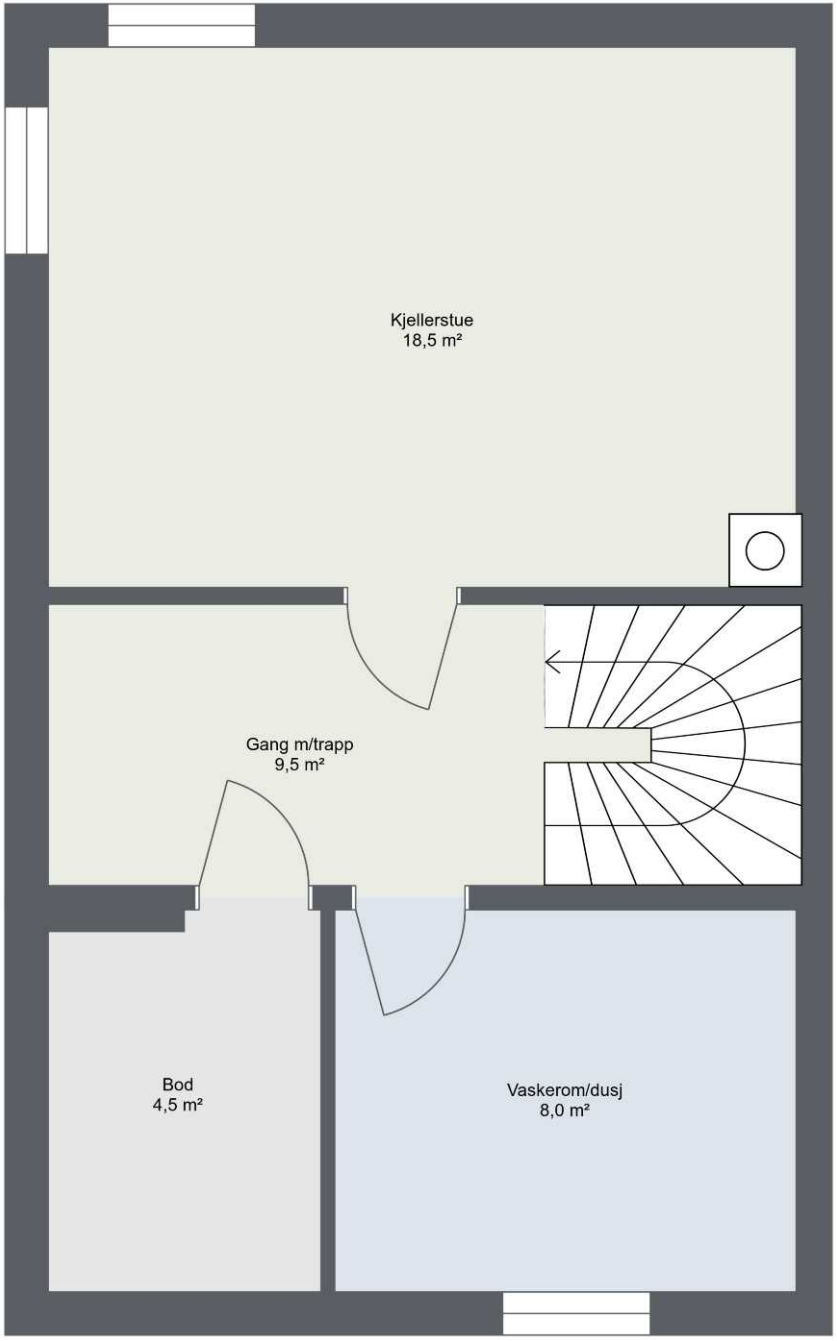
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



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.

Plantegning



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

Tilstandsrapport

Granvegen 2 D , 7058 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 613, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18865-1526 **Referansenummer:** WQ6251

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Vår ref:**

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

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Granvegen 2 D , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 613
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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 tjenesteyter.

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

Bygningen er vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Etasjeskillere og veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak med kryploft. Loft tilgjengelig via luke med stige.

Tomannsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med liggende trekledning.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

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

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom

VÅTROM Gå til side

Bad (2. et.):
Flis på gulv med gulvvarme. Våtromsplater på vegger. Panel med downlights i tak.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassvegger. Innredning/servantskap med profilerte fronter i malt utførelse og med helstøpt servantplate med nedfelt servant. Speilskap over servantskapet. Helstøpt servantplate med nedfelt servant. Speil over servanten.
Naturlig avtrekk.

Vaskerom/dusj (kjeller):
Flis på støpt gulv med varmekabler og med sluk. Malte overflater på vegger og malte himlingsplater i tak.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr. Innredning (kjøkkeninnredning) med slette fronter i laminat/foliert utførelse og med benkeplate i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum i stål. Gulvmontert toalettskål. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv, malte overflater på vegger (både panel og slette plater) og med laminat over benker og malt panel i tak.
Kjøkkeninnredning med profilert fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert komfyr, mikro og kjøle/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med hovedkran tilgjengelig fra vaskerommet. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.
Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.
Luft til luft varmepumpe i 1. et.
Varmtvannbereder på 190 liter.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke gjort kjent.
Jfr. post «rom under terreng»: Fuktsøk ble utført mot yttervegger og gulv langs yttervegger uten å påviste unormalere forhold.
Grunnmuren er oppført i betong. Utvendig side (synlige deler over terrenget) er pusset/malt.
Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse, datert 31.01.1996. Jfr. opplysninger fra Trondheim Kommune; byggesøknader innsendt før 1.1.1998: Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

Et rom i kjeller anført som "disp. rom", er innredet til kjellerstue. I tilfeller der rom i byggemeldte tegninger er benevnt som «disponibelt rom», vil også de omfattes av søkeplikt ved bruksendring. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

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

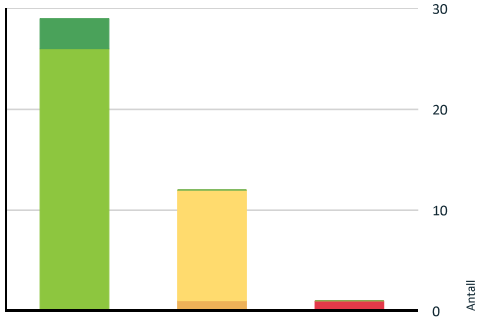
Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Granvegen 2 D , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 613
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

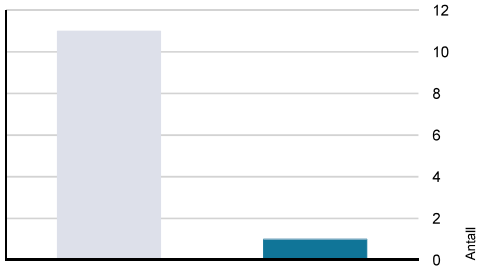
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken/spisestue > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr - toalett Gå til side

Granvegen 2 D , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 613
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1996

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein på opplekting over undertak av armert folie/papp (Berttex el. lign).

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra altan og bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Underliggende loft er delvis kledd igjen mot yttertaket, men var åpent ved pipen. Der ble påvist noen fuktmerker som indikerer at det kan forkomme tidvis inndriv. Det var vanskelig tilkomst og avviket er ikke videre undersøkt utover ta det ble påvist synlige fuktmerker på undersiden av undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør utføres. Ev. tiltak kan være utvendig tetting eller utbedring/utskifting av beslag rundt pipefot.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i foliebelagt stål/aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Selve veggkonstruksjonen er en lukket, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor basert på det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

Vanlig byggemåte for yttervegger på den tiden var bindingsverskonstruksjon i tre, isolert med cm. mineralull og vindtett tettesjikt med asfalt impregnerte porøs plater og/eller vindtett folie før utlekting/luftespalte og ytterkledning. Fasader ble sist vedlikeholdt i 2024.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er kryp/kaldloft som som er isolert med mot underliggende boligrom. Det er tilkomst via luke med stige fra 2. etasje. Det aller mest av takkonstruksjonen er lukket ved at det er panelt med mot loftommet, og det er derfor vanskelig å vurdere tilstanden på de skjulte bygningsdelene. De delene av konstruksjonen som er synlige, er inspisert fra loftet. Tilstandsgraden vurderes derfor ut fra det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

Merk at det ikke er lagt fluenetting over spaltepanelet under raftekassen. Det var ikke noe krav til dette på den tiden, men svært vanlig å benytte. Se for øvrig avvik beskrevet under "taktekking".



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass. Karmer/rammer i malt utførelse

TG 1 Dører

Ytterdør i malt malt utførelse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altaner i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er i hht. krav da bygget/bygningsdelen var ny. Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,9 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Trappeløsning av og repos i tre ved inngang.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det meste er oppgradert/fornyet etter byggeåret og i senere år.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet i kjeller/sokkelplan er støpt dekke/plate på mark, delvis med tregulv. Etasjeskiller er i betongkonstruksjon.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Kjellerstue og gang/trapperom i kjeller, stue og kjøkken i 1. etg., soverom 1 og e i 2. etg.
Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Nyere vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Granvegen 2 D , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 613
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

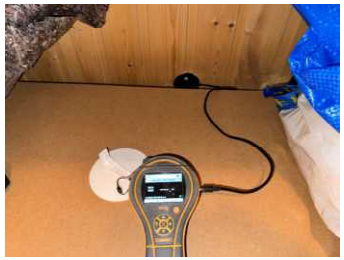
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har kjeller/sokkelplan med murte/støpte vegger mot terreng som er innkledd med trekonstruksjoner.

Det er gjennomført hulltaking og stedvise fuktsøk/stikkmålinger med fuktindikator i overgangen mellom vegger og gulv. Ingen symptomer på unormale forhold ble påvist.

Hulltaking utføres vanligvis kun ett eller to steder i etasjen, typisk der risikoen vurderes som størst (for eksempel ved terrengfall inn mot grunnmuren, under lysgraver eller der det er taknedløp). Selv om det ikke påvises avvik på de valgte stedene, kan dette ikke utelukke mulige avvik i andre vegger eller rom.

Innkledninger mot murflater er konstruksjoner som kan innebære risiko for opphopning av fukt eller kondens. Over tid kan dette utvikle seg til fuktskader dersom forholdene ikke er tilfredsstillende.



TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre med malte vanger. Trinn i lakkert/beiset utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

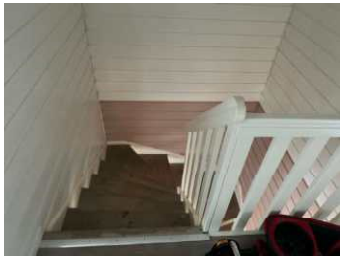
Håndløper mangler i trappeløp mellom 1. og 2 et.
Det er noe synlig slitasje og småskader på trinn.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene rettes. Trinn kan utbedres med vedlikehold/overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Innvendige dører

Dørerkarmer og dørblader i tre og i malt utførelse. Profilerte dørblader (heltredører).

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM/DUSJ

Generell

Våtrommet ble oppgradert/renovert i regi av eier/selger i 2024.

Alle arbeidene er utført av firmaer eller fagfolk. Dokumentasjonen som foreligger er som følger: Kun faktura. Ingen dokumentasjon fremvist på memban/tettesjikt.

Våtrommet er vurdert og kontrollert ut ifra at det er vaskerom og at det dusjes i lukket dusjkabinett, hvor det har lite eller ingen fuktpåvirkning på overflatene eller tettesjiktet.

Våtrommet kan fortsatt benyttes uten videre risiko med lukket dusjkabinett.

KJELLER > VASKEROM/DUSJ

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde vegger. Malte overflater. Tre vegger er med malt glassfiberstrie. Taket er kledd med folierte/malte himlingsplater.

KJELLER > VASKEROM/DUSJ

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate på mark med påstøp med varmekabler og flis. Gulvet har fall til sluk. Det fall til sluket.

Vår obs på våtrommet er primært er tiltenkt og konstruert som vaskerom. Dusjkabinett er satt inn for muligheter for dusjing. Avløpet fra dusjkabinettet er før ned i gulvet bort sluket som er plassert et stykke utenfor dusjkabinett/dusjsonen. Dvs. at rommet ikke er egnet/tiltenkt for dusjing uten kabinett.

KJELLER > VASKEROM/DUSJ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring.



KJELLER > VASKEROM/DUSJ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i gulvet og til sluk/avløp. Innredning (kjøkkeninnredning) med slette fronter i laminat/foliert utførelse og med benkeplate i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum i stål. Gulvmontert toalettskål. Opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM/DUSJ

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentral vifte plassert på loftet. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

KJELLER > VASKEROM/DUSJ

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (trapp). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres også rommet er vaskerom, hvor overflater/tettesjilk ikke er videre belastes med bruksvann som i våtrom der det dusjes rett på gulv og vegger.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Våtrommet ble oppgradert/totalrenovert av tidligere eiere.

I flg. tidligere salgsoppgave: Bad ble totalrenovert i 2001/2002.
2009 - Oppgradert bad med badekar, dusj og servant. Det ble det lagt nye fliser oppå de gamle flisene (egeninnsats).
2018 : Skifte silikonfuger i dusj , montering av dusjkabinett , oppfesting av innredning - reparasjon av blandebatteri (AS Rørlegger)

Nåværende eier/selger har skiftet ut dusjkabinettet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde vegger. Alle vegger er flislagte. Taket er kledd med panel.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over etasjeskille i tre med påstøp med varmekabler og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Avviket har liten praktisk betydning ved dusjing forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett. Ut fra plassering av utstyr/installasjoner, samt at det er oppkant med membran mot dørterskelen, vurderes avviket på fallforholdene heller ikke å medføre noen risiko med tanke på lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

Granvegen 2 D , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 613
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har to sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er satt inn dusjkabinett, og dusjvann renner fra dusjkabinett via avløp ført direkte ned i sluket. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Våtrommet kan fortsatt benyttes som i dag med lukket dusjkabinett i påvente av en fremtidig renovering av våtrommet, men en bør da regelmessig kontrollere og rengjøre sluket slik at det til enhver tid er god avrenning i sluket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Innebygget badekar med veggmontert termostatbatteri og håndusj. Vegghengt innredning/servantskap med slette fronter i laminat/foliert utførelse med trestruktur og med helstøpt servantplate med dobbel servant. Speil over servantskapet. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr - toalett

Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Bygningsdelen/installasjonen er fra før kravet ble gjort gjeldende, og det er ikke krav til å oppgradere bygningsdelen/installasjonen til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentral vifte plassert på loftet. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Rommet er ikke videre eksponert for bruksvann siden det benyttes badekar og lukket dusjkabinett.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er etasjeskille i tre med parkett. Vegger med malt panel. Plater (laminat) over benker. Himling med malt panel.
Kjøkkeninnredning med profilert fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert komfyr, mikro og kjøle/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater gulv

Gulvet er etasjeskille i tre med parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Skjøter/samflyinger på parketten ser ut til å være utsatt for vel mye vann/fukt ved rengjøring. Typisk mørke skjøter, men ingen videre svelling/skader registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for oppgraderinger/ev. utskifting av parkettgulv, men avvik på overflater har vanligvis ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1, må det foretas vedlikehold/utbedring eller utskiftinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med hovedkran tilgjengelig fra vaskerommet. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i 1. et.

Kontroll av tekniske installasjoner begrenser seg til det som er synlig og om installasjonen fungerer. Ønskes en mer omfattende kontroll av anlegget, kan slike kontroller kun utføres av personell som innehar spesialkompetanse og teknisk utstyr for kontroll av slike anlegg. Selv om man ikke opplever problemer eller har grunn til å tro at det er noe galt med varmepumpa, så er det anbefalt å gjennomføre service hvert andre år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 190 liter.

TG 1 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere, og ev. om det da finnes samsvarserklæringer. Det var ikke krav om samsvarserklæringer da bygget ble oppført.

Jfr. Samsvarserklæring datert 28.03.2023 (Bravida): Rehabilitering av sikringsskap, installasjon av elbillader og ny kurs til varmepumpe.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 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 brannteknisk 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Nytt brannslukningsapparat 2022.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

Byggegrunn er ikke gjort kjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Jfr. post «rom under terreng»: Fuktsøk ble utført mot yttervegger og gulv langs yttervegger uten å påviste unormalere forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong. Utvendig side (synlige deler over terrenget) er pusset/malt.

Det er begrenset mulighet for kontroll da grunnmuren, da den delvis er under terrenget og er innkledd på innsiden. Kontrollen er begrenset til det som er synlig.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Bygningen ligger i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er terrengfall inn mot grunnmuren under altanen. Tilstandsgraden er satt i hht standardens (NS3600) beskrivelser/føringer for tilstandsgrader for avvik terrengforhold - ved terengfall inn mot bygget skal det gis TG3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved hulltaking og fuktmålinger/fuktsøk på innsiden (se post for "rom under terreng), ble det ikke påvist avvik i konstruksjonen (vær likevel obs på kun deler av konstruksjonen da er kontrollert). Grunnmursplasten (fuktsikringen mt grunnmuren) er ført opp et godt stykke over terrenget og festet med klemlist.

Selv om der er satt TG3 med kostnadsestimatuten, betyr ikke det nødvendigvis at det er behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales likevel alltid at terrenget tilpasses/anordnes slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur og/eller ledes rundt bygget. Dette kan være via "renne", ekstra drensrør el. lign. som leder overflatevann til kummer eller rundt bygget. Konsekvens av terrengfall avhenger også dreneringen og tilfylte masser. Godt drenerende masser leder gjerne overflatevann direkte ned i grunnen, men vær obs når det er frost og is/snø på bakken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

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

Det er ikke kjent om det er utført tiltak/utskiftinger på/av stikkledninger for vann/avløp inn til huset etter byggeåret (vann/avløp inne huset fungerer normalt og vurdering/tilstand er basert på alder).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, vil være å foreta kamerakontroll hvis det er mulig. Ev. vedlikehold kan da være å utføre høytrykksspyling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

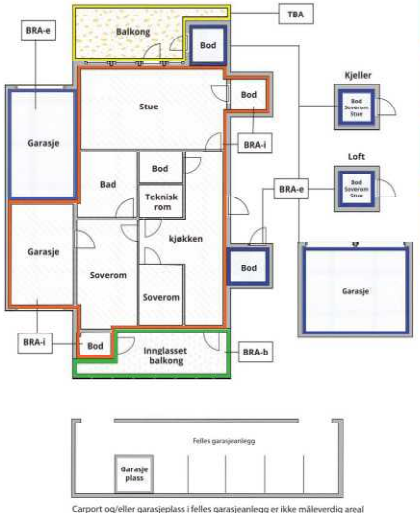
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	43			43	
Etasje 1	45			45	
Etasje 2	45			45	
SUM	**133**				
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, Kjellerstue, Vaskerom/dusj, Bod		
Etasje 1	Enttè, Stue m/trapp, Kjøkken/spisestue		
Etasje 2	Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse, datert 31.01.1996. Jfr. opplysninger fra Trondheim Kommune; byggesøknader innsendt før 1.1.1998: Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

Et rom i kjeller anført som "disp. rom", er innredet til kjellerstue. I tilfeller der rom i byggemeldte tegninger er benevnt som «disponibelt rom», vil også de omfattes av søkeplikt ved bruksendring. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

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

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

Granvegen 2 D , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 613
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det kan være mulig å komme ut via vindu i kjeller, men fri bredde/høyde når vinduet er i åpen tilling tilfredstiller ikke dagens krav. Vinduer/hengsling og lysgraven er utformet slik at rømning uansett kan være vanskelig.

For å oppfylle lovkravene skal åpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og bredden minimum 0,5 m. for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet.

Sportsbod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	128	5
Sportsbod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Christine El Jundi	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	613		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granvegen 2 D

Hjemmelshaver
El Jundi Basil, El Jundi Christine

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2023

Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Enkel uisolert sportsbod. Boden er fundamentert på stålspyd slått ned i bakken. Alle konstruksjoner i tre . Boden er delvis under carporten.

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

Granvegen 2 D , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 613
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.03.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.03.2025	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2025	Merk at det kan være opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er beskrevet i rapporten eller som ikke omfattes av kontrollpunkter i rapporten, og som kan ha betydning for boligen/eiendommen.	Fremvist		Nei
Fra Infoland	11.03.2025	Kommunepakke (byggetegninger m.m.) mottatt fra megler.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Christine El Jundi

Basil El Jundi

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Granvegen 2D
7058 Charlottenlund

5001-17/613/0/1

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Baderomsgulvet er tilnærmet flatt men har forhøyning ved dør og det er ingen problem med overflaten. Vi har i tillegg installert dusjkabinett og vannsparer som nå tillater effektiv drenering.

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av dusjkabinett.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusj- og badkarsarmatur og dusjhode i badekaret.

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

• **Ja**

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

Totalrenovert vaskerom i 2024.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Rørfunn AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet utvendig kran.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Maling av ytterveg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av treplater på takkant

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: ACsenteret

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe i stue.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Bad og Rehabilitering AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av gulvvarme i vaskerom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap for å skape plass til sikring av El-bil ladestasjon, montering av ladestasjon, montering av tilkobling for utvendig varmepumpe.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Kommunen planlegger fornyelse av vann og avløp for nedre charlottenlund for 2026.

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**

Forhagen ble jevnet ut med jorden, satt opp gjerde mot nabo og veien, og bygget innhusing for søppelkasser.

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?

• **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?

• **Ja**

Tilstandrapport fra salg i 2022.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

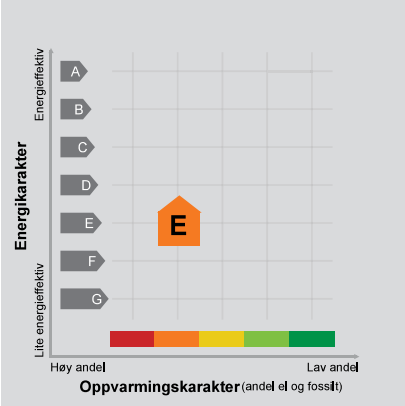
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Granvegen 2D
Postnummer	7058
Sted	CHARLOTTENLUND
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	613
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10557623
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94767
Dato	20.03.2025



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 energieffektiviserende 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**
- **Montering tetningslister**
- **Tiltak utendørs**
- **Vask med fulle maskiner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten 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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten 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: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

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: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Heimdal Hus AS
Industriveien 1
7080 HEIMDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/35542/1994 oppgis ved alle henvendelser	31. 01. 1996.

BYGGESTED: GRANVEGEN 2D G.nr.: 17/613

BYGGHERRE: Pluss-Hus A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: TOMANNSBOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 31. januar 1996

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

Bjarne G. Sjursen
Bygningsinspektør

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81, 72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

108149/96

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Heimdal Hus AS
Industriveien 1
7080 HEIMDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/35542/1994 oppgis ved alle henvendelser	31. 01. 1996.

BYGGESTED: GRANVEGEN 2 E G.nr.: 17/613

BYGGHERRE: Pluss-Hus A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: TOMANNSBOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 31. januar 1996.

Balkong 2.etg ikke ferdig. Må være utført før boligen taes i bruk.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

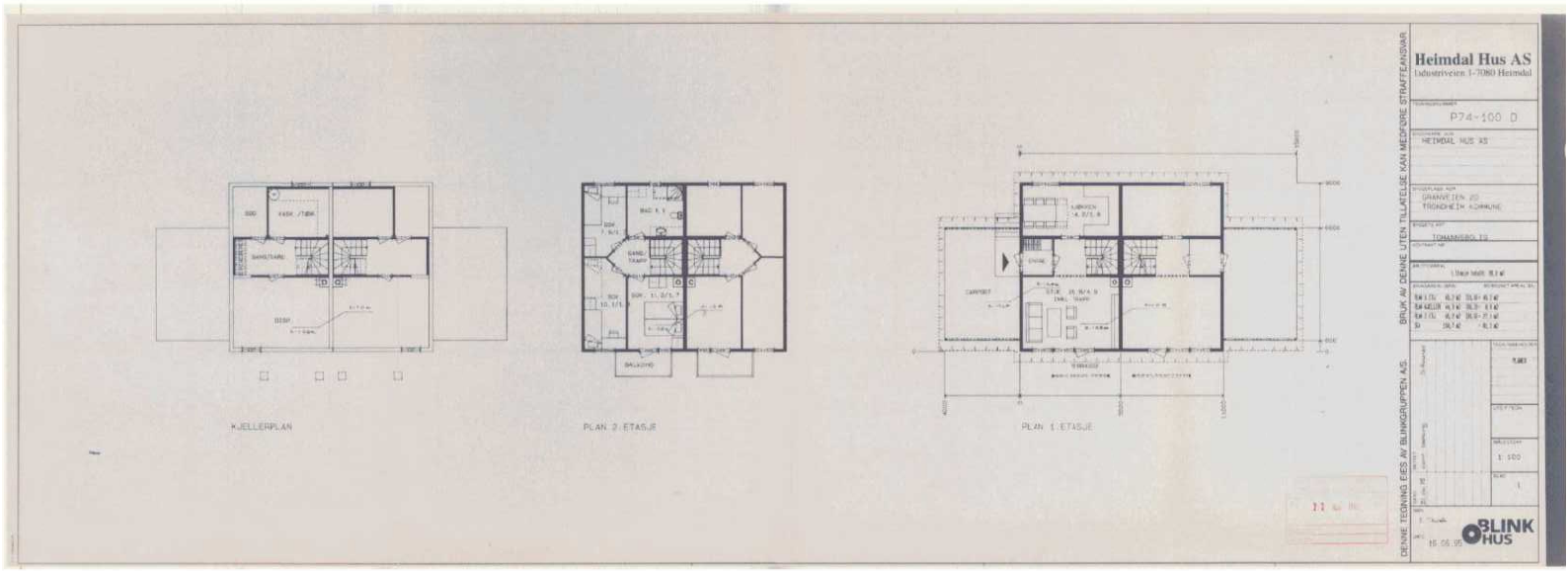
Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

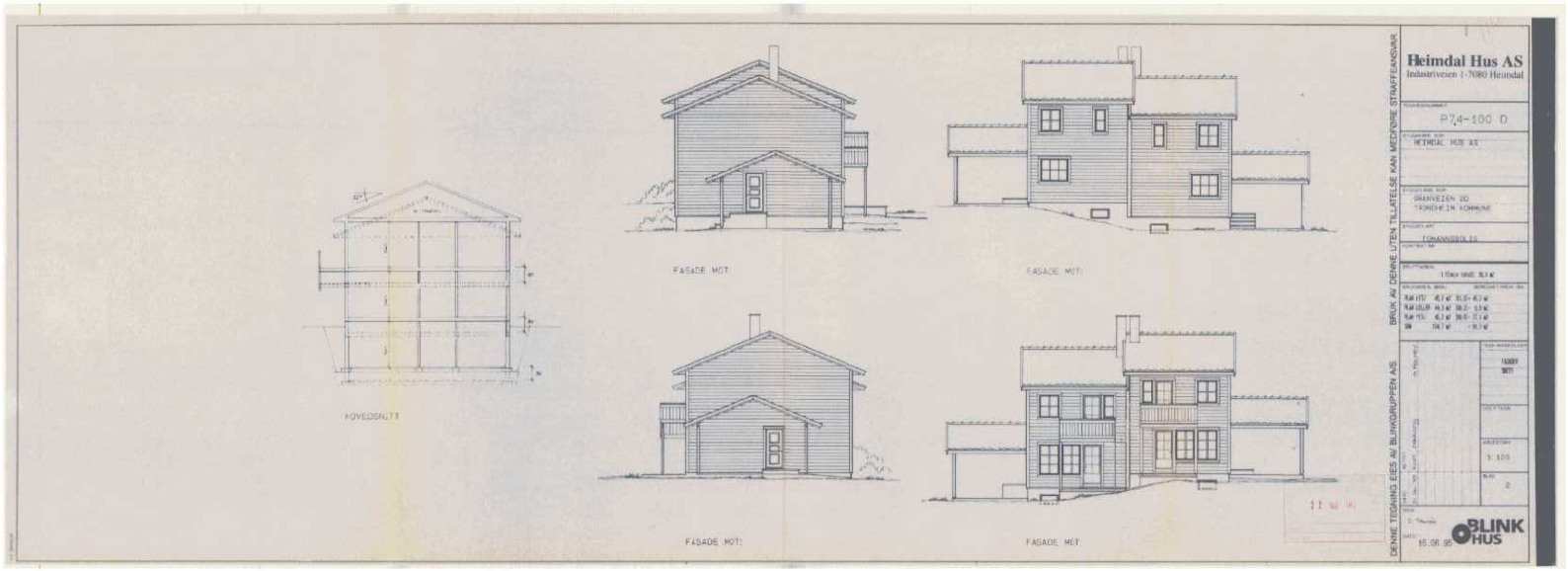
Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

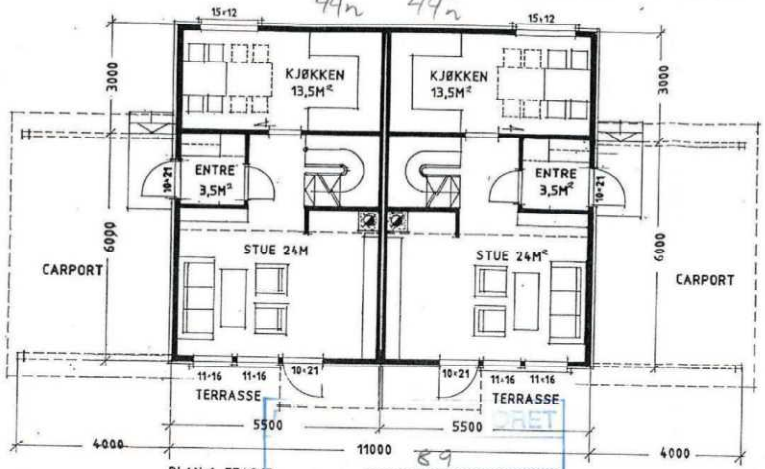
Bjarne G. Sjursen
Bygningsinspektør

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81, 72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

108152/96


KJELLERPLAN
PLAN 2. ETASJE
PLAN 1. ETASJE
Heimdal Hus AS
Industriveien 1-7080 Heimdal
P74-100 D
HEIMDAL HUS AS
GRANVEIEN 20
TRONDHEIM KOMMUNE
TOMANNSBOLTE
1:100
15.06.95
BLINK HUS
DENNE TEGNING EIES AV BLINKGRUPPEN A/S.
BRUK AV DENNE UTEN TILLATELSE KAN MEDFØRE STRAFFEANSVAR.

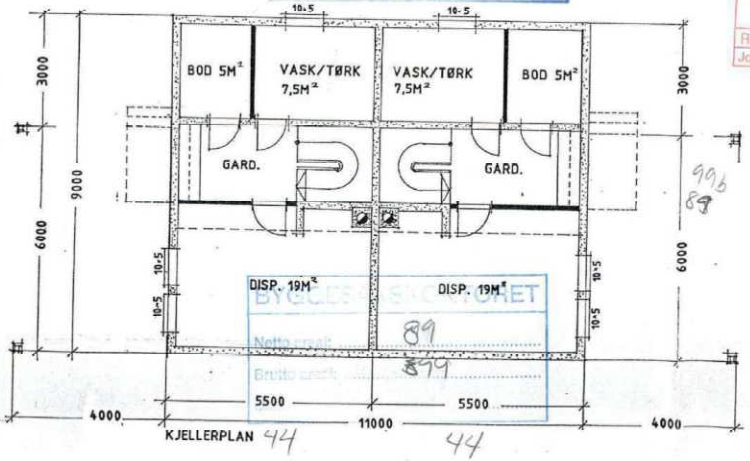

HOVEDSNITT
FASADE MOT:
FASADE MOT:
FASADE MOT:
FASADE MOT:
Heimdal Hus AS
Industriveien 1-7080 Heimdal
P74-100 D
HEIMDAL HUS AS
GRANVEIEN 20
TRONDHEIM KOMMUNE
TOMANNSBOLTE
1:100
15.06.95
BLINK HUS
DENNE TEGNING EIES AV BLINKGRUPPEN A/S.
BRUK AV DENNE UTEN TILLATELSE KAN MEDFØRE STRAFFEANSVAR.



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



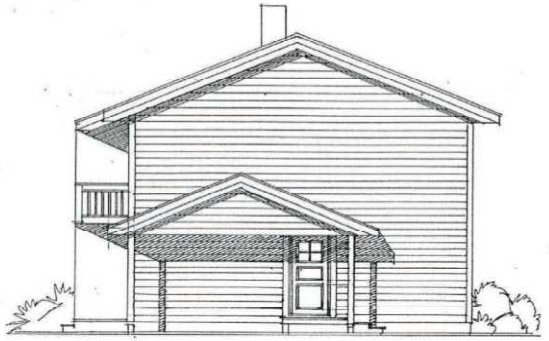
KJELLERPLAN

SNITT

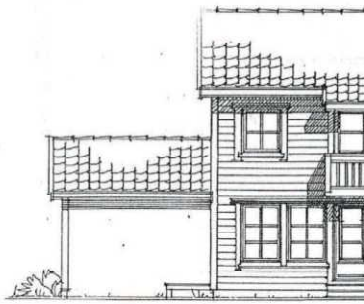
BYGGHE

BYGGES

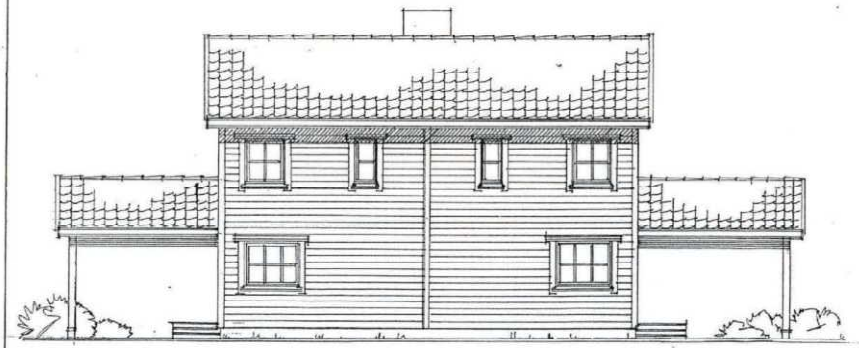
PLUSS ELEMENT A.S -



FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE ØST

FASADE NO

BYGGHE

BYGGES

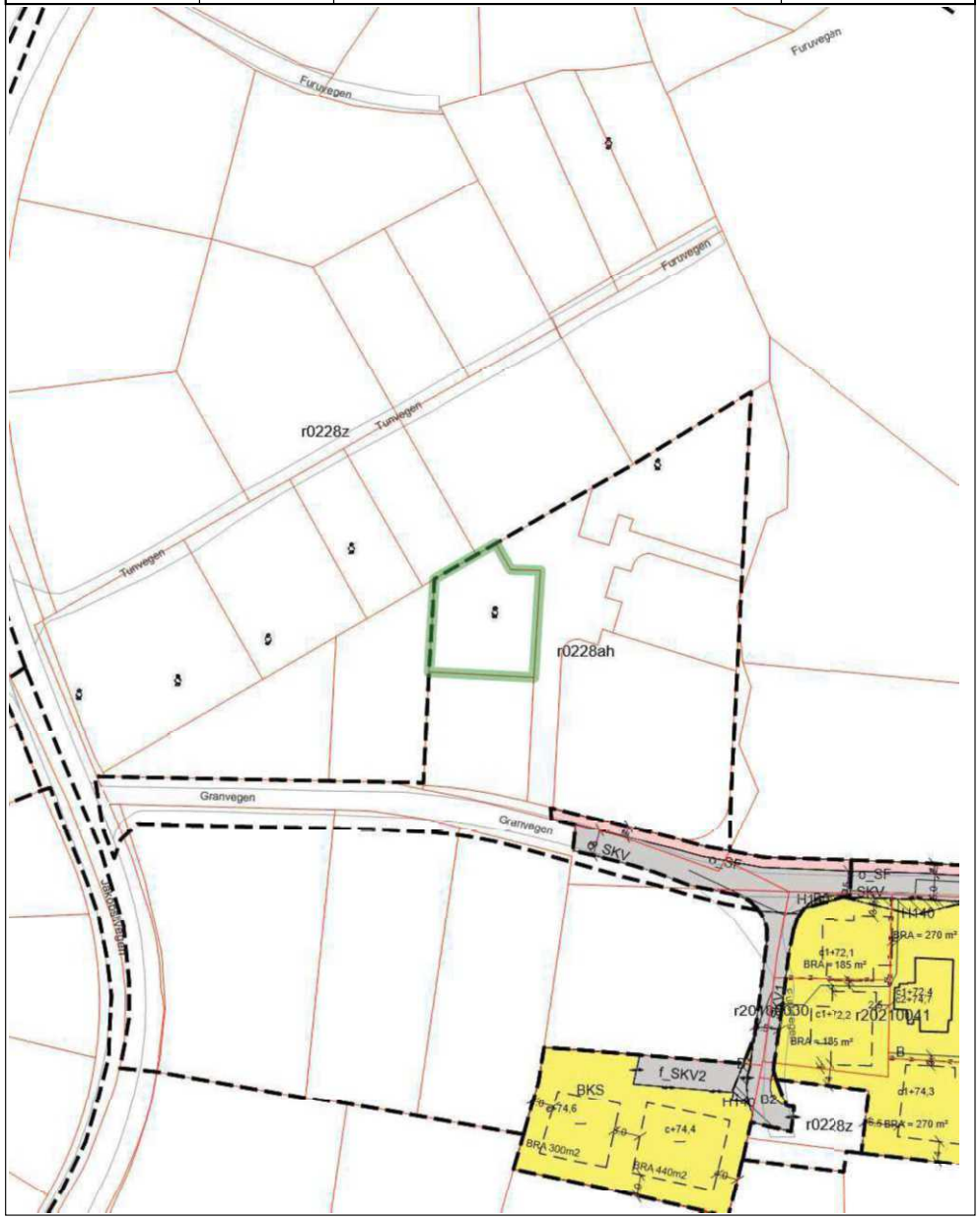
PLUSS ELEMENT A.S -

Trondheim

Reguleringsplaner

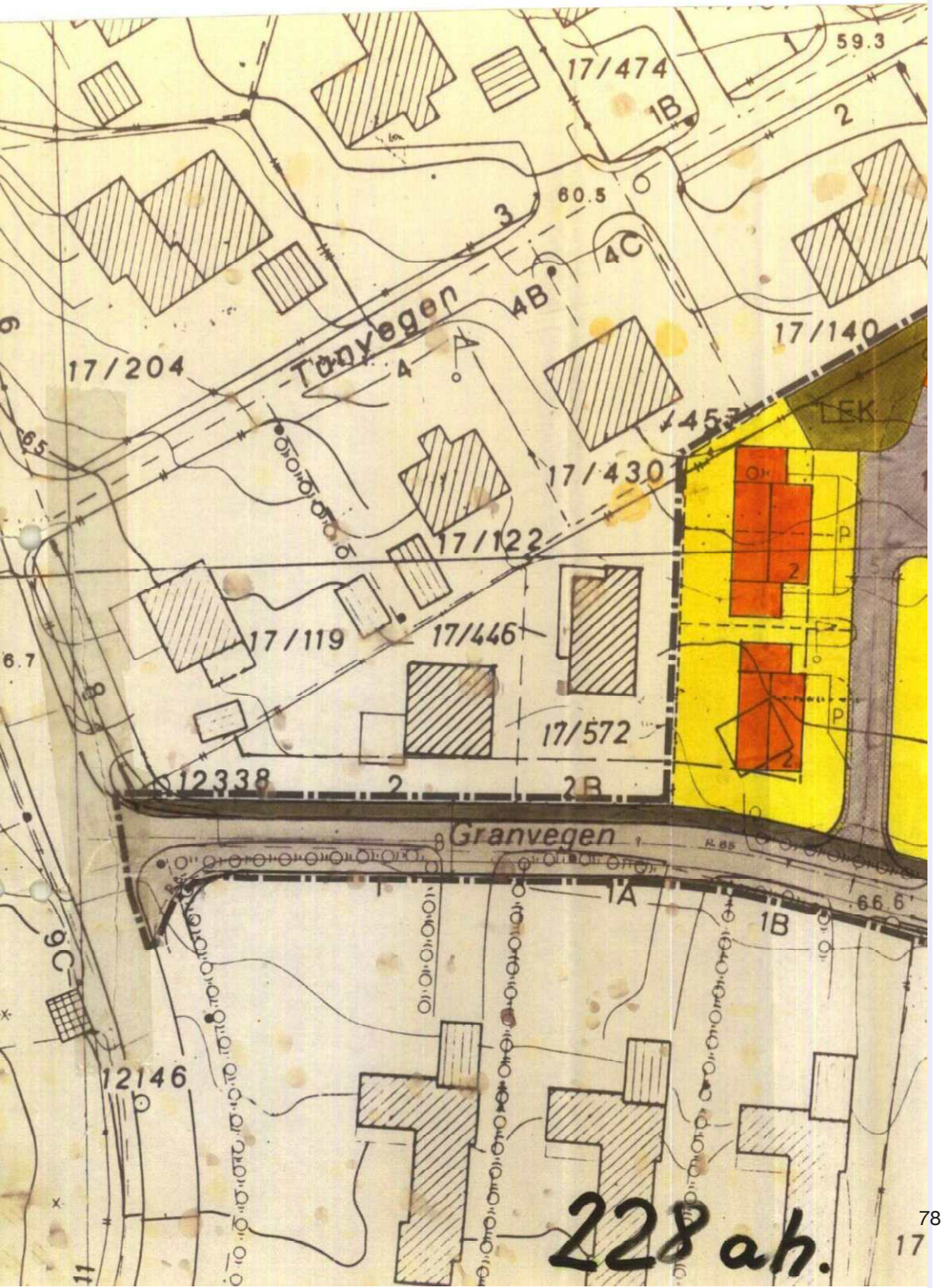
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 613	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Granvegen 2D 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert møneretning
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Fortau



78

Trondheim

Kommuneplanens arealdel				
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 613	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Granvegen 2D 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Grønnstruktur - Framtidig

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 613	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Granvegen 2D 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Returneres til:
Heimdal Hus AS
Postboks 40
7080 HEIMDAL

TINGLYST
2 1 NOV. 1995
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 23557

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1601	TRONDHEIM	17	613	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
961566816 16	Heimdal Hus AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	135	11			21			31			41			51		
2	B	135	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 270 = nevner: 270

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 23557 Tinglyst: 21.11.1995 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4·90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

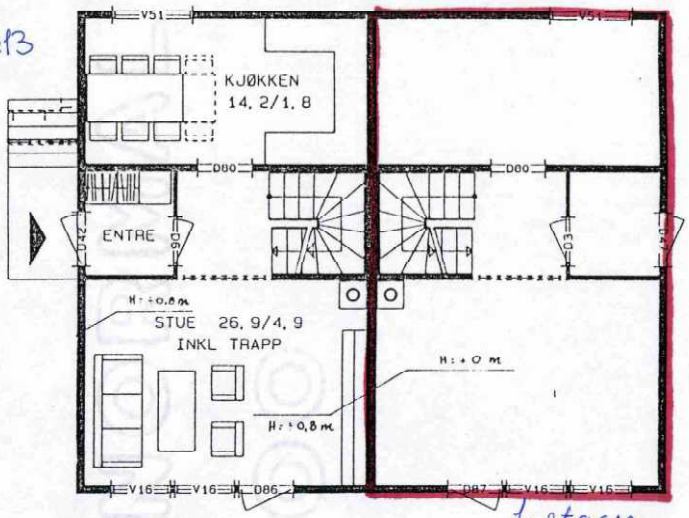
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Heimdal 14/11-95	Heimdal Hus AS Industriveien 1 - 7080 Heimdal Jan Arne Klette-Berg

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

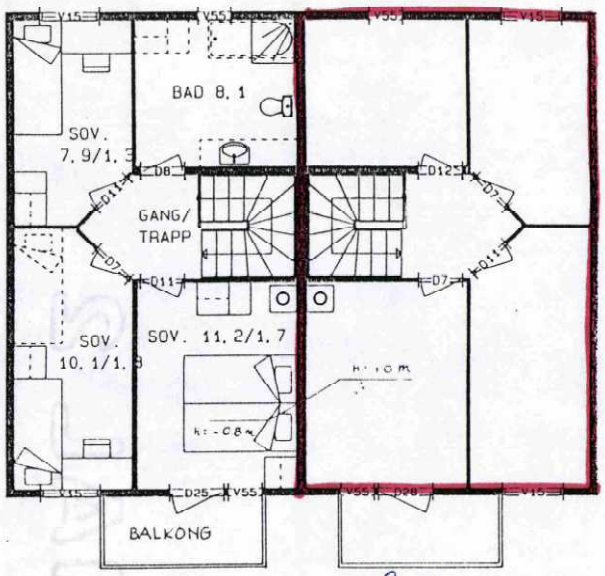
Seksjon 1
Gnr 17, Bnr 613



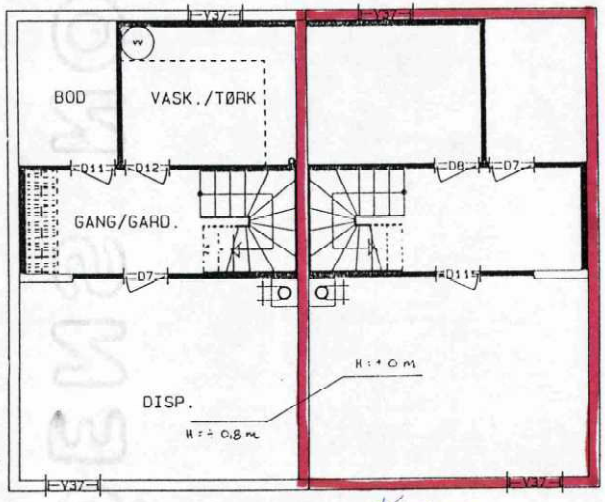
1. etasje



Seksjon 1
Gnr 17, Bnr 613



2. etasje



Kjeller

Returneres til:

Heimdal Hus AS
Postboks 40
7080 HEIMDAL

TINGLYST
01 APR. 1996
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 5512

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	TRONDHEIM	17	613		1	

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: ☒ Bolig- B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ Frittligg. FB enebolig ☒ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus/ RK kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr ~~48.000,~~ 60.000,-

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 146.820,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
9.6.5.6.6.8.6.1.6	Heimdal Hus AS	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
[redacted]	Morten Bastad	
[redacted]	Nina Johansen	

Vi bekrefter at denne fjerpart er en korrekt [illegible] det dokument som blir tinglyst.
Veltus Sparebank

Doknr: 5512 Tinglyst: 01.04.1996 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøperen som er en del av fellesskapet Granvegen 2c-i skal i hht tinglyst erklæring mellom Trondheim kommune og utbygger få overt driftsansvaret for en ideell part av følgende anlegg:
1. Ledningsanlegg i Granvegen og innenfor utbyggingsområdet 2c-i sålangt dette er vist i bilag til erklæring.
2. Granvegen på strekningen Jakobslivegen - avkjørsel til tomtefeltet samt felles adkomst/felles gangvei, jfr. godkjent endret regulering av området.
For Granvegen med tilhørende ledningsanlegg vil imidlertid driftsansvaret falle bort når Trondheim kommune velger å overta disse anleggene.
Som motytelse til selve uthyggingen av anleggene og det nevnte driftsansvaret frafaller Trondheim kommune alle framtidige krav vedrørende refusjon for tilsvarende anleggsarbeid i nærområdet.
For andre gjensidige forhold vises til teksten i erklæringen, pkt. 1d, 2b, 4b og c. For pkt. 1d har utbygger ved egen avtale betalt Trondheim kommune for nevnte flytting/tilkobling. Kjøper eier dessuten lekeplassen innenfor området i ideelt fellesskap med huseierne for Granvegen 2c-i. Lekeplassen skal imidlertid også kunne benyttes av Furuvegen 19.
Det vil ikke være tillatt å sette opp garasje med mindre offentlig vannledning blir flyttet, frakoblet eller garasjer blir plassert 4 meter fra ledningen.

Nr. 48 På lager. Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i samelet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: 29/11-95 Tr.heim

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Nina Johansen	NINA JOHANSEN
Morten Bostad	MORTEN BOSTAD

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

- [X] Jeg/vi er ugift(e)
- [ ] Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive
- [ ] Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Trondheim 29/11-95

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Heimdal Hus AS Industriveien 1 - 7080 Heimdal Ole Kristian Berg	Heimdal Hus AS Industriveien 1 - 7080 Heimdal Bjørd Grønstad OLE KRISTIAN BERG

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Øyvind Ødum	Øyvind Ødum
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Hilde Solheim	HILDE SOLHEIM
Adresse	

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

TRONDHEIM BYFOGDEMBETE

Trondheim namsrett, Trondheim skifterett, Namsmannen, Tinglysing
Besøksadresse: Trondheim tinghus, Munkegt. 20
Postadresse: 7005 Trondheim
Telefon: 73 54 24 00 Telefax: 73 54 24 50

Pantebok.
Rettet pr. 16/4

Heimdal Hus AS
PB 40
7080 Heimdal

KA/ts

GNR 17 BNR 613 M.FL. - RETUR AV UKLARE DOKUMENTER.

Vedlagt tilbakesendes skjøte på gnr. 17 bnr. 413 snr 1 dbnr. 5512/96, idet det som er anført under pkt. 6 "særskilte avtaler" er uklart, jfr. tgl.l. § 8.

Dersom det som er inntatt i skjøtet bare er en gjentagelse av det som står i den tidligere tinglyste delen av erklæringen, dbnr. 24188/94, er det ingen rettstiftelse å tinglyse det en gang til.

Dersom det er noe annet, eventuelt tillegg, må det vurderes særskilt hva som er gjenstand for tinglysing. Slik "avtalen" nå er formulert har den mangler i forhold til tgl.. § 12 og § 8.

- ideell part av "anlegg" er ikke noen entydig fast eiendom som heftelser kan tinglyses på.
- det er vist til dokumenter utenfor det som skal tinglyses.
- pkt. 2, 1-4 setning har ikke til gjenstand en fast eiendom. Kommunen er part i avtalen men har ikke undertegnet.
- pkt. 2, 5. setning er uklar da det ikke er angitt hvilke gnr/bnr heftelser gjelder.
- siste setning i pkt. 2 kan tinglyses.

Dersom det er slik at skjøtets pkt. 6 ønskes tinglyst må de punkter som ikke kan tinglyses tas ut av gjenparten.

Sammen med det aktuelle skjøtet er innlevert flere andre tilsvarende og pantobligasjoner. Dokumentene er dagbokført, men blir ikke godkjent før det bringes klarhet i om skjøtene skal tinglyses med den tekst de har under pkt. 6.

Det gis frist til 15. april 1996 med å foreta oppretting eller fremkomme med eventuelle merknader til foranstående.

Trondheim 3. april 1996

Med hilsen

Knut Almaas

TRONDHEIM BYFOGDEMBETE

tinglys/heimdal

TRON... KOMMUNE
... KBH Arkivnr.:
Dato: 05. 12. 94
Reg.nr.: 157436/94
Journalnr.: 94/35595

TINGLYST
12 MAI 1995
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 8436

TINGLYST
12 DES. 1994
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 24188

ERKLÆRING

fra Pluss Hus AS i forbindelse med utbygging av del av Granvegen fra Jakobslivegen til og med avkjørsel til Granvegen 2C-F.

Utbyggeren Pluss Hus AS er ansvarlig overfor kommunen i henhold til bestemmelsene i denne erklæringen. Utbyggeren bekoster de anlegg som bygges i henhold til erklæringen og arbeidet skal utføres av utbyggeren med entreprenør (er) som kan godkjennes av Anleggs- og driftskontoret.

Utbyggeren og entreprenøren har i fellesskap ansvaret for at alt anleggsarbeide utføres etter tegninger, profiler og beskrivelser godkjent av Avdeling byutvikling, Utbyggings-kontoret.

Utbyggeren erklærer at arbeider ikke vil bli igangsatt før tekniske planer er skriftlig godkjent, av Utbyggingskontoret, teknisk seksjon..

Retningslinjer for tilrettelegging og utbygging av bolig- og virksomhetsområder i Trondheim kommune vedtatt av bystyret 29.04.87 og Prosjektbeskrivelse for Utbyggingskontoret av mai 1992 blir å legge til grunn i denne erklæringen med mindre det nedenfor er bestemt noe annet.

Som bilag til erklæringen gjelder: bilag 1.: veg- og ledningsplan, bilag 2: erklæring vedrørende rett til å legge nødvendig skjæringer og fyllinger, på gnr. 17 bnr. 616, når veg forlenges som regulert langs eiendommen.

Bilag 1 og 2 er merket "Avdeling byutvikling, Utbyggingskontoret og er tekstet med "Bilag til retningslinjene vedrørende Del av Granvegen fra Jakobslivegen til og med avskjørsel til Granvegen 2C-F.

1. LEDNINGER.

a. Utbyggeren bygger og bekoster den overvannsledning inkl. kummer og sluk som på bilag nr. 1 er vist med grønn farge.

Ledningen som planlegges videreført østover i Granvegen legges til 2 m utenfor Granvegens nye veggrunn, hvor de plugges.

b. Utbyggeren bygger de fellesledninger som er nødvendig for utbygging av området. Nødvendig omlegging av tilstøtende felles/private ledninger foretas/bekostes av utbyggeren.

Doknr: 8436 Tinglyst: 12.05.1995 Emb.107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

14030994

c. Utbyggerne tillater at overvannet fra Granvegen tilkobles fellesledningen for feltet, inntil veganleggene i området er ferdig utbygget. Vedlikehold av fellesledningen er kommunen uvedkommende.

d. Fellesledningene skal senere kobles til offentlige lendinger i veg øst for området. Dette er huseiernes ansvar.

2. VEGER.

a. Utbyggeren bygger og bekoster vegen vist med gul farge i samsvar med Normalprofil utarbeidet av PRO-team AS hvor vegen er totalt 8 m bred med 5,0 m kjørebane inkl. skulder pluss 2 m fortau på nordsiden og 1 m snøopplag på sørsiden, etter profiler og tegninger som er godkjent av Avdeling byutvikling, Byggesakskontoret og Utbyggingskontoret.

b. Utbyggeren gir tillatelse uten vederlag til at det kan anlegges nødvendige skråninger inn på tomtene Granvegen 2c-f når kommunen eller andre opparbeider regulert veg langs østsiden eiendommene.

c. Utbyggeren bygger og bekoster regulert fellesavkjørsel og gangveg som vist med prikkraster på avtalebilaget.

d. Vegen skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

3. GATEGRUNN.

a. Til veg som bygges i henhold til pkt. 2 a inngår utbyggeren nødvendige avtaler med øvrige berørte grunneiere om grunnavståelse og eventuelle andre rettigheter og avtaler eventuell erstatning for de inngrep tiltaket måtte medføre.

b. Areal som i følge reguleringsplanen er regulert til offentlig veg fra gnr. 17 bnr. 58 avstås og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen.

4. VEDLIKEHOLD.

a. Kommunen kan ved senere utvikling av vegsystemet i området, overta fra det tidspunkt som bestemmes av Trondheim bydrift vedlikeholdet av vegen som nevnt i pkt. 2 med tilhørende ledningsanlegg.

b. Veganlegget og de tilhørende ledningsanleggene vil inntil så skjer bli vedlikeholdt av fellesskapet Granvegen 2C-f, der disse kan bli pålagt å sette vegen i forskriftsmessig stand ved senere overdragelse til Trondheim kommune.

c. Så lenge Granvegen betraktes som privat veg gis almenheten rett til bruk av vegen.

5. REFUSJON FRA ANDRE GRUNNEIERE

Utbyggeren betaler fullt ut utgiftene for opparbeidelsen av den beskrevne del av Granvegen med tilhørende ledningsanlegg.

Erklæringen er gitt under forutsetning at kommuen ikke krever refusjon fra grunneierne langs denne del av Granvegen inkl. 2C-F ved senere tilsvarende anleggsarbeid i nærområdet.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, 14.11.94

Johan A. Haugen
Pluss Hus AS
Utbygger

PLUSS-HUS AS
Byggefirma
Tlf. 72 89 09 10

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 17 bnr. 612, 613, 614 og 615.

for Landscan AS
Kreditkassen

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim kommune
Avdeling byutvikling M. Sælberg

KOPI

AVTALE MELLOM

CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE (CBK)

og

LANDSCAN AS (LC)

REALISERING AV PANTSATTE SIKKERHETER

I Partene er enige om at LC's engasjement i CBK stanses og sies opp med øyeblikkelig virkning.

II LC frafaller varsel om påkrav med 14 dagers frist for tilbakebetaling som beskrevet i tvangsfullbyrdelseslovens § 229B, 2. ledd.

III LC's gjeld til CBK utgjør kr 6.325.000,-. I tillegg til beløpet kommer renter/provisjoner/omkostninger.

LC erkjenner herved gjeldsbeløpets størrelse og CBK's rett til å kreve beløpet betalt og fullbyrdet i henhold til pkt. I og II ovenfor.

IV **CBK'S TILGODEHAVENDE ER SIKRET VED:**

1. Furuveien 19, gnr. 17 bnr. 58 i Trondheim, pantobligasjon stor kr 2.600.000,- tgl. 22.06.89 med fradelte boligtomter:

   Granvegen 2C, gnr 17 bnr 612 (443,2 m2)
   Granvegen 2D, gnr 17 bnr 613 (459,5 m2)
   Granvegen 2E, gnr 17 bnr 614 (633,8 m2)
   Granvegen 2F, gnr 17 bnr 615 (439,0 m2)
   samt fradelt fellesareal
   Granvegen 2, gnr 17 bnr 617 (510,5 m2)

2. Blussuvold Alle 7, gnr. 58 bnr. 1 i Trondheim, pantobligasjon pålydende kr 5.000.000,-, tgl. 28.03.90.

3. Nordsiveien 26, gnr. 1 bnr. 41 i Levanger. pantobl. stor kr 6.000.000,-tgl. 02.04.90. og pantobl. stor kr. 730.000, tgl. 25.08.88.

4. Gnr. 1 bnr. 5 i Malvik. pantobl. stor kr 400.000,- tgl. 27.06.88.

V CBK eller en annen som CBK utpeker gis ugjenkallelig rådighet over, og fullmakt til å avhende, samtlige aktiva i henhold til ovenstående panteoversikt.

CBK skal på egen hånd vurdere salgssum eller realiseringsverdi. LC fraskriver seg adgangen til å fremme innsigelser mot den oppnådde pris. CBK er likevel forpliktet til å søke å oppnå en pris som gjenspeiler eiendommens salgsverdi på salgstidspunktet.

CBK fraskriver seg på denne måten enhver reklamasjon som følge av realiseringen, idet LC blir rette vedkommende å rette eventuelle

reklamasjoner mot.

VI Brutto realiseringssum etter pkt. V, skal gå til nedbetaling av LC's gjeld til CBK i henhold til pkt. III.

VII Alle omkostninger forbundet med realiseringen etter pkt. V, kan CBK dekke før beløpene anvendes til nedbetaling av gjelden. CBK har eksklusiv rett til å velge hvilke omkostninger som skal betales etter dette pkt. Denne valgrett gjelder også hva som skal regnes for omkostninger.

VIII LC forsikrer at firmaet har full eiendomsrett til gjenstander som nevnt i pkt.IV, og at disse ikke er beheftet med panterett/salgspant ut over pantsettelse til CBK, samt utleggsforretning stor kr 271.976,- tgl. 12.11.91 til DnB Finans AS v/inkassopartner AS, Bergen i de under pkt. IV 1 og 2 nevnte aktiva.

IX Denne avtale er opprettet i 2 - to - eksemplarer, ett til hver av partene.

Trondheim, den. 14/1-92

Landscan AS

Christiania Bank og Kreditkasse

div\kontr.1

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU Kontor 400
27 MAR 1995
Saksbeh: KBH
Reg.nr. 118705/95
Journalnr.

NY UTBYGGER FOR GRANVEGEN 2C - F.

Det gjøres herved kjent at Heimdal Sag as i h.h.t. avtale med PRO-team as skal være ny utbygger for Granvegen 2C - F og at en påtar seg alle rettigheter og forpliktelser som er nedfelt i tidligere undertegnet erklæring avgitt av Pluss Hus as ovenfor Trondheim kommune. Kreditkassen har som fullmektig for grunneier gitt sitt samtykke til at erklæringen kan tinglyses på eiendommen.

Trondheim, 23.3.95

Heimdal Sag as

HEIMDAL SAG AS
Tlf. 07 08 60 33
Industrivelen 1, 7080 HEIMDAL

GRANVEGEN 2D

Nabolaget Skovgård/Sletten/Vestre Presthus - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Jakobslivegen nedre Linje 14, 102	**5 min** 0.4 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	**5 min** 2.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**8 min** 6 km
Trondheim Værnes	**24 min**

SKOLER

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 601 elever, 37 klasser	**9 min** 0.6 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 441 elever, 28 klasser	**24 min** 1.9 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	**4 min** 2.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 29 klasser	**9 min** 0.6 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	**21 min** 1.6 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	**7 min** 3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skonnertveien 8-10	**17 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

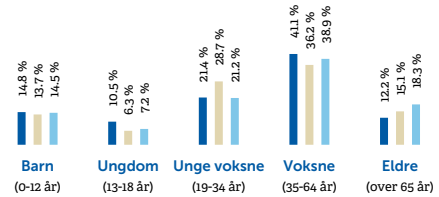
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skovgård/Sletten/Vestre P...	1 014	412
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	**11 min** 0.9 km
Stokkbekken barnehage (1-2 år) 12 barn	**13 min** 1.1 km
Presthus Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	**14 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Charlottenlund Søndagsåpent	**3 min** 0.2 km
Coop Prix Charlottenlund Post i butikk	**9 min** 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

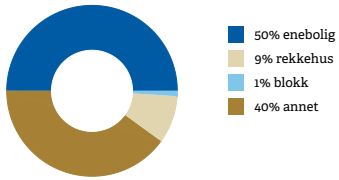
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Charlottenlund barne- og ungdomss... Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.5 km
Charlottenlundhallen Aktivitetshall	**7 min** 0.5 km
Impuls Treningssenter Grilstad	**18 min**
3T-Ranheim	**25 min**

BOLIGMASSE



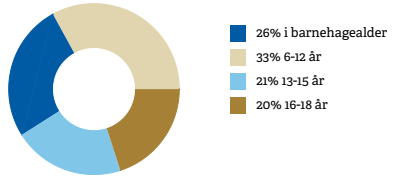
«Godt oppvekstmiljø, fine skoler og godt idrettslag»

Sitat fra en lokalkjent

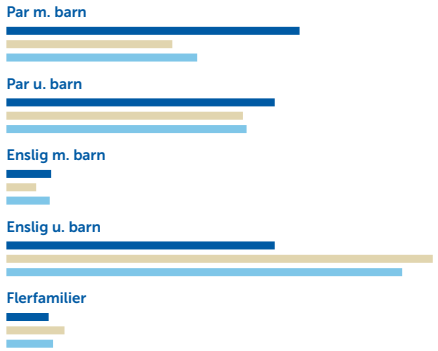
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	**18 min**
Vitusapotek Ranheim	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

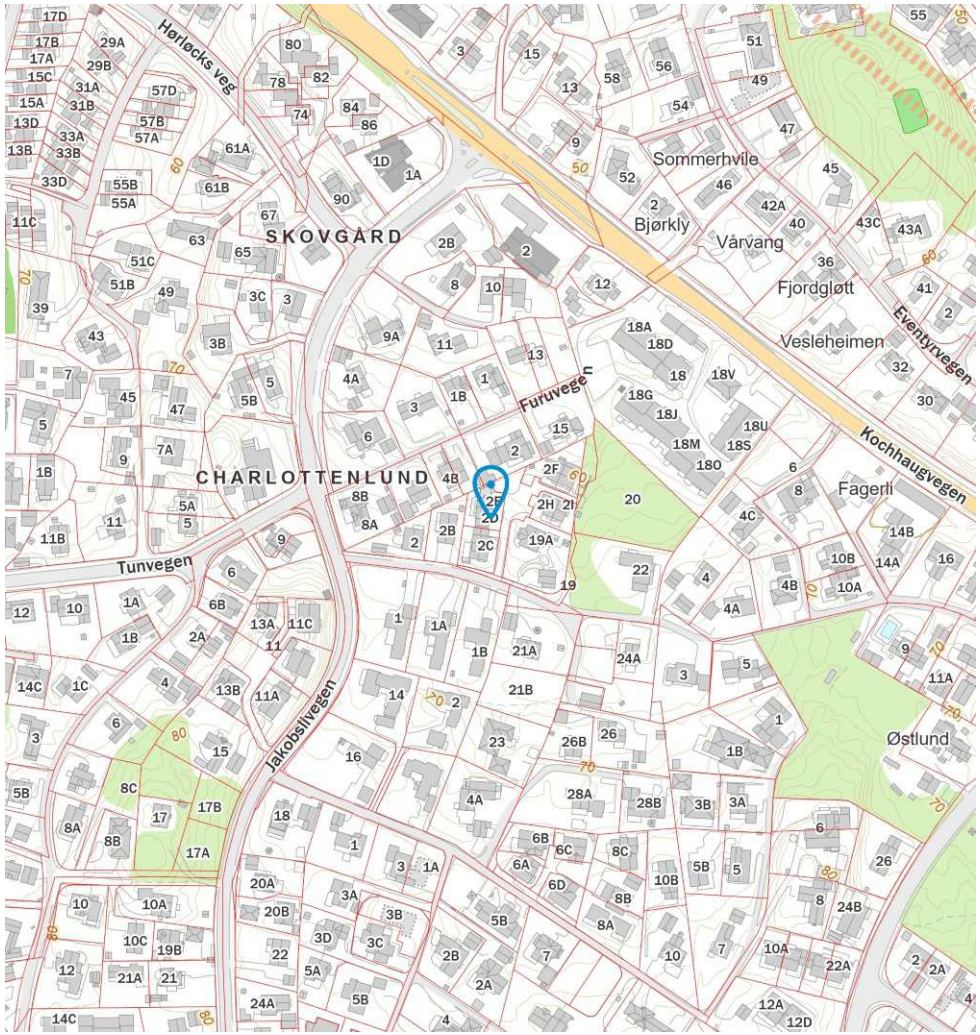


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250002 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Granvegen 2 D, 7058 Charlottenlund.
Gnr. 17, Bnr. 613, Snr. 1, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33250002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.04.2025

EiendomsMegler 1

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no