

Velkommen til

Breiullvegen 10, 7549 Tanem

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Breiullvegen 10
7549 Tanem

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 790 000,-
Omkostninger	kr	146 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 936 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2002
Etasje	Kjeller etg, 1. og 2. etasje
BRA/BRA-i	237 / 186 m²
Soverom	5

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!



Magnus Sollid
Eiendomsmegler

+47 915 17 762
magnus.sollid@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Breiullvegen 10, 7549 Tanem

Registerbetegnelse
Gnr. 539, Bnr. 1, Fnr. 140, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 790 000,-
Omkostninger	kr	146 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 936 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 955 640,-

Omkostninger
Gebyr forretningsfører kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 144 750,-

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

Sum omkostninger kr 146 340,- 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
Kommunale avgifter og gebyrer var på kr 915,- i februar 2026.
Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er 12 terminer i et år.

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 for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Andre faste kostnader
Festeavgift per år kr 2 303,-

Areal
BRA - i: 186 m²
BRA - e: 50 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 77 m²

Meglers kommentar til areal og lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
- Vaskerommet er utvidet ved bruk av deler av bod.
- Det er etablert dør ut fra vaskerom samt vinduer i kjeller
som ikke fremgår av godkjente tegninger.
- Disp rom benyttes som bod.
Det foreligger ikke ferdigattest for bruksendring av soverom
og kjellerstue/trimrom i kjeller samt for soverom på loft.
Omsøkt kjellerstue/trimrom (opprinnelig disponibelt rom i
kjeller) tilfredsstiller ikke gjeldende krav til dagslys.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder soverom 2 er utvidet mot WC.
- Det er åpnet opp mellom kjøkken og stue.
- Disp rom i kjeller benyttes som bod.
- Diverse rom i kjeller benyttes som soverom.
- Vaskerommet er utvidet ved bruk av deler av bod.
- Det er etablert dør ut fra vaskerom samt vinduer i kjeller
som ikke fremgår av godkjente tegninger. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette kfr. oppdragsansvarlig.

Ferdigattest er omsøkt og vil foreligge før fellesvisning.

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
5
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 833 m² på festet tomt.
Pent opparbeidet festetomt.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2031. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.
Festetiden løper til: 01.07.2129
Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst.
Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.
Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Bortfester er Ole Andreas Grendstad, men forholdet forvaltes av Trondheim Kommune.
Festekontrakt opprettet: 01-07-1979

Grunneier

Trondheim kommune

Byggeår
2002 ifølge takstmann.

Innhold
2. etasje.
Internt bruksareal: 4 stk. soverom og toalettrom.

1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken og stue.
Eksternt bruksareal: Garasje.

Kjelleretasje.
Internt bruksareal: Vaskerom, gang og kjellerstue (omsøkt men ikke ferdigattest (tilfredsstiller ikke krav til dagslys) bod, soverom.

Standard
2. etasje
Soverom 1:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Soverom 4:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Toalettrom:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

1. etasje
Entré:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Sikringsskap. Trapp.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Badekar med veggmontert dusjgarnityr. Gulvmontert toalett.

Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Stue:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Vedovn. Trapp.

Kjelleretasje:

Vaskerom:
Belegg på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Sikringsskap. Garderobeskap. Varmtvannsbereder.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Gang:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Trapp.

Kjellerstue: (tilfredsstiller ikke krav til dagslys)
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Bod 2:
Betong på gulv, panelplater på vegger, malt flate i himling.

Beliggenhet
Flott og solrik beliggenhet i et utpreget barnevennlig område, i en rolig gate med flere barnefamilier og godt bomiljø. Ny barnehage 2015. Kun ca 10 min kjøring til City Syd/Tillerbyen. Kort vei til mange utfartsområder sommer som vinter, med utallige friluftsmuligheter. Nærhet til Vassfjellet skisenter og Nidelva, kjent som en av Norges beste ørretelver. Kort vei til Tanem skole.

Videre er Klæbu et område i vekst og har god barnehagedekning og aktivt idrettsmiljø. I tillegg er det en ny idrettshall under oppføring i område og kunstgressbane 200m unna. Gode bussforbindelser til Heimdal/Tiller og Trondheim sentrum.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig oppført i 2002, er på 2 etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre.

Utvendige fasader består av stående kledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med takstein.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 03.04.2002. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: 01.07.2002.

I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Ferdigattest er omsøkt med en saksbehandlingstid på 3 uker. Det foreligger godkjent bruksending fra trondheim kommune under vedlegg i salgsoppgaven. Ferdigattest for dette er også omsøkt og forventes mottatt i god tid før evt. overtakelse.

Selger har omsøkt ferdigattest på hele bygget og bruksendringen dette vil foreligge før overtakelse.

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes av en bebyggelsesplan etter eldre PBL jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- K2002006 Sagmyra - Brannåsen BÏ (14.11.2002)

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 997 104,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 988 415,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Mina Dalhøy Sveen og Einar Sveen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1626
Dato: 02.04.1982
ÅRLIG AVG NOK 0,30 PR M2
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 4693
Dato: 06.09.2001
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,13 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.204 ,-
Fotograf kr. 5.625,-
Tilstandsrapport kr. 16.700,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 13-03-2026 av Hans Christian Mæhlum i Fyksen Takst.
Takstmannens kommentar til areal og lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe
og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra
vedlagte tegninger ble registrert:
- Vaskerommet er utvidet ved bruk av deler av bod.
- Det er etablert dør ut fra vaskerom samt vinduer i kjeller
som ikke fremgår av godkjente tegninger.
- Disp rom benyttes som kjellerstue.
Det foreligger ikke ferdigattest for bruksendring av soverom og kjellerstue/trimrom i kjeller samt for soverom på loft.
Omsøkt kjellerstue/trimrom (opprinnelig disponibelt rom i
kjeller) tilfredsstiller ikke gjeldende krav til dagslys.

Ferdigattest er omsøkt og vil foreligge før overtakelse.

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

TG3:
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - utekran
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Komfyrvakt
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja, ikke tilstrekkelig fall mot sluk på bad 1. etasje. Benyttes i dag badekar med avløp rett ned i sluk.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Værnes AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett og koblet opp ny servant samt badekar på bad 1. etasje. Installasjon av toalett, vask, opplegg for dusj, avløp vaskemaskin på vaskerom, inkludert bytte av varmtvannsbereder.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Huseier er faglært elektriker
Beskrivelse av arbeidet: Etablert downlights i baderomstak. Det er byttet brytere og termostat for gulvvarme samt byttet stikkontakt på vegg.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Flis lagt oppå original gulvflis og lektet ned taket.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja, faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Huseier er faglært elektriker
Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs fra hovedsikringsskap til eget sikringsskap i garasje. Installasjon med føringsveier, stikk, utebelysning, belysning innendørs med armaturer og downlights. Monterte i 2020 elbillader på yttervegg.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Isolering av garasje med dampsperre og OSB plater. Dampsperre og takess i tak.
Etablert eget verksted delt av med lettvegg som er isolert og kledd med OSB plater.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja. Sprekk i støttemur ved utvendig kjellertrapp. Sprekk har vært uendret siden vi flyttet inn.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja, ved påstartet oppussing av loftsetasjen i 2018 ble det funnet avføring etter mus i tak på toalettrom, loftstue og i vegg mot soverom. Ingen antydning til pågående angrep den gang og ingen tegn til gnager siden.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Polygon
Beskrivelse av arbeidet: Saken ble tatt på forsikring (Sparebank 1) og Polygon var prosjektleder under arbeidet. Det ble utført sanering, bytte av isolasjon og gjenoppbygging.

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?: 2016
Firmanavn: Huseier er faglært elektriker
Beskrivelse av arbeidet: Byttet innhold i sikringsskap, opprettet to underfordelinger i garasje og kjeller. Ny installasjon i kjeller, loftetasje, garasje. ny installasjon på kjøkken og etablert utebelysning og div. stikk utvendig.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
2008 - Veranda (årstall er omtrentlig; oppført av tidligere eier)
2008 - Garasje (årstall er omtrentlig; oppført av tidligere eier)
2015 - Planering av plen bakside samt etablering av støttemur og hekk mot nabo

2016 - Planering og etablering av belegningsstein/kantstein samt plen framside
2017 - Utvendig bod framside

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Hele kjelleretasjen er pusset opp i 2015; etablering av vaskerom, innredning av bod, kjellerstue/trimrom samt soverom.
Loftstue er i 2026 delt av med isolert lettvegg og er nå etablert som soverom, men benyttes som hjemmekontor.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja. Søknad om bruksendring er innsendt og under behandling pr 04.03.2026.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja. Rapport etter skadesak gnager i 2018 er forsøkt innhentet fra Sparebank 1, men grunnet overgang til Fremtind og endring av arkiver har vi ikke lykkes å få denne fra Sparebank1. Prospekt fra 2013 inneholder tilstandsrapport samt målinger.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: BM Utemiljø
Beskrivelse av arbeidet: Grunnarbeid og gravearbeid utført ifm etablering av belegningsstein/kantstein gårdsplass og planering av plen.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: ZM Rør
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av kjøkken. Ble installert Aqua Stop på hovedkran med sensor på kjøkken.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Fra 2016 t.o.m. d.d. er det utført omfattende oppussing av samtlige rom i boligen. Herunder gipsing av vegger, maling av overflater, nye gulv (Berry Alloc laminat gulv), nytt kjøkken (Aubo), innredning vaskerom og lettvegg på gang. Utvending er det lagt belegningsstein og kantstein i/rundt gårdsplassen og opparbeidet plen både foran og bak huset (ferdigplen fra Ekra Gartneri).

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja. Utekran mot gårdsplass lekker, stenges i dag fra innsiden etter bruk (tilkomst til stengekran fra vaskerom).

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
- Tilstandsrapport datert: 13.03.2026
- Selgers egenerklæring datert: 03.03.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert: 03.04.2002
- Energiattest
- Kommuneplanens arealdel
- Planoverikt
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Nabolagsprofil

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
Magnus Sollid
Eiendomsmegler
Telefon: 915 17 762
Epost: magnus.sollid@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal

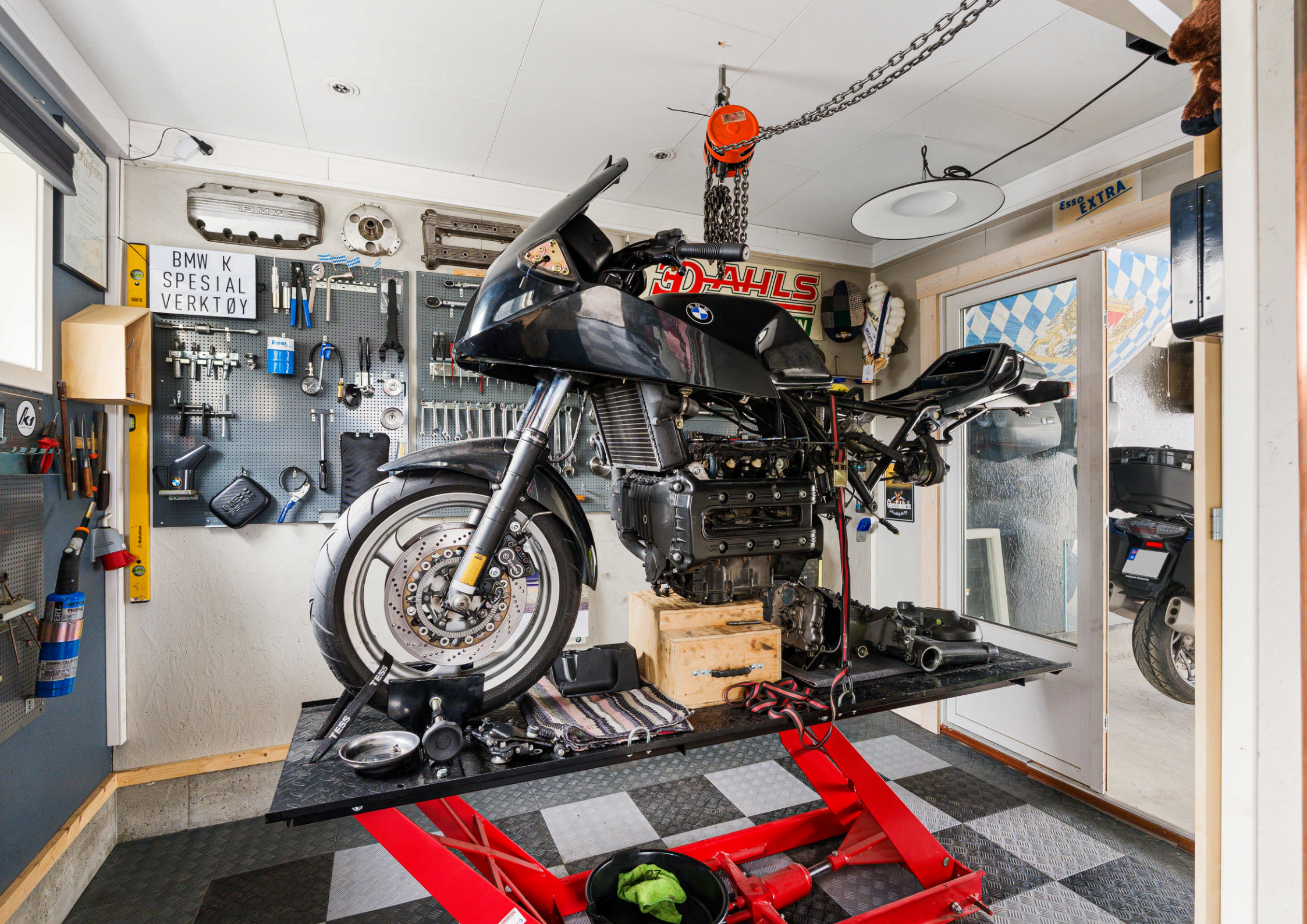
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




10


FORBUDT
Legend
MOTORCYCLE


SEGA
Game Gear
BMW K
SPESIAL
VERKTØY
VENHILL


BMW K
SPESIAL
VERKTØY
BMW
Esso
EXTRA
TESS
TESS






















PILSENER ØL
E.C. DAHLS BRYGGERI, TRONDHJEM


















PILSENER ØL
E.C. DAHLS BRYGGERI. TRONDHJEM


PILSENER ØL
C.DAHLS BRYGGERI I KØBENHAVN


AEG
PHILIPS


PHILIPS














KARVET BLAD
TIEDEMANN'S
ER DOG DEN BESTE




















ebilica
XS2.0


HAKUNA
MATATA

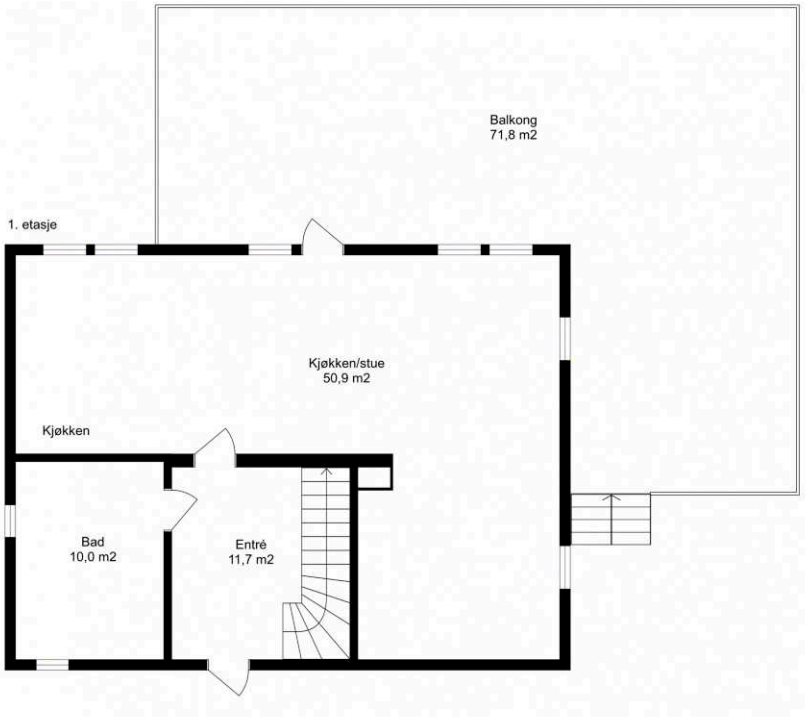



easee



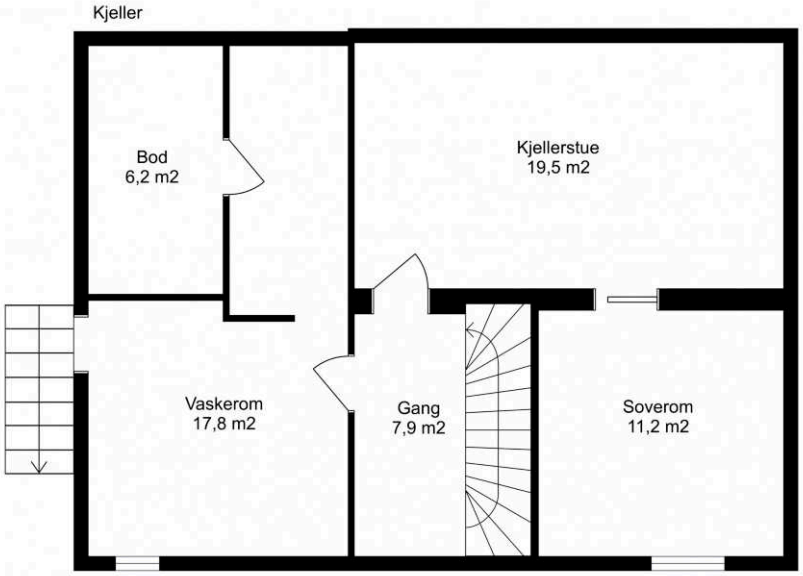



TANEM IDRETTSHALL



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

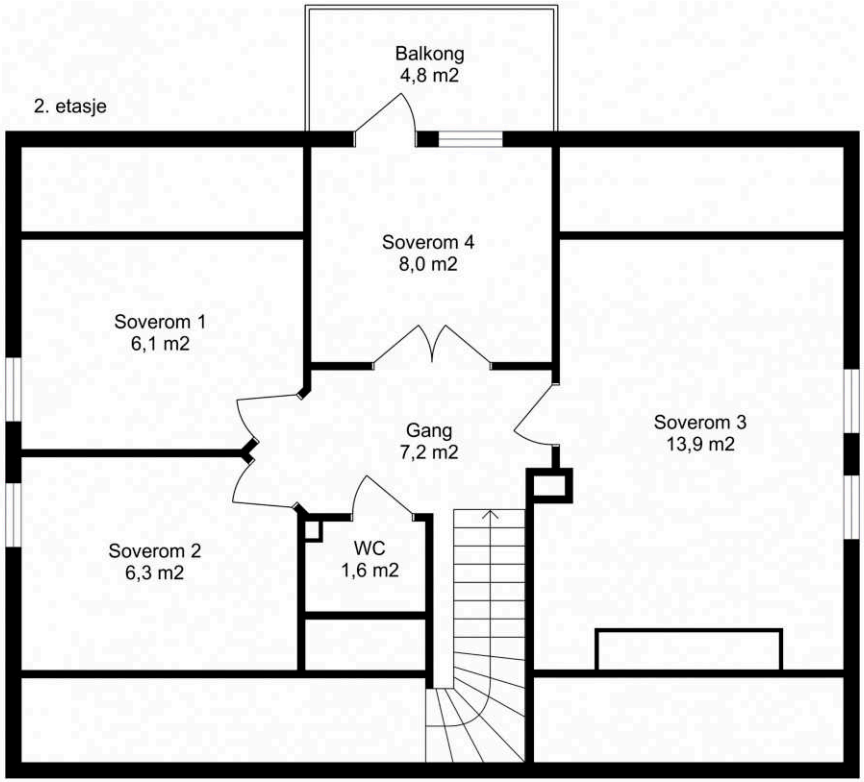


FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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.

FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Notater

Notater

DAGBOKFØRT

F E S T E K O N T R A K T.

02 APR 82 01626

SORENSKRIVEREN I MIDT-TRØNDELAG

Mellom de underskrevne John Grenstad, personnr. [redacted] som bortfester og Klæbu kommune som fester er idag inngått slik festekontrakt:

1. John Grenstad bortfester til Klæbu kommune 3 parseller av sin eiendom "Tanem Øvre", gnr. 39 bnr. 1 i Klæbu. Arealene er beliggende som inntegnet med rødt på reguleringskart, datert 1/2 - 1979, utarbeidet av Nic. Stabells arkitektkontor, som vedligger denne kontrakt som en del av denne. Arealene er anslagsvis ca. 260 dekar. Det nøyaktige areal vil bli fastlagt ved oppmålingsforretning, som av Klæbu kommune begjæres avholdt snarest mulig. - Formålet med festet er utbygging av arealene.
Fra det største med rødt avgrensede areal går de 2 parseller som Grenstad skal holde tilbake etter denne kontrakts pkt. 14. Den minste parsell utgjør veigrunn i 6 - seks - m.'s bredde, etter gammel veitrase.
2. Festetiden er 150 år regnet fra 1. juli 1979
3. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 0.30 pr. kvm., beregnet etter en pris av kr. 5.oo - kronerfem - pr. kvm., forrentet med for tiden 6 - seks - % p.a.
Festeavgiften betales ukrevet forskuddsvis og halvårsvis den 2. januar og 1. juli hvert år, første gang 1. juli 1979.
Eventuelt for lite betalt festeavgift ved begynnelsen av festetiden, reguleres og betales når målebrev foreligger.
4. Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år av festetiden.
5. For skyldig festeavgift for de 3 siste år har bortfesteren panterett på 1. prioritet i festet og i byggverk som festeren har på eiendommen.
6. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan ikke overdras til andre uten bortfesterens samtykke.
Festeren har rett til å dele opp det festede areal i enkelttomter overensstemmende med regulerings- eller tomteinndelingsplan for arealene og til å frembortfeste disse enkelttomter hver for seg. Frembortfeste skal skje i henhold til standard fremfestekontrakt godkjent av bortfesteren, jfr. tomtefestel. § 16, 3.

Det attes for at GJENPART er i med originalen. Klæbu kommune Ingrid Bentzen

Rettskraftbekreftes

STATENS KARTVERK

7. I festet medfølger ingen rettigheter utenom parsellene. Dog skal kommunen ha anledning til å legge vann- og kloakkledning slik som inntegnet på kartet, mot å betale erstatning for de skader som påføres ved anlegget, vedlikehold og utbedring av ledningene. Det bortfestede områdes innhengning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for bortfesteren.
8. Såfremt det av de bortfestede eiendommer må avståes gate og/eller veggrunn, rettighet til kraft- og/eller telefonledninger eller lignende som det ikke gis erstatning for, må festeren finne seg i dette uten reduksjon i festeavgiften. Hvis det ytes erstatninger for grunnavståelse, tilfaller erstatningen bortfesteren uten at det tilkommer festeren noen annen erstatning for dette fra bortfesterens side enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte grunnstykke.
9. Gaterefusjon som måtte pålegges de bortfestede eiendommer blir å betale av festeren, som likeledes betaler utgifter til anlegg av vann- og/eller kloakkledninger m.v. Festeren må også uten erstatning fra bortfesteren og uten reduksjon i festeavgiften finne seg i enhver bestemmelse som vedkommende myndighet måtte fatte vedkommende de bortfestede eiendommer.
10. Festeren utreder fra og med 1. juli 1979 alle skatter og avgifter, herunder formuesskatt og eventuell verdiøkningsavgift m.v. som hviler på eller blir pålagt den bortfestede parsell eller bebyggelse eller anlegg av denne.
11. Festeren bærer alle utgifter som er forbundet med opprettelsen av denne kontrakt, herunder utgifter til kart- og oppmålingsforretning med skylddeling, dokumentavgift og tinglysningsgebyrer, samt lovlig provisjon til h.r.advokat Ivar Lynum. Provisjonen betales med kr. 20.500.oo - tjuetusenfemhundre - 1. juli 1979. Det nøyaktige beløp reguleres etter oppmålingen av arealene.
12. Bortfesteren får vederlagsfritt beholde det vesentlige av den skog som står på det bortfestede areal, mot at han på egen bekostning hugger og fjerner trærne.
13. I den utstrekning festeavtalen medfører at Grenstad's driftsvei til den resterende del av hans eiendom blir ubrukelig, vil kommunen skaffe Grenstad fri grunn til tilsvarende vei, og opparbeide denne uten utgift for ham.

STATENS KARTVERK

14. Partene er enige omat to parseller av det regulerte areal, nemlig hele B3 (11.tomter) og 4 tomter av B 8, slik som avmerket på foran nevnte kart, skal holdes utenom det til kommunen bortfestede areal og beholdes av John Grenstad, og utnyttes slik han finner det formålstjenlig og kan innpasses i reguleringsplanen. I tilfelle omregulering har Grenstad krav på tilsvarende arealer med hensyn til størrelse, utnyttelsesmulighet og beliggenhet. Kommunen forpliktер seg til å gjøre disse tomter byggeklare ved anlegg av veg, vann og kloakk mot at Grenstad betaler vanlige refusjonsutgifter til kommunen, slik Bygningsloven av 18/6 - 1965 § 51 bestemmer. De to første tomter gjøres byggeklare i løpet av første halvår 1981. Resten av tomtene gjøres byggeklare med minst to tomter hvert derpå følgende år.
Det som her er bestemt vedrørende klargjøring av byggetomter til Grenstad, forutsetter at kommunen får stadfestet reguleringsplanen innen utgangen av 1980. Hvis dette ikke lykkes skal det skje en tilsvarende forskyvning av tomtenes klargjøring fra kommunens side. Det er videre en forutsetning at kommunen går inn for å få stadfestet reguleringsplanen snarest mulig.

15. Kontrakten er utsted i 2 eksemplarer, 1 for bortfesteren og 1 for festeren.

Det bestyrtes at denne GJENPART er i samsvar med originalen.
Klæbu kommune
Ingfrid Berntzen

STATENS KARTVERK

Klæbu, den 2. juli 1979

Som bortfester:

John A. Grenstad

John Grenstad

Klæbu, den 9/7 1979

Som fester:

Arild Rosbrenna

KLÆBU KOMMUNE

Til vitterlighet:

Ivar Lynum

H.r.advokat

MOTTATT
- 1 APR 1982
MIDT - TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

Punktene 1 og 14 i kontrakt datert 5.7.79 utgår og erstattes med følgende:

1. John Grenstad bortfester til Klæbu kommune 4 parseller av sin eiendom "Tanem øvre", gnr. 39 bnr. 1 i Klæbu. Arealene er beliggende i henhold til målebrevskart datert 15.3.1982 samt utsendt målebrev datert 26.3.1982, som vedligger denne kontrakt og er en del av denne. Arealene er på tilsammen 262.953,4 m^2.
Formålet med festet er utbygging av arealene.
Parsell 4 utgjør veggrunn i 6 - seks - meters bredde etter gammel vegtrasé.

14. Partene er enige om at to områder av det regulerte areal, benevnt med 39/1 med henholdsvis areal på 7.337,4 m^2, 11 tomter og 3.569,4 m^2 4 tomter skal beholdes av John Grenstad, og utnyttes slik han finner det formålstjenlig og kan innpasses i reguleringsplanen. Kommunen forpliktер seg å gjøre to tomter byggeklare ved anlegg av veg, vann og avløp i 1982 mot at John Grenstad betaler vanlig refusjonsutgifter til kommunen, slik bygningsloven av 18.6.1965 § 51 bestemmer. Resten av tomtene gjøres byggeklare med minst to tomter hvert derpå følgende år.

Det bestyrtes at denne GJENPART er i samsvar med originalen.
Klæbu kommune
Ingfrid Berntzen

STATENS KARTVERK

Klæbu, 12. mai 1982

Som bortfester:

John A. Grenstad

John Grenstad

Som fester:

Arild Huitfeldt
ordfører

Undertegnede bekrefter herved at både bortfester og fester har undertegnet i vårt nærvær. De er begge over 20 år.

Bjørn Egil Male
Adr. Klæbuv. 34 30 år
7000 Trondheim

Ingfrid Berntzen
Adr. 7060 Klæbu 37 år

Eiend. er i grunnboken benevnt "gnr. 39 bnr. 1 feste nr. 3 i Klæbu kommune".

MOTTATT
18 MAI 1982
MIDT - TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

Tilstandsrapport

Enebolig
Breiullvegen 10 , 7549 TANEM
TRONDHEIM kommune
gnr. 539, bnr. 1, fnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22062-1505 **Eiendomsverdi ref nr:** BN6275

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Christian Mæhlum

FYKSEN TAKST

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

FYKSEN TAKST

Rapportansvarlig

Hans Christian Mæhlum
Uavhengig Takstingeniør
hans@fyksentakst.no
975 39 078

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Breiullvegen 10 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
- Vaskerommet er utvidet ved bruk av deler av bod.
- Det er etablert dør ut fra vaskerom samt vinduer i kjeller som ikke fremgår av godkjente tegninger.

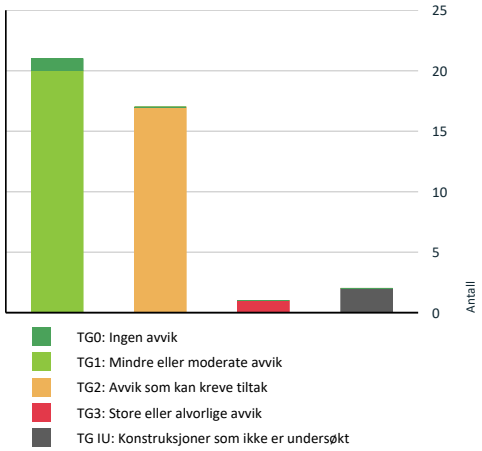
Omsøkt kjellerstue/trimrom (opprinnelig disponibelt rom i kjeller) tilfredsstiller ikke gjeldende krav til dagslys.

Breiullvegen 10 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

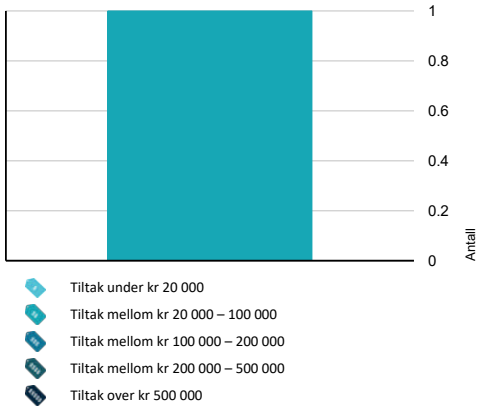
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - utekran** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Komfyrvakt** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Breiullvegen 10 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fjerning av mose anbefales.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med stående bordkledning fra byggeår.

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

Det registreres bruk av klosser bak kledningen som hinder mot mus og gnagere. Klossene er for store til å ivareta lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer for å øke lufting av kledningen anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført av A-takstoler i tre fra byggeår.
Takkonstruksjonen er i hovedsak gjenbygget, med unntak av inspeksjonsluker på 2 av soverommene og på toalettrom. Utover disse er det ingen mulighet til vurdering utover observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

For full visshet om tilstand og oppbygning ønskes må konstruksjonen åpnes opp, noe som er utenfor omfanget for denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

I kneloft er det synlig åpninger/utettheter i dampsperre. Det gjøres oppmerksom på at ved datidens byggeskikk er ikke dampsperre montert med samme fokus på tetthet som i dag. Dampsperre har til hensikt å hold varm/fuktig inneluft ute fra de lukkede konstruksjonene for å unngå problemer med fuktig luft/kondens.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer av dampsperre anbefales.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. I soverom i kjelleren er det 1 vindu fra 2014.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene fungerer med påviste avvik, dog det må forventes redusert funksjon i form av nedsatt tetthet og økt varmetap. Pga alder må økt intervaller for vedlikehold påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen i 2 etasje er fra byggeår, balkongen i 1 etasje er fra 2008 i følge selger og er oppført i tre. Gulvert er belagt med terrassebord av tre, rekkverket er av tre. Underliggende konstruksjon av balkong i 1 etasje er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres slitte overflater på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling av rekkverk anbefales.

Breiullvegen 10 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp ved inngangsparti, ned til kjeller og opp til balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater har blitt pusset opp i perioden 2016 til dags dato og består av laminat på gulv, malte flater og panelplater på vegger, malt flate i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag, i kjeller er det støpt plate på mark fra byggeår. Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår med vedovn av ukjent alder tilkoblet i stuen. Sotluke er plassert på soverom i kjeller.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen er innredet med utforede vegger og ventileres via naturlig ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det er utført fuktmåling via inspeksjonsluker i kjellerstue og soverom uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktsøk på eksponert betonggulv i bod 2 uten å påvise unormale forhold.

Kjelleren har en risikokonstruksjon ved at alle yttervegger er utforet og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen. Vi minner også om at drenasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.



Fuktmåling i treverk



Fuktsøk på vegger



Fuktsøk på gulv

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Sluk, veggfliser og tettesjikt er fra byggeår. Det ble lagt flis på flis på gulv i 2016 i følge selger samt skiftet ut innredning. ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Breiullvegen 10 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Dette er uheldig mtp evt. lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedring av fallforhold anbefales ved neste oppussing.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under badekar. Membran/mansjett er klemt til sluket med klemring.

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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med veggmontert dusjgarnityr. Gulvmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på kjøkkenet uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2016 i følge selger. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger. Det er synlig tettesjikt i form av belegg på gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater på vegger, malt flate og systemhimling i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Dette er uheldig mtp evt. lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vanntett membran oppkant ved dørterskel anbefales etablert.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet. Belegget er klemt til sluket med klemring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vegger i dusjsone har kun malt flate med våtromsmaling, dette er ikke tilfredstillende i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

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

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Breiullvegen 10 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Bruk av tett dusjkabinett anbefales. Videre anbefales det å etablere membran på vegger i våt sone. Kostnadsestimatet sikter til å etablere membran i våt sone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Sikringsskap. Garderobeskap. Varmtvannsbereder.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er gjort fuktsøk via gjennomføring fra bod 1. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert membran på vegg i våt sone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Etablering av membran på vegg anbefales.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble skiftet ut i regi av eier i 2020.

Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Komfyrvakt bør monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekkskanal.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet var under oppussing på befaringsdagen. Rommet har blitt ferdigstilt i etterkant av befaringen og er derfor ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Breiullvegen 10 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i himling som er montert på vaskerommet. Overløp fra skapet er ført til gulv med sluk. Anlegget er fra byggeår og 2016.

TG 2 Vannledninger - utekran

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Selger opplyser at utekran ikke er helt tett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av utekran anbefales.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast av varierende alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår i 1 og 2 etasje, i kjeller er det naturlig ventilering. Aggregatet er plassert på kaldloft. Selger opplyser at filteret blir skiftet hvert andre år. Det har ikke vært service på aggregatet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat er oppbrukt. Det bemerkes i tillegg at friskluftventiler i kjeller er plassert helt ned mot terreng på utvendig side.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden aggregatet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Jevnlig og tilsyn av ventiler i kjeller anbefales.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stuen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i vaskerom. Overløp er ført til gulv med sluk. Tanken har fast el tilkobling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra av varierende alder, men har blitt betydelig oppgradert i perioden 2014-2022. Sikringsskapene er plassert i entré og vaskerom og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

Selger har fremlagt el-tilsynsrapport uten avvik datert 4.11.2022.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæring fra byggeår og for oppussing i perioden 2014-2022 er fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Fuktsikring i form av plast grunnmursplater/"knotteplast" er synlig stedvis rundt grunnmur.
Drensrør, drenerende masser og fuktsikring skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid.

Selger opplyser at det har blitt lagt drensrør i hagen som et kompenserende tiltak mot stående vann.

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av murte blokker fra byggeår.
Utvendig side av muren er pusset og malt.

Breiullvegen 10 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Innvendig side av muren er utforet og kledd

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har støttemur ned mot kjellerinngang fra byggeår. I hagen er det støttemur av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekker i støttemur ned mot kjeller. Støttemuren er ikke pusset, noe som fører til fuktinntrekk i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pussing og jevnlig tilsyn anbefales.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område. Tomten var delvis snødekt på befaringsdagen, nærmere undersøkelser anbefales når tomten er snøfri.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannrør og avløpsledninger er fra byggeår.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

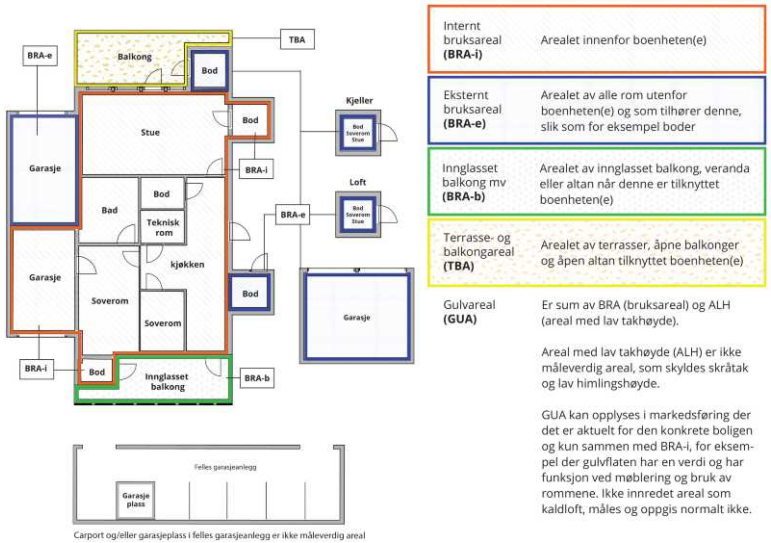
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Breiullvegen 10 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	45			45	5
1. Etasje	75			75	72
Kjeller	66			66	
SUM	**186**				**77**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, gang		
1. Etasje	Bad, entré, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, vaskerom, kjellerstue, trimrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
- Vaskerommet er utvidet ved bruk av deler av bod.
- Det er etablert dør ut fra vaskerom samt vinduer i kjeller som ikke fremgår av godkjente tegninger.

Omsøkt kjellerstue/trimrom (opprinnelig disponibelt rom i kjeller) tilfredsstiller ikke gjeldende krav til dagslys.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		51		51	
SUM		**51**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Hans Christian Mæhlum	Takstingeniør
	Mina Sveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	539	1	140	0	833.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Breiullvegen 10

Hjemmelshaver
Sveen Einar, Sveen Mina Dalhøy, Trondheim Kommune

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Breiullvegen 10 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	31.03.2026	
3	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et sprisst 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.

bankID SIGNERT 03.03.2026 Sveen, Mina Dalhøy

bankID SIGNERT 03.03.2026 Sveen, Einar

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

Mina Dalhøy Sveen

Einar Sveen

Boligen

Breiullvegen 10
7549 Tanem

5001-539/1/140/0

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Ikke tilstrekkelig fall mot sluk på bad 1. etasje. Benyttes i dag badekar med avløp rett ned i sluk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Værnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett og koblet opp ny servant samt badekar på bad 1. etasje. Installasjon av toalett, vask, opplegg for dusj, avløp vaskemaskin på vaskerom, inkludert bytte av varmtvannsbereder.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Huseier er faglært elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Etablert downlights i baderomstak. Det er byttet brytere og termostat for gulvvarme samt byttet stikkontakt på vegg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Flis lagt oppå original gulvflis og lektet ned taket.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Huseier er faglært elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs fra hovedsikringsskap til eget sikringsskap i garasje. Installasjon med føringsveier, stikk, utebelysning, belysning innendørs med armaturer og downlights. Monterte i 2020 elbillader på yttervegg.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Isolering av garasje med dampsperre og OSB plater. Dampsperre og takess i tak. Etablert eget verksted delt av med lettvegg som er isolert og kledd med OSB plater.

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

• **Ja**

Sprekk i støttemur ved utvendig kjellertrapp. Sprekk har vært uendret siden vi flyttet inn.

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

• **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?

• **Ja**

Ved påstartet oppussing av loftsetasjen i 2018 ble det funnet avføring etter mus i tak på toalettrom, loftstue og i vegg mot soverom. Ingen antydning til pågående angrep den gang og ingen tegn til gnager siden.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Saken ble tatt på forsikring (Sparebank 1) og Polygon var prosjektleder under arbeidet. Det ble utført sanering, bytte av isolasjon og gjenoppbygging.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2016

Firmanavn: Huseier er faglært elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innhold i sikringsskap, opprettet to underfordelinger i garasje og kjeller. Ny installasjon i kjeller, loftetasje, garasje. ny installasjon på kjøkken og etablert utebelysning og div. stikk utvendig.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

2008 - Veranda (årstall er omtrentlig; oppført av tidligere eier)
2008 - Garasje (årstall er omtrentlig; oppført av tidligere eier)
2015 - Planering av plen bakside samt etablering av støttemur og hekk mot nabo
2016 - Planering og etablering av belegningsstein/kantstein samt plen framside
2017 - Utvendig bod framside

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?
• **Ja**

Hele kjelleretasjen er pusset opp i 2015; etablering av vaskerom, innredning av bod, kjellerstue/trimrom samt soverom.
Loftstue er i 2026 delt av med isolert lettvegg og er nå etablert som soverom, men benyttes som hjemmekontor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Søknad om bruksendring er innsendt og under behandling pr 04.03.2026.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Rapport etter skadesak gnager i 2018 er forsøkt innhentet fra Sparebank 1, men grunnet overgang til Fremtind og endring av arkiver har vi ikke lykkes å få denne fra Sparebank1.
Prospekt fra 2013 inneholder tilstandsrapport samt målinger.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: BM Utemiljø

Beskrivelse av arbeidet: Grunnarbeid og gravearbeid utført ifm etablering av belegningsstein/kantstein gårdsplass og planering av plen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: ZM Rør

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av kjøkken. Ble installert Aqua Stop på hovedkran med sensor på kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Fra 2016 t.o.m. d.d. er det utført omfattende oppussing av samtlige rom i boligen. Herunder gipsing av vegger, maling av overflater, nye gulv (Berry Alloc laminat gulv), nytt kjøkken (Aubo), innredning vaskerom og lettvegg på gang. Utvending er det lagt belegningsstein og kantstein i/rundt gårdsplassen og opparbeidet plen både foran og bak huset (ferdigplen fra Ekra Gartneri).

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

• **Ja**

Utekran mot gårdsplass lekker, stenges i dag fra innsiden etter bruk (tilkomst til stengekran fra vaskerom).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Klæbu kommune
Kultur-, næring- og miljøetaten

Selbuhus Industrier AS

7580 SELBU

Saksnr.	*Arkivkode*	*Saksb*	*Deres ref.*	*Vår dato:*
01/00875-009	BYGG	HHE		03.04.02

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse er gitt 01.08.01 og igangsettingstillatelse er gitt 04.09.01.

Gjelder: Hele tiltaket, nybygd enebolig.
Byggested: Breiullvegen 10, 7549 Tanem.
Tiltakshaver: Sissel Lervik og Harry Hansen, Breiullvegen 10, 7549 Tanem.

Befaringsrapport fra bruksbefaring er mottatt her (22.03.2002.). Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 01.07.2002 . Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt, og innlevert bunnledningsskisse fra ansvarlig rørlegger.

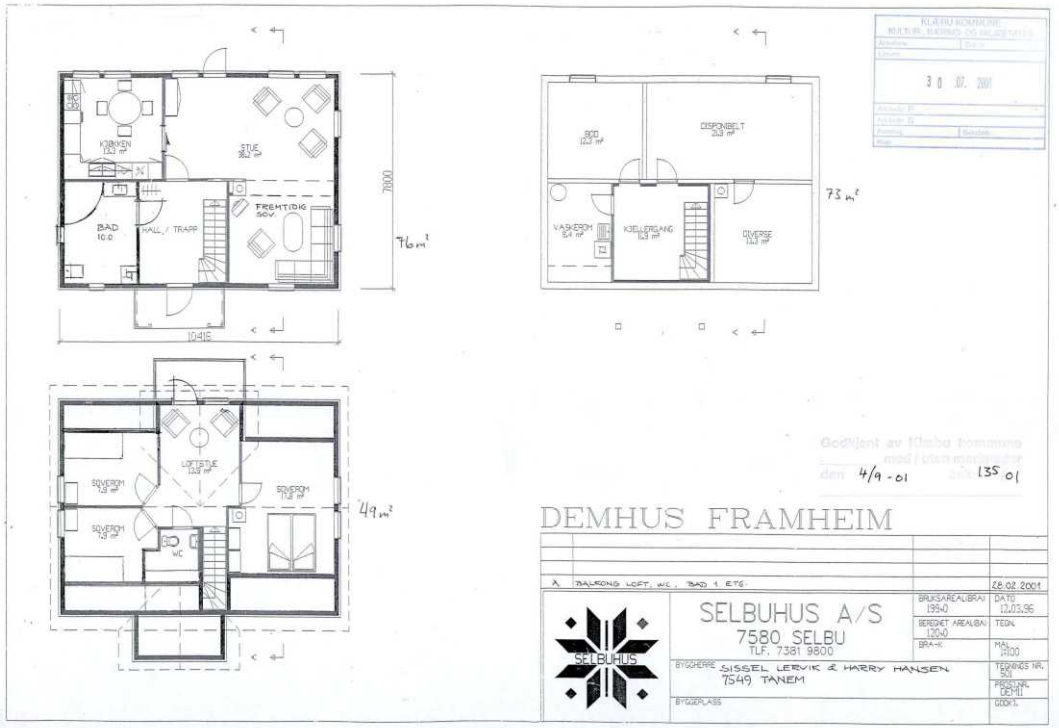
.

Avdeling for bygg, oppmåling og regulering

Halvor Hemmingby
oppmålingsingeniør

Kopi: Tiltakshaver

Postadresse:	**Besøksadresse:**	**Telefon:**	**Telefax:**	**E-mail:**
Postboks 200 7541 Klæbu	Vikingveien 8	72 83 35 50 Direkte: 72 83 35 58	72 83 35 01	postmottak@klabu.kommune.no



Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 539	Bnr: 1	Fnr: 140	Snr: 0
	Adresse:	Breiullvegen 10 7549 TANEM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

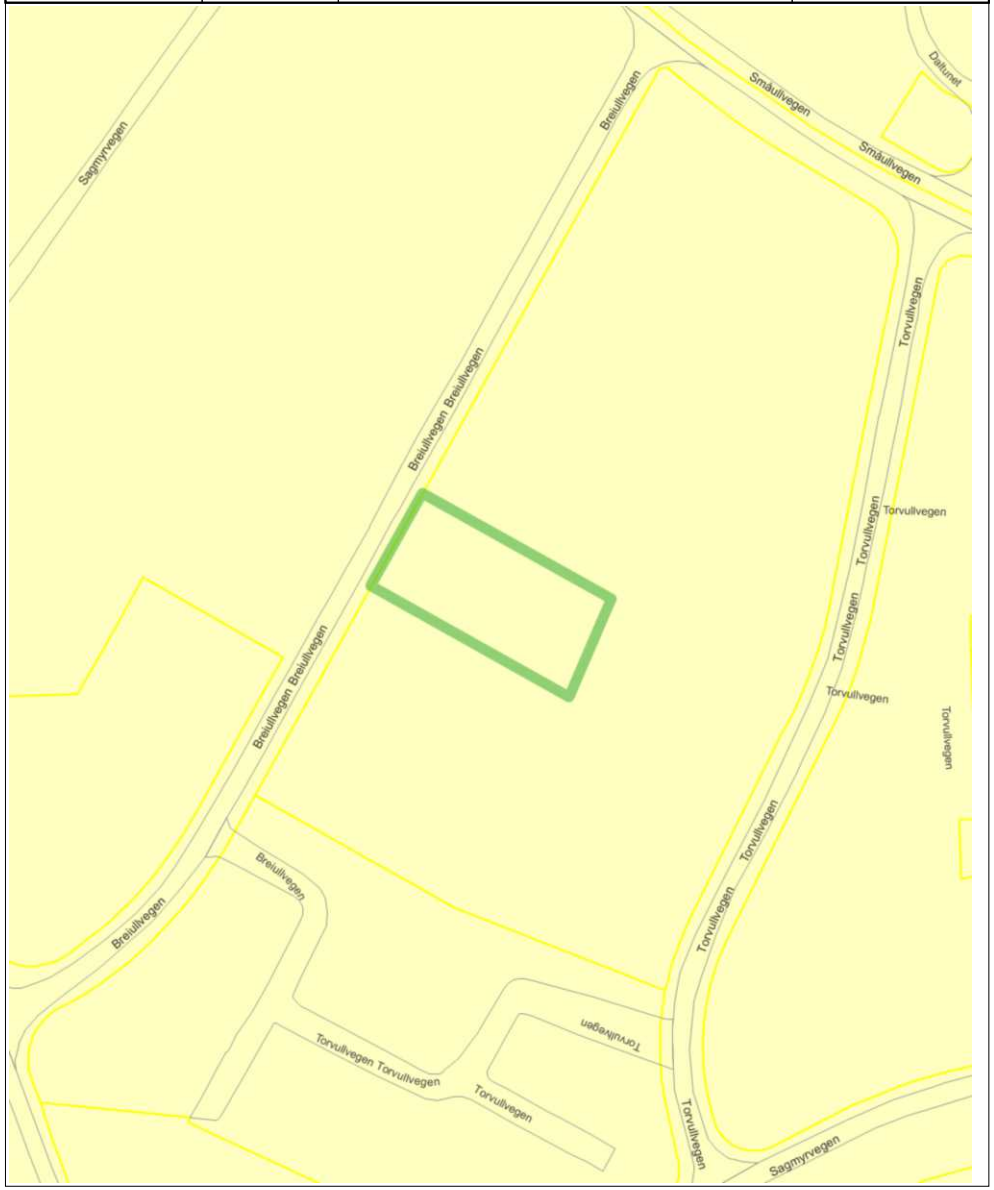
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Festegrunn
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Husnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 539	Bnr: 1	Fnr: 140	Snr: 0
Adresse:	Breiullvegen 10 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

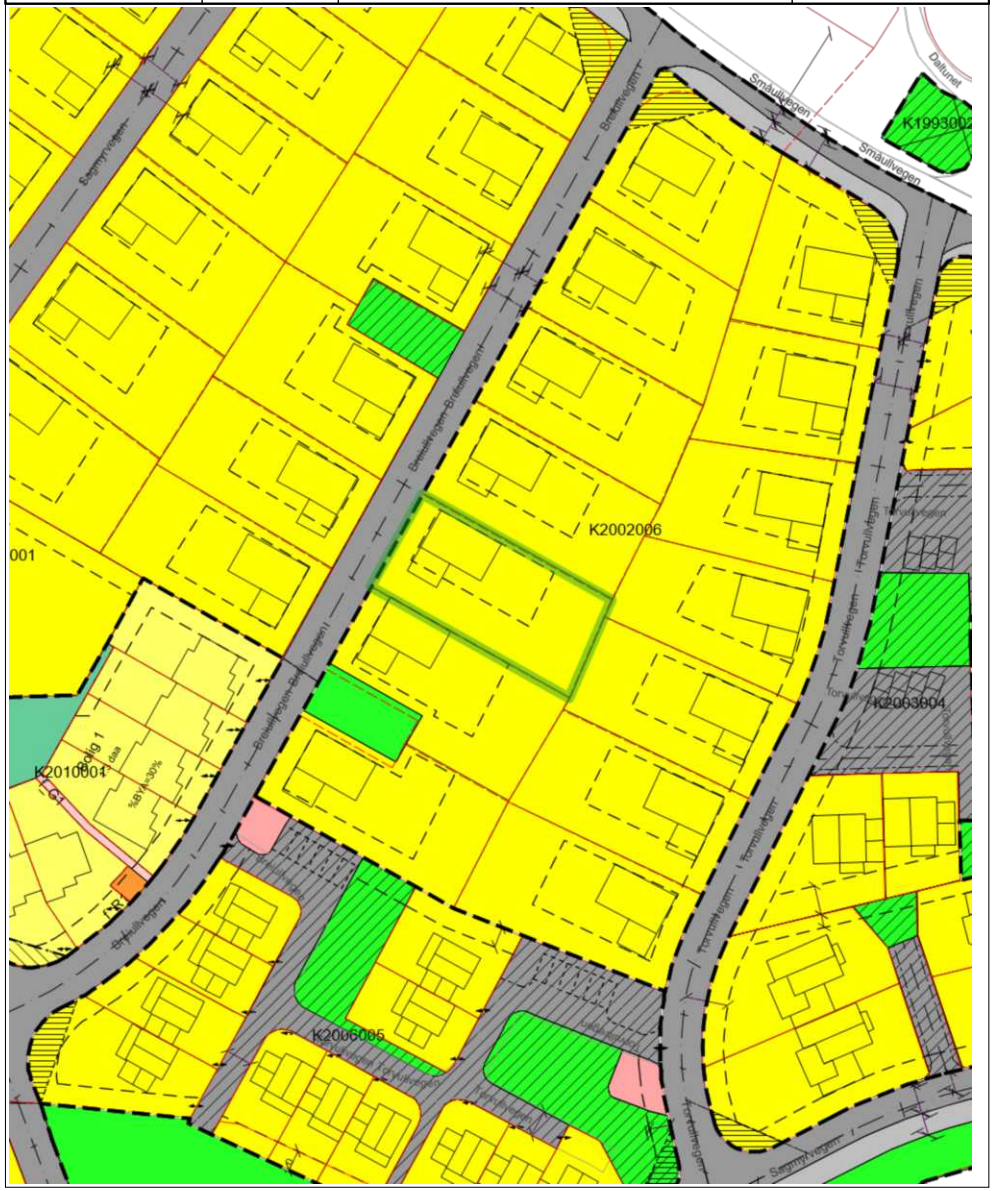
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 539	Bnr: 1	Fnr: 140	Snr: 0
Adresse:	Breiullvegen 10 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

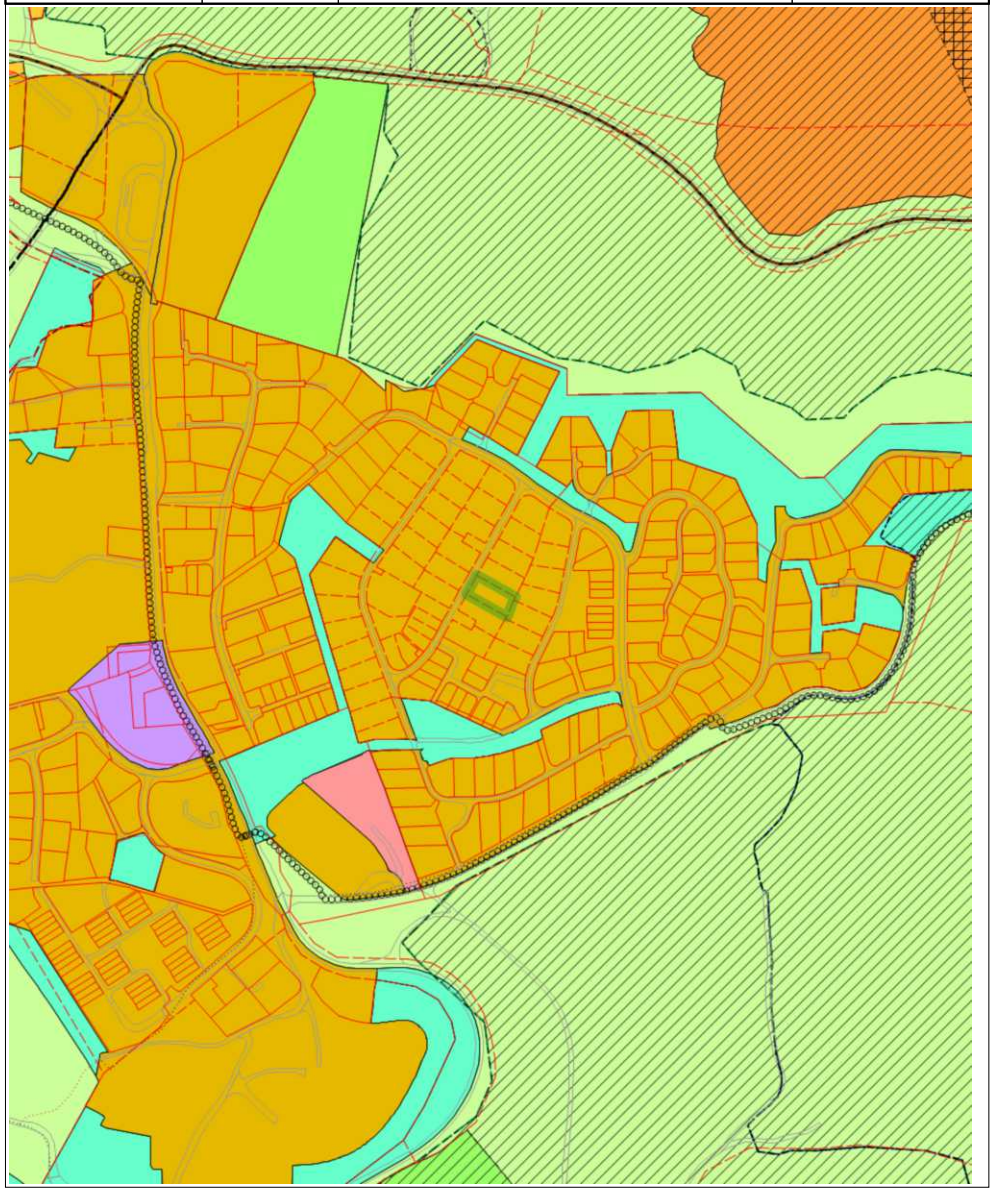
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Gangveg/gangareal/gågate

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 539	Bnr: 1	Fnr: 140	Snr: 0
Adresse:	Breiullvegen 10 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - marka
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 4
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Hovedveg tunnel
- Båndlegging etter energiloven
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 539	Bnr: 1	Fnr: 140	Snr: 0
Adresse:	Breiullvegen 10 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav

enova

Energiattest



Adresse	**Breiullvegen 10, 7549 TANEM**
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269646**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15403675**
Gårdsnummer **539**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **186,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **186,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **138,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **141,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 423 kWh**



Breiullvegen 10, 7549 TANEM

Detaljering

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



Breiullvegen 10, 7549 TANEM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BREIULLVEGEN 10

Nabolaget Tanem - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Brannåsen	Linje 23, 72, 83, 112	5 min / 0.4 km
Heimdal stasjon	Linje F6, R60, R70	14 min / 8.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	24 min / 19.9 km
Trondheim Værnes		42 min

SKOLER

Tanem skole (1-7 kl.)	153 elever, 9 klasser	9 min / 0.8 km
Sørborgen skole (1-7 kl.)	367 elever, 20 klasser	5 min / 2.1 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	243 elever, 17 klasser	5 min / 2.1 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	12 min / 8.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	13 min / 8.9 km

> «Stille, rolig nabolag, trygg skolevei, perfekt for småbarnsfamilier.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

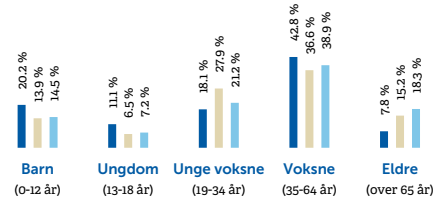
NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tanem	1 425	528
Trondheim kommune	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Brannåsen barnehage (1-5 år)	68 barn	4 min / 0.3 km
Tanem barnehage (1-5 år)	42 barn	9 min / 0.8 km
Knærten Fus friluftsbarnehage (1-5 år)	72 barn	6 min / 2.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Klæbu	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min / 3.9 km
Coop Extra Klæbu		9 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

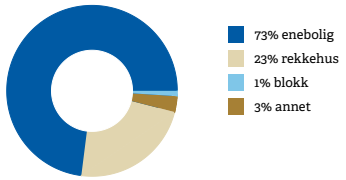
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Tanem ballbane	Ballspill, fotball	5 min / 0.4 km
Jørgenveien balløkke	Ballspill	9 min / 0.8 km
Klæbu Treningssenter		8 min
EVO Tiller		11 min

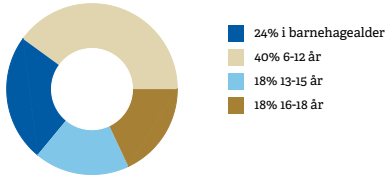
BOLIGMASSE



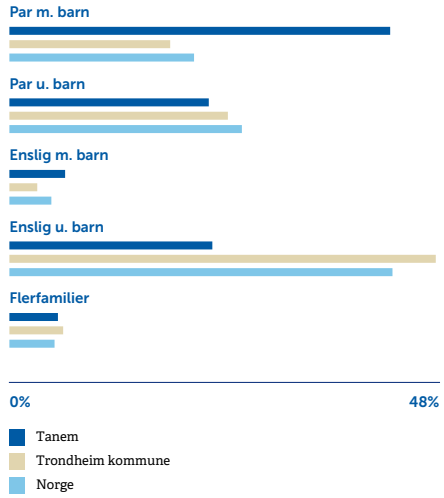
VARER/TJENESTER

StorM Senter	13 min
Apotek 1 Klæbu	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



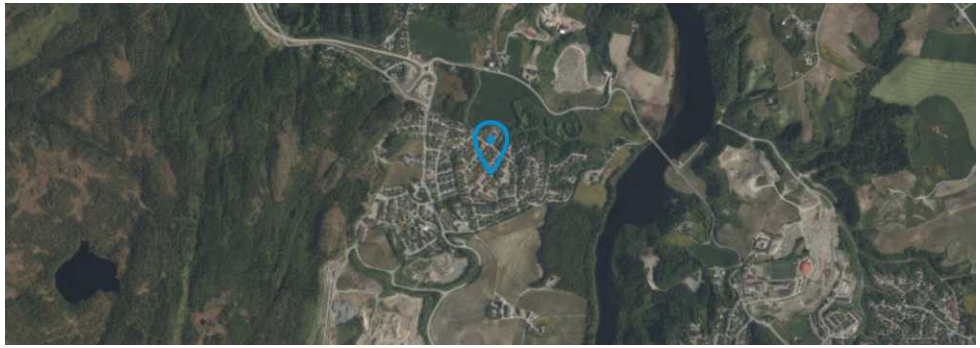
FAMILIESAMMENSETNING

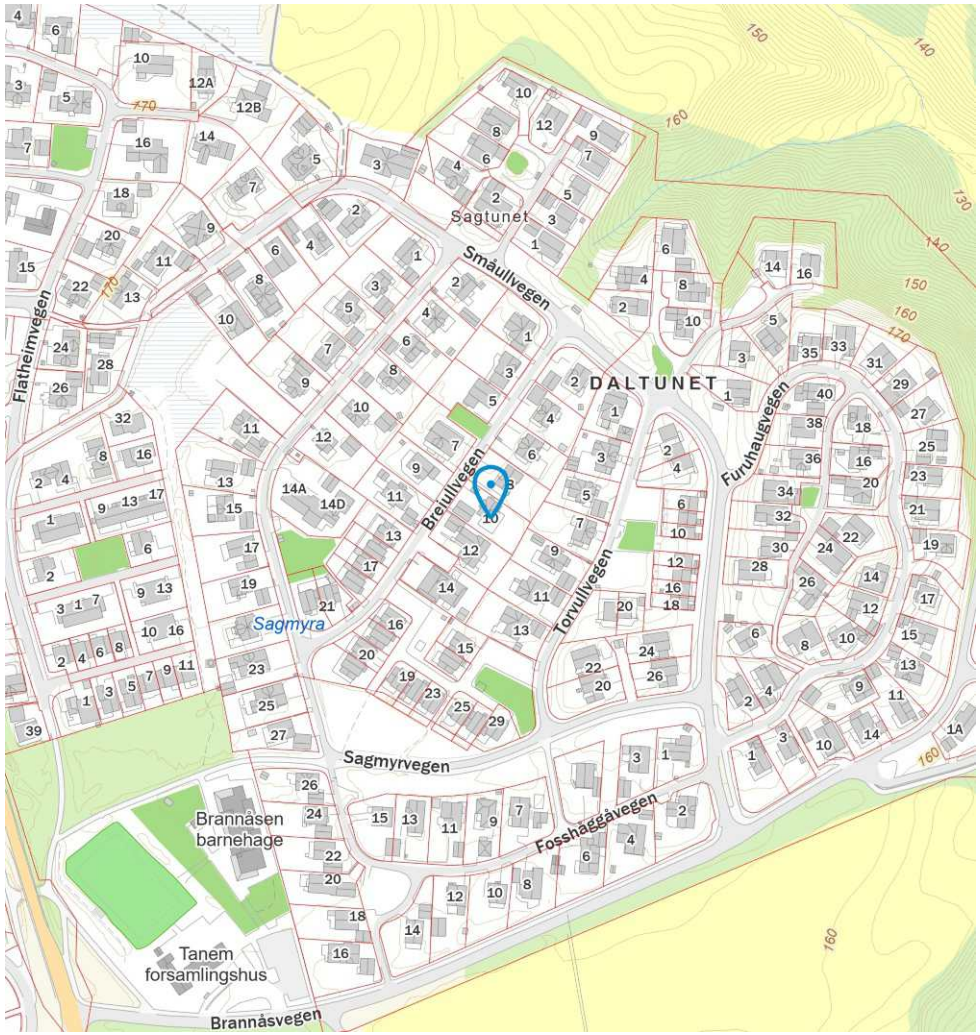


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260173 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Breiullvegen 10, 7549 Tanem.
Gnr. 539, Bnr. 1, Fnr. 140, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 31260173
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.04.2026

EiendomsMegler 1

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no