

Velkommen til

Bromstadtrøa 31, 7540 Klæbu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bromstadtrøa 31
7540 Klæbu

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1977
BRA/BRA-i	235 / 185 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
Bromstadtrøa 31, 7540 Klæbu

Registerbetegnelse
Gnr. 537, Bnr. 42, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 618 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 250,-

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

Sum omkostninger kr 113 340,- 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 for 4. termin 2025 er kr 2105,- Det er tolv terminer i løpet av ett år og inkluderer kostnader knyttet til vann, avløp og feiing. Det gjøres oppmerksom på at 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.

Areal
BRA - i: 185 m²
BRA - e: 50 m²
BRA totalt: 235 m²

TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Internt bruksareal (BRA-i) 1. Etasje: 98 kvm
Internt bruksareal (BRA-i) Sokkeletasje: 87 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-e) Sokkeletasje: 3 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-e) Garasje: 47 kvm

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.

Megler og takstmanns kommentar til areal:
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:

Sokkeletasje:
- Det har blitt innredet en utleieleilighet i deler av sokkeletasje ved å ta arealet til opprinnelig disp-rom og bodareal. Det har blitt etablert entre, stue, soverom, kjøkken, bad og bod.
- Ytterdør har blitt etablert i utleieleilighet ved å fjerne et vindu i yttervegg
- opprinnnelig vaskekjeller har blitt avdelt og innredet med vaskerom og bod. Vaskerommet har videre blitt utvidet ved å ta deler av arealet til opprinnelig trapperom
- opprinnelig matbod og trapperom har blitt slått sammen og blitt innredet som entre m/trapp. Det har også blitt satt inn ny ytterdør i gavlvegg tilhørende hoveddel
- det har blitt etablert takoverbygg over terrasse ved inngangsparti til hoveddel.

1. etasje.
- Opprinnelig vindfang, bad, gang og toalettrom har blitt slått sammen til et rom (bad)
- balkongen er bitt utvidet og det har blitt etablert takoverbygg på deler av balkongen
- det har blitt etabler takoverbygg ved inngangsdør til hoveddel (gavlvegg).

Utvendig
- Det har blitt etablert støttemurer på eiendommen.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 1 287 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1977 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal
Sokkeletasje. Entre, entre m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken, stue, 2 boder og 2 soverom.
1. etasje: Gang m/trapp, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Eksternt bruksareal
Sokkeletasje: Utvendig bod.
1. etasje: Garasje.

Standard
Sokkeletasje.

Entre:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt glatt flate i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Entre m/trapp:
Flis på gulv, malte panelplater på vegger, himlingsplater.

Bad:
Flis på gulv, baderomsplater med sokkelflis på vegger, malt glatt flate i himling.
Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Baderomsinnredning; servantplate på underskap og speilskap.

Vaskerom:
Flis på gulv, malte panelplater med sokkelflis på vegger, malt glatt flate i himling.
Vegghengt WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Nedfelt vaskekar i benkeplate med underskap. Overskap. Speil.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, våtromsplater mellom over- og underskap, malt glatt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, hvite plane møbelplater i fronter, folierte skrog og laminerte benkeplater.
Ventilator over stekesone. Kran og avløp for oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenk.

Stue:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt glatt flate i himling.

Bod 1:
Betonggulv, murvegger og ukledde vegger, panel i himling.
Innredning: Rørskap. Sikringsskap. Vaskekar. Varmtvannsbereder.

Bod 2:
Betonggulv, murvegger og malte panelplater på vegger, panel i himling.
Innredning: Hyller.

Soverom 1:
Teppe på gulv, malte panelplater på vegger, malt glatt flate i himling.
Innredning: Garderobeskap.

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

1. etasje.

Gang m/trapp
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Loftluke.

Stue:
Laminat på gulv, malte panelplater og plater m/tapet på vegger, malt glatt flate i himling.
Innredning: Vedovn. Varmepumpe (luft til luft).

Kjøkken:
Laminat på gulv, plater m/tapet på vegger, malt glatt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning av merke Epoq med høyskap - og underskap, sorte plane møbelplater i fronter, folierte skrog og laminerte benkeplater. Ventilatorhette over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt Vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

Bad:
Flis på gulv, baderomsplater med sokkelflis på vegger, malt glatt flate i himling.
Innredning: Åpen dusjplass med dusjvegger m/skyvedør, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Vegghengt WC.
Baderomsinnredning; servantplate med 2 servanter på underskap og speil med lys.

Soverom 1:
Teppe på gulv, malte veggflater, himlingsplater.

Soverom 2:
Teppe på gulv, malte veggflater, himlingsplater.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3:
Teppe på gulv, malte veggflater, himlingsplater.

Adkomst
Det henvises til kartløsninger på finn.no, 1881.no eller google maps.

Det vil bli godt skiltet ved annonsert visning.

Beliggenhet
Boligen har en landlig og tilbaketrukket beliggenhet ved foten av Vassfjellet. Området bugner av fritidsaktiviteter som blant annet ski, slalåm, fiske, kajakk, bading, gåtur i marka, sykkeltur m.m.

Eneboligen ligger 7-8 minutter fra Sandmoen og har en svært
overkommelig pendleravstand til byen.

Fra eiendommen er det en kort kjøretur til Klæbu sentrum med de fleste hverdagslige fasiliteter.

Klæbu er et tettsted i sterk vekst med god infrastruktur bestående av dagligvarebutikker, bank, frisør, apotek, legekontor, tannlegekontor, svømmebasseng, kafé og ellers det man måtte ha behov for i det daglige. Fra Klæbu sentrum er det ca. 10 minutter med bil til Heimdal og Tiller-området, og 25 minutter til Trondheim sentrum.

Klæbu har fine naturområder for utfart, Nordmarka, Brungmarka og Vassfjellet m.m. Selbusjøen ligger også delvis i Klæbu. Nidelven på sitt dypeste i Trongfossen ved Hyttfossen i Klæbu. Gjenvollhytta er også en kort kjøretur unna.

Kultur- og aktivitetstilbud
Klæbu har et rikt kulturliv, med stor allsidighet og bredde i tilbudet. Klæbu kan stille med flere kor, for barn og voksne. For øvrig har man Klæbu musikkorps og Klæbu Skolemusikkorps. Teaterlaget Håssåsig ligger i spissen innenfor teaterfronten. Kulturhuset, som ble nyoppusset i 2015 huser festsal, basseng, bibliotek, ungdomsklubb og treningssenter. Klæbu idrettslag har et bredt tilbud med både fotball, håndball, ski, innebandy, badminton, orientering, e-sport m.m. Idrettshall og fotballbane er rett ved skolen. Klæbu huser også Trondheims beste skatepark!

Skoler og barnehager
I Klæbu er det fire kommunale barnehager og fire private barnehager / familiebarnehager. Det er to barneskoler med skolefritidsordning og en ungdomsskole.

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig oppført i 1977, er på 1 etasje over sokkeletasje. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltakskonstruksjonen som er tekket med taksteinslignende metallplater Vinduer med 2-lags glass.
Opplysninger iht tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget 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 ferdigattest for bruksendring datert 12.11.2018.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 28.09.1977.

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

Det foreligger godkjent dispensasjon vedrørende garasje fra 24.06.2022.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet ved bruk av varmepumpe, vedfyring og elektrisk varme.

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

Internett- og tv-leverandør
Ta kontakt med din lokale leverandør for tilbud.

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

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg og fremtidig LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til boliger.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger planforslag som berører eiendommen med planID og navn: r20240043 Tulluan, gnr/bnr 537/2, 537/62, m.fl.

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 848 924,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 395 696,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Vanja Bergesen og Morgan Reyes

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,51 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (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 .

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 2683866
Dato: 02.07.2020

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vannledning
Dagboknr.: 2837629
Dato: 06.08.2020
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Dagboknr.: 2683866
Dato: 02.07.2020
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Dagboknr.: 2837629
Dato: 06.08.2020
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-05-2025 av Jan-Frode Vigdal i Fyksen Takst.
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:
Innvendig > Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Forstøtningsmurer

TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Ytterdør ved utleieleilighet.
Utvendig > Balkongdør 1. etasje.
Innvendig > Gulv mot grunn i sokkeletasje.
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør av eldre dato
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon
Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon

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

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

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

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringen:

Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
Ja, ja fukt i tak, sprekk i flis, konsentrert fuktslag i dusj, synlige rissdannelser i flisfuger.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja,
1. Totalrenovert badet. 1. Støyping av gulvet 2. Avretting av gulvet med fall mot sluk 3. Montering av slukmansjetter 2 stk. 4. Membran på gulv (Ardex s7 pluss en komponent) 5. Innsetting av tetty fiberband, innvendig fiberhjørner (Ardex) 6. Legging av flis og sokkelflis 7. Montering av baderomsplater (Berry Alloc) med tilhørende tilbehør 8. Nytt rør i rør anlegg (Roth) 9. Nytt avløp anlegg for dusj, vask, 2 stk. sluk og toalett i overetasje 10. Tilkobling av både kaldt og varmtvann fra eksisterende kobberrør i kjelleren like ved hovedvanninntak og VVB, utført av Tacu`s services, 2020.
2. Utførte det elektriske arbeidet på badet. Spotter, stikk og
varmekabler, utført av Delta elektro, 2020.
3. Benyttet tidligere areal av gang for utvidelse av badet. Snekkerarbeidet og tak utført av eier. i tak er det lagt fuktsperre, lektet ned, så lagt gips og malt med våtromsmaling, utført av ufaglært, 2020.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, På vaskerom har eier lagt membran, tettesjikt og slukmansjett før det er blitt flislagt.

Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja, Det er oppdaget råte på tak etter at vi flyttet inn. Kan derimot ikke se en endring etter at badet ble oppusset.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, Dette har pågått i en periode mellom 2020- 2024 1. Vinduer på soverom, kjøkken og i kjellergang er blitt byttet ut. 2. Flyttet inngangsparti fra første etasje til kjeller for å utnytte plassen bedre. 3. kledd igjen grunnmur på hovedinngang og utleiedel. 4. Satt opp tak utvendig på inngangsparti og terrasse. 5. Lagt ny terrassebord, også takplater til utleiedel. 6. Lagt grunnmursplater på baksiden av huset og mot garasjedel, utført av ufaglært, 2020.

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja, Fra tidligere tilstandsrapport er det lagt ved at det er synlig sprekk i grunnmurside nord. klassisk setningsprekk. Ikke ytterligere forverring er forventet. Oppstått trolig i tidlig fase etter byggeår. Skjevhet i noen av støttepilarene under terrassen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja, Murpuss, utført av Kjell Jensen AS, 2025. Utbedret støttepilaren under carport. Har derimot ikke utbedret to korte støttepillarer ved terrassetrapp, utført av ufaglært, 2022.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja, Stokkmaur angrep i 2006. Det har vært mus i boligen.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja,
1. Tidligere eiere hadde årlig spraying som forebygging mot stokkmaurangrep. Nåværende eier har ikke hatt noen utfordringer med dette, har dermed ikke hatt behov for tiltak, utført av faglært, 2006.
2. De var på befaring og det ble lagt musefeller, som løste problemet. Litt usikker på når Pellias var innom, men tror det var i 2023.
3. Under bordkledning ble det tettet igjen av eier etter at det ble oppdaget at det kunne være en mulig årsak til at mus kom seg inn. Har siden ikke hatt utfordringer med dette, utført av ufaglært, 2023.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja, Næringspark som er under utvikling. Har til tider vært støy i forbindelse med dette.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja, Garasje er satt opp av eier som er ufaglært. Det er derfor noen skjevheter i konstruksjonen.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få

informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mange
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
- Nabolagsprofil
- Planskisse
- Selgers egenerklæring datert 30.04.2025.
- Tilstandsrapport datert 09.05.2025.
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Kommuneplanens arealdel 2012-2024
- Planoversikt
- Midlertidig brukstillatelse datert 28.09.1977.
- Byggegodkjente tegninger datert 03.05.1976.
- Kartutsnitt
- Boliginfo

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




31
















































LG
Direct Drive Bag
MOTION DD
A+++
-30%




Home
Sweet
Home
LIFE is NOT
measured by
THE number of
breaths WE
take, but the
moments
that
TAKE our
breath away

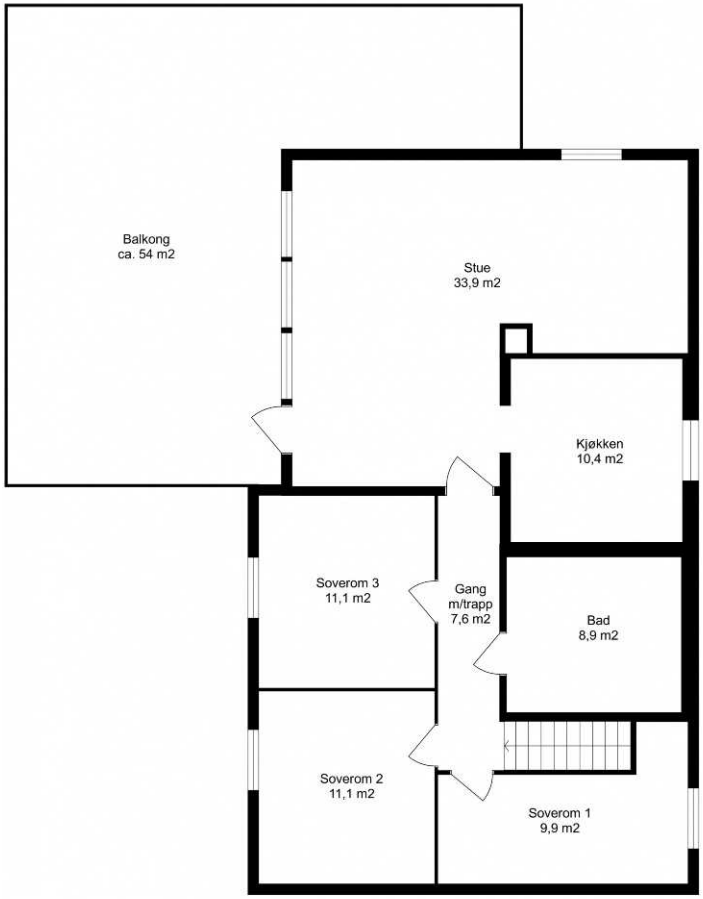








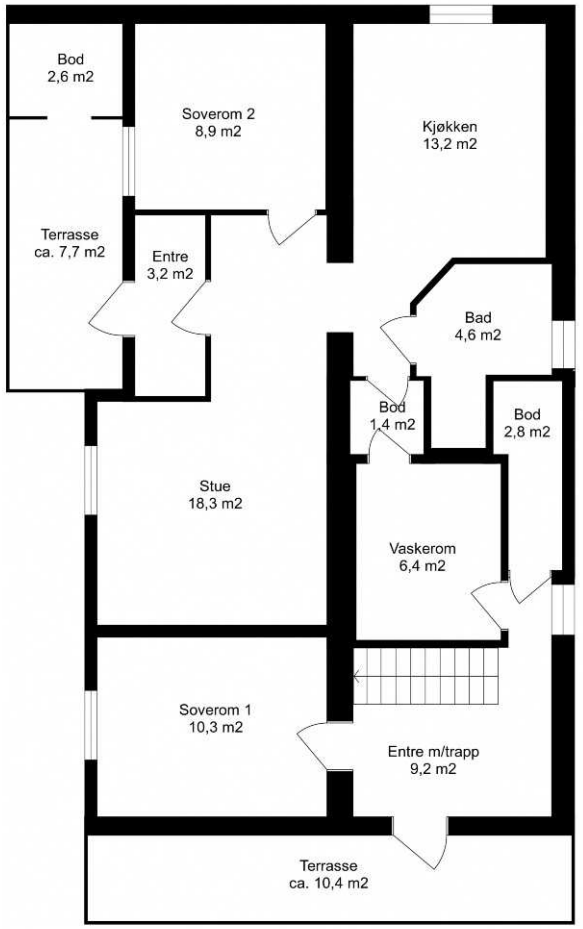
1.etasje.



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).

Sokkeletasje.



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.

Notater

Tilstandsrapport

Enebolig
Bromstadtrøa 31 , 7540 KLÆBU
TRONDHEIM kommune
gnr. 537, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 02.05.2025 **Rapportdato:** 09.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22505-1051 **Referansenummer:** KZ1479

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Frode Vigdal **Vår ref:**

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

Fyksen Takst AS

Rapportansvarlig

Jan-Frode Vigdal

jan.frode@fyksentakst.no
906 43 204

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bromstadtrøa 31 , 7540 KLÆBU
Gnr 537 - Bnr 42
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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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:

Sokkeletasje:
- det har blitt innredet en utleieleilighet i deler av sokkeletasje ved å ta arealet til opprinnelig disp-rom og bodareal. Det har blitt etablert entre, stue, soverom, kjøkken, bad og bod.
- Ytterdør har blitt etablert i utleieleilighet ved å fjerne et vindu i yttervegg
- opprinnnelig vaskekjeller har blitt avdelt og innredet med vaskerom og bod. Vaskerommet har videre blitt utvidet ved å ta deler av arealet til opprinnelig trapperom
- opprinnelig matbod og trapperom har blitt slått sammen og blitt innredet som entre m/trapp. Det har også blitt satt inn ny ytterdør i gavlvegg tilhørende hoveddel
- det har blitt etablert takoverbygg over terrasse ved inngangsparti til hoveddel

1. etasje.
- opprinnelig vindfang, bad, gang og toalettrom har blitt slått sammen til et rom (bad)
- balkongen er bitt utvidet og det har blitt etablert takoverbygg på deler av balkongen
- det har blitt etabler takoverbygg ved inngangsdør til hoveddel (gavlvegg)

Utvendig
- det har blitt etablert støttemurer på eiendommen

Det foreligger søknad om bruksendring av sokkeletasje datert den 02.11.2018, men det foreligger ikke ferdigattest av bruksendring.

Garasje

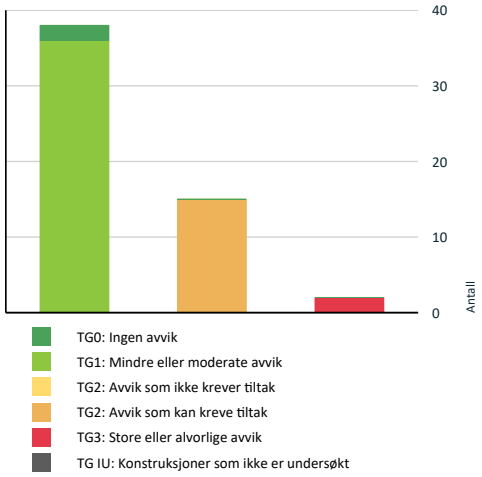
• Det foreligger ikke tegninger

Bromstadtrøa 31 , 7540 KLÆBU
Gnr 537 - Bnr 42
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

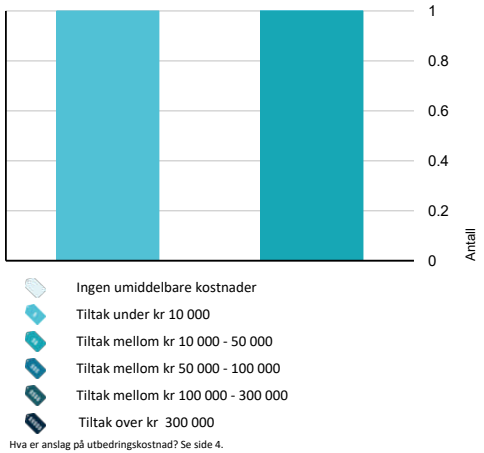
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdør ved utleieleilighet.** Gå til side
- **Innvendig > Gulv mot grunn i sokkeletasje.** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør av eldre dato** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ifølge tidligere salgsoppgave ble det lagt ny taktekking i 2006 av tidligere eiere.
Taktekkingen består av taksteinslignende metallplater, type undertak er ukjent og ikke tilgjengelig for kontroll.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

TG 1 Nedløp og beslag

Ifølge tildligere salgsoppgave ble takrenner, beslag og nedløp skiftet iforbindelse med ny taktekking i 2006.
Utvendige beslag består av lakkert metall. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier. Beslag på takflate ble kontrollert fra taket.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med stående og liggende bordkledning av fra byggeår. Det registreres minimal med lufting og det brukt treklosser som hinder for muse bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser. På befaringsdagen var kledningen under oppmaling og blir ikke videre vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Økt vedlikehold/utskiftning av trekledning på grunn av tørkesprekker og alder må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført av W-takstoler i tre. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke. Kaldloftet ble kontrollert fra område ved takluke og via gangbart gulv. Undertak er av taktro. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Undertaket er misfarget.

I området over underliggende bad så har det foregått kondensering over tid, dette har medført missfarging og råteskader i undertak i et område.
På befaringsdagen ble det registrert tørt treverk. Videre ble det observert at isolasjonen mellom undergurt ikke var lagt tilfredstillende tilbake etter montering av downlights.

Konsekvens/tiltak

Bromstadtrøa 31 , 7540 KLÆBU
Gnr 537 - Bnr 42
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Eier opplyser at det har ble utført tiltak i området når de pusset opp badet. I ettertid så har det ikke ført til forverring etter at badet ble totalrenovert. Det anbefales å ha nærmere tilsyn over område for å avdekke om det oppstår forverring. Videre må isolasjonen som ikke ligger tilfredstillende mellom undergurt monteres på nytt. Ved skifte av taktekking anbefales det at skadet taktro skiftes.





TG 1 Takkutstikk

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eiere opplyser at det er oppført takoverbygg ved en del av balkongen i 1. etasje og ved inngangsparti til hoveddel i 2022. Uført i regi av eiere.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer

Eier opplyser via egenerklæringen at enkelte vinduer har blitt skiftet i eiers botid, vindu på kjøkken, soverommene og et vindu i sokkeletasje. Disse har produksjonsår 2019 og 2021. Øvrige vinduer på boligen har produksjonår 2008 og ble skiftet av tidligere eiere.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Eier opplyser at ny ytterdør ble montert i 2020 i sokkeletasje.
Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre med 2- lags glass fra 2008.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdør ved utleieleilighet.

Malt hovedytterdør fra 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiere opplyser at terrassene er oppført i perioden 2022 - 2025 og er oppført som en trekonstruksjon anlagt på støpte søyler som er ført ned i terreng.
Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Balkong

Balkongen er oppført på ukjent tidspunkt av tidligere eiere. Oppført i trekonstruksjon. Bjelkelag er innfestet i ytterkledningen og opplagret på dragere og søyler i front. Søylene er ført ned til støpte fundamenter som er ført ned i terrenget. Det er montert enkelt tett tak mellom bjelkelag. Dette må ikke forvekslet med tradisjonelt tettesjikt med tanke på tetthet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Eier opplyser at overflater i hoveddel er av nyere dato, overflater i sokkelleilighet er av varierende alder.
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte panelplater og malte flater. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, gulv mot grunn er av støpt betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 2 Gulv mot grunn i sokkeletasje.

Gulv mot grunn er av støpt betong.

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

Videre registreres det knirk i gulv i stue og kjøkken.

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

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Sotluke er montert i sokkelleilighet. Det er montert vedovn i sokkeletasje og 1. etasje av ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere brannstein i sotluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bromstadtrøa 31 , 7540 KLÆBU
Gnr 537 - Bnr 42
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasje er innredet med oppholdsrom og boder, samt våtrom.

Enkelte rom i sokkeletasjen har utforede vegger og oppfordre gulv. Bod 1 har synlige ytttermurvegg.
Sokkeletasje ventileres via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger og vinduskarmer samt mekanisk avtrekk fra våtrom.
Det er utført fuktmåling med hammerelektrode via hulltaking i entre m/trapp og overflatesøk på fritt eksponerte murvegger i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sokkeletasje har en risikokonstruksjon ved at stort sett 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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Jevnlig tilsyn av rom under terreng mtp. fukt anbefales da dette er en risikokonstruksjon.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår. Det er lagt teppe i trinn. Rekkverk er av metall.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører av varierende alder.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2020. Eier opplyser at snekkerarbeidet ble utført i egen regi. Membran og flisarbeid ble utført av innleid håndverkere. Rør og elektriker arbeider ble utført av innleid. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket innvendig er malt glatt flate.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av plast fra 2020. Det ene sluket er plassert i dusjsone og det andre er plassert under baderomsinnredning. Synlig membran klemt til slukene med klemring, dette for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Sluket i dusjsonen



Sluket ved baderomsinnredningen

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjplass med dusjvegger m/skyvedør, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Vegghengt WC. Baderomsinnredning; servantplate med 2 servanter på underskap og speil med lys.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Bromstadtrøa 31 , 7540 KLÆBU
Gnr 537 - Bnr 42
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble oppusset i 2020 i regi av eiere. Rør og elektriske arbeid ble utført av innleide. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte panelplater med sokkelflis på vegger. Taket innvendig malt glatt flate.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk og membran er fra 2020. Membran/mansjett med ukjent utførelse. Skjult med flislim rundt sluket.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Nedfelt vaskekar i benkeplate med underskap. Overskap. Speil.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er en åpne konstruksjon fra tilstøtende bod. Det ble ikke registrert unormale forhold. Det ble foretatt måling i bunnsvill med hammerelektrode, uten å påvise unormale forhold.



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Det ble opplyst av eiere at badet ble oppusset i 2017 i forbindelse med vannlekkasje, utført i regi av forsikringsselskap. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bromstadtrøa 31 , 7540 KLÆBU
Gnr 537 - Bnr 42
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket innvendige er av malt glatt flate.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk av ukjent alder og smøremembran med ukjent utførelse fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Baderomsinnredning; servantplate på underskap og speilskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekk i servant og fuktsvelling på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales skifte av baderomsinnredning.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, med tilluftspalte under dørblad

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På befaringsdagen ble det registrert ulyd i motor.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å skifte vifte.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt tilstøtende kjøkken uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppusset i perioden 2022-2025 i regi av eiere. Rør og elektriker arbeider ble utført av innleide.
Kjøkkeninnredning av merke Epoq med høyskap - og underskap, sorte plane møbelplater i fronter, folierte skrog og laminerte benkeplater. Ventilatorhette over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt Vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre ukjent dato.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, hvite plane møbelplater i fronter, folierte skrog og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Kran og avløp for oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Det registreres slitte hengsler og skjeve fronter.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Bromstadtrøa 31 , 7540 KLÆBU
Gnr 537 - Bnr 42
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Eiere opplyser i forbindelse med oppussing av kjøkken, bad og vaskerom i hoveddel har det blitt montert rør i rør system.
Deler av innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i boden i sokkeletasje. Hovedstoppekran er plassert i bod i sokkeletasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Vannledninger av kobber.

Deler av innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår.

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

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Eiere opplyser at store deler av avløpssystemet innvendig har blitt skiftet i nyere tid.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør av eldre dato

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrommene.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe (luft til luft) i stue av ukjent dato. Eier opplyser at det har blitt utført service i 2021 av innleid håndverker.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 190 liter og er montert i bod i sokkeletasje. Plassert i rom med sluk. Tanken har fast eltilkobling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank i sokkelleilighet.

Varmtvannstanken er på ca 100 liter og er montert i kjøkkenbenk er av ukjent dato. Overløp er ført til avløp. Tanken har eltilkobling via stikkontakt.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Eiere opplyser at el-anlegget har blitt oppgradert i perioden 2020- 2025. Omfang av oppgradering; Alt av det elektriske er nytt i hoveddel og garasje. I utleiedel er det ikke utført noe nytt av det elektriske utenom montering av taklampe og utelys (utført av elektriker på fritiden). Ny sikringsskap flyttet fra første etasje til kjeller. Ny stikk og lys på alle rom. Varmekabler på bad i første etasje og yttergang. Blåsmo og Delta elektro som har utført arbeidet. Sikringsskapet er plassert i bod i sokkeletasje og med et fordelingsskap i sokkelleilighet. Skapet har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at det har blitt utført av en elektriker på fritiden, men har blitt kontrollert av elektroinstallasjonsvirksomhet Delta Elektro AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæring er fremvist for flytting av sikringsskap, datert den 17.01.2020 utført av Blåsmo Elektro.
Samsvarserklæring er fremvist for innstalasjon av garasje, datert den 30.01.2023 utført av Delta Elektro AS
Samsvarserklæring er fremvist for diverse el-arbeid soverom i 1, etasje, kjøkken og stue/spisestue, utført av Delta Elektro AS.
Samsvarserklæring er fremvist for el-arbeid vaskerom, datert den 17.01.2022 utført av Delta Elektro AS.
Samsvarserklæring er fremvist for kontroll av el-anlegg på alle soverom, diverse el-arbeid stue og taklampe i bod samt utelys i sokkeletasje, datert den 24.04.2025, utført av Delta Elektro AS

Samsvarserklæring over el-anlegg i sokkelleilighet er ikke fremvist (TG 2)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

Bromstadtrøa 31 , 7540 KLÆBU
Gnr 537 - Bnr 42
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sokkelleilighet, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).

    På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har 6 kg brannslukker og røykvarslere i hver etasje.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge tidligere salgsoppgave dreneringen og fuktsikring av grunnmur oppgradert i 2010, utført av tidligere eiere.

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, visuelle tegn samt fuktsøk/fuktmålinger mot grunnmur.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra byggeår. Eiere opplyser at det er montert fasadeplater på oversiden og er nylig pusset grunnmur i front av sokkeletasje i 2025. Det vil si at grunnmuren store deler av grunnmuren er skjult og at det ikke er mulig å kontrollere for evt sprekkdannelser. Vurderinger er derfor basert på bygningsdelens alder og selger opplysning i egenerklæring fra tidligere tilstandsrapport er det lagt ved at: ''det er synlig sprekk i grunnmurside nord. klassisk setningsprekk. Ikke ytterligere forverring er forventet. Oppstått trolig i tidlig fase etter byggeår".
Sprekk er trolig blitt pusset over eller skjult bak fasadaplater.

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. Eiere opplyser at det har blitt oppført støttemurer i betongblokker i perioden 2020-2025 i regi av eiere.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett skrående område. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at grunnmuren blir utsatt for unødig fuktbelastning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

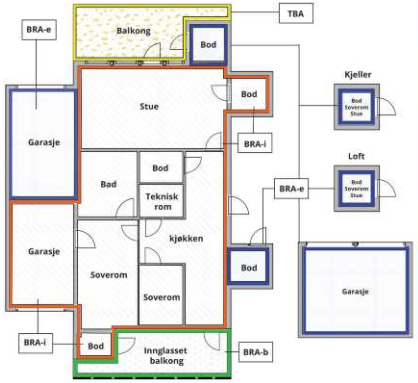
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	98			98	54
Sokkeletasje	87	3		90	18
SUM	**185**	**3**			**72**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Sokkeletasje	Entré, Vaskerom, Bod, Soverom, Entré 2, Stue, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Bod 2	Bod 3	

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:

Sokkeletasje:
- det har blitt innredet en utleieleilighet i deler av sokkeletasje ved å ta arealet til opprinnelig disp-rom og bodareal. Det har blitt etablert entre, stue, soverom, kjøkken, bad og bod.
- Ytterdør har blitt etablert i utleieleilighet ved å fjerne et vindu i yttervegg
- opprinnnelig vaskekjeller har blitt avdelt og innredet med vaskerom og bod. Vaskerommet har videre blitt utvidet ved å ta deler av arealet til opprinnelig trapperom
- opprinnelig matbod og trapperom har blitt slått sammen og blitt innredet som entre m/trapp. Det har også blitt satt inn ny ytterdør i gavlvegg tilhørende hoveddel
- det har blitt etablert takoverbygg over terrasse ved inngangsparti til hoveddel

1. etasje.
- opprinnelig vindfang, bad, gang og toalettrom har blitt slått sammen til et rom (bad)
- balkongen er bitt utvidet og det har blitt etablert takoverbygg på deler av balkongen
- det har blitt etabler takoverbygg ved inngangsdør til hoveddel (gavlvegg)

Utvendig
- det har blitt etablert støttemurer på eiendommen

Det foreligger søknad om bruksendring av sokkeletasje datert den 02.11.2018, men det foreligger ikke ferdigattest av bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det har blitt utført arbeid på el-anlegg og på badet i 1. etasje. For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det bemerkes at kjøkken og stue i sokkeletasje ikke tilfredsstiller gjeldende krav til dagslys (10% dagslyskrav i forhold til rommets bruksareal).

Bromstadtrøa 31 , 7540 KLÆBU
Gnr 537 - Bnr 42
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det har blitt utført arbeid på el-anlegg, røranlegg og flisarbeid. For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	9
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
	Morgan Reyes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	537	42		0	1287.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bromstadtrøa 31

Hjemmelshaver
Reyes Morgan Steven Torres, Bergesen Vanja

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Bromstadtrøa 31 , 7540 KLÆBU
Gnr 537 - Bnr 42
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2025		Gjennomgått	9	Nei
Fra Infoland	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	07.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	
2	19.05.2025	Revidert på grunn av fremvist dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Swiftcourt ref: izmoYv9Z5TfzsGKDd

Godkjent av: FORBRUKERRÅDET

FINN POWERED BY swiftcourt

Leiekontrakt for bolig

1. Om Eiendommen

Adresse
Bromstadtrøa 31

Postnummer
7540

Poststed
Klæbu

Gårdsnummer (Gnr.)
Ikke spesifisert

Bruksnummer (Bnr.)
Ikke spesifisert

Seksjonsnummer (Snr.)
Ikke spesifisert

Leil nr.
Ikke spesifisert

Kommune
Trondheim

2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad
1

Primærrom
55 m2

Rom & Møblering

Bad
- (●) Eget
- ( ) Delt

Kjøkken
- (●) Eget
- ( ) Delt

Møblering
- ( ) Møblert
- (●) Umøblert
- ( ) Delvis møblert

TV & Internett

Er TV-abonnement inkludert?
- (●) Inkludert i husleien
- ( ) Leier må tegne TV-abonnement selv
- ( ) Betales i tillegg til husleien

Er internett inkludert?

◉ Inkludert i husleien

○ Leier må tegne internett-abonnement selv

○ Betales i tillegg til husleien

Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

Komfyr og oppvaskmaskin

Fasiliteter

Umøblert, barnevennlig, bredbåndstilknytning, p-plass (carport), ingen gjenboere, peis/ild, turterreng.

3. Type leieforhold kontrakten gjelder

○ Hus eller leilighet

◉ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

○ Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

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

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

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

○ Annen bolig enn nevnt ovenfor

4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

○ Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid.

◉ Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene.

Leieforholdet starter

1. mars 2021

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med oppsigelsesfrist.

Måneders oppsigelsesfrist

1

Bindingstid

○ Ja ◉ Nei

5. Leiesum

Når husleien skal betales

Forskuddsvis den 20. hver måned

Husleie per måned

8 000 NOK

Kontonummer for husleie

05396169209

Strøm og oppvarming

Er strøm og oppvarming inkludert?

◉ Inkludert i husleien

○ Leier må tegne strømabonnement selv

○ Betales i tillegg til husleien

Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

◉ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien

○ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

○ Depositum ◉ Garanti ○ Ingen sikkerhet

Garantierklæring skal vedlegges avtalen.

Beløp for garanti

14 000 NOK

Beskrivelse av garanti

Nav stiller med depositumsgaranti.

7. Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

2

8. Andre forhold

☑ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Er røyking tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Er dyrehold tillatt?

◉ Ja ○ Nei

Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventar i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.

- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.

- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

Ikke spesifisert

Kjente skader

Nei.

Andre opplysninger

Ny kontrakt som følge av endring på husleien. Leietaker ble varslet den 10.02.25. Husleie endret fra 7850 kr ti l 8000 kr. Første nye innbetaling blir 20. mars.

Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likevel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

Ordensregler

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

Fravikelsesklausul

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

Utleier

Fødselsnummer

Fornavn
Morgan

Etternavn
Reyes

E-post
morgan_max@hotmail.com

Mobilnummer
+4747147985

Adresse
Bromstadtrøa 31

Postnummer
7540

Poststed
Klæbu

Leietaker

Fødselsnummer

Fornavn
Ina

Etternavn
Strand

E-post
ina.strand@outlook.com

Mobilnummer
+4747997022

Adresse
Bromstadtrøa 31

Postnummer
7540

Poststed
Klæbu

Vedlegg

Det er ingen filer knyttet til denne kontrakten

Signering

Denne kontrakten er eller vil bli signert elektronisk via Swiftcourts e-signeringstjeneste. Kontrakten er kun gyldig når den fremlegges sammen med det tilhørende signeringssertifikatet med informasjon om signaturene.

Gå til https://www.swiftcourt.com/no/signering for å lese mer om Swiftcourts elektroniske signaturer.

BROMSTADTRØA 31

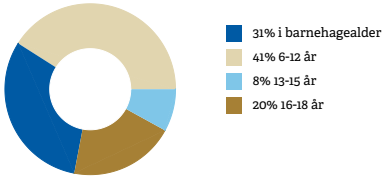
OFFENTLIG TRANSPORT

Tulluan syd	Linje 83	**4 min** 0.3 km
Heimdal stasjon	Linje 21, 25, 26	**15 min** 11 km
Trondheim S	Linje 21, 25, 26, 71, 72	**28 min** 20.9 km
Trondheim Værnes		**44 min**

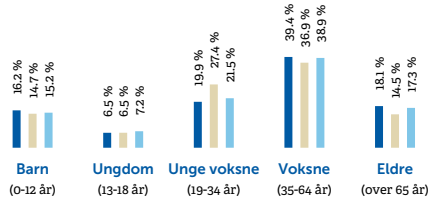
SKOLER

Tanem skole (1-7 kl.)	195 elever, 7 klasser	**5 min** 3.1 km
Sørborgen skole (1-7 kl.)	449 elever, 20 klasser	**7 min** 5.7 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	275 elever, 10 klasser	**7 min** 5.7 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	**14 min** 11.1 km
Kristen videregående skole - Trøndel...	480 elever	**14 min** 11.4 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tulluan	217	95
Kommune: Trondheim	202 234	94 149
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Tanem barnehage (0-5 år)	64 barn, 4 avdelinger	**5 min** 3.1 km
Brannsen barnehage		**5 min**
Knærten barnehage (0-5 år)	50 barn, 1 avdeling	**9 min** 6.1 km

DAGLIGVARE

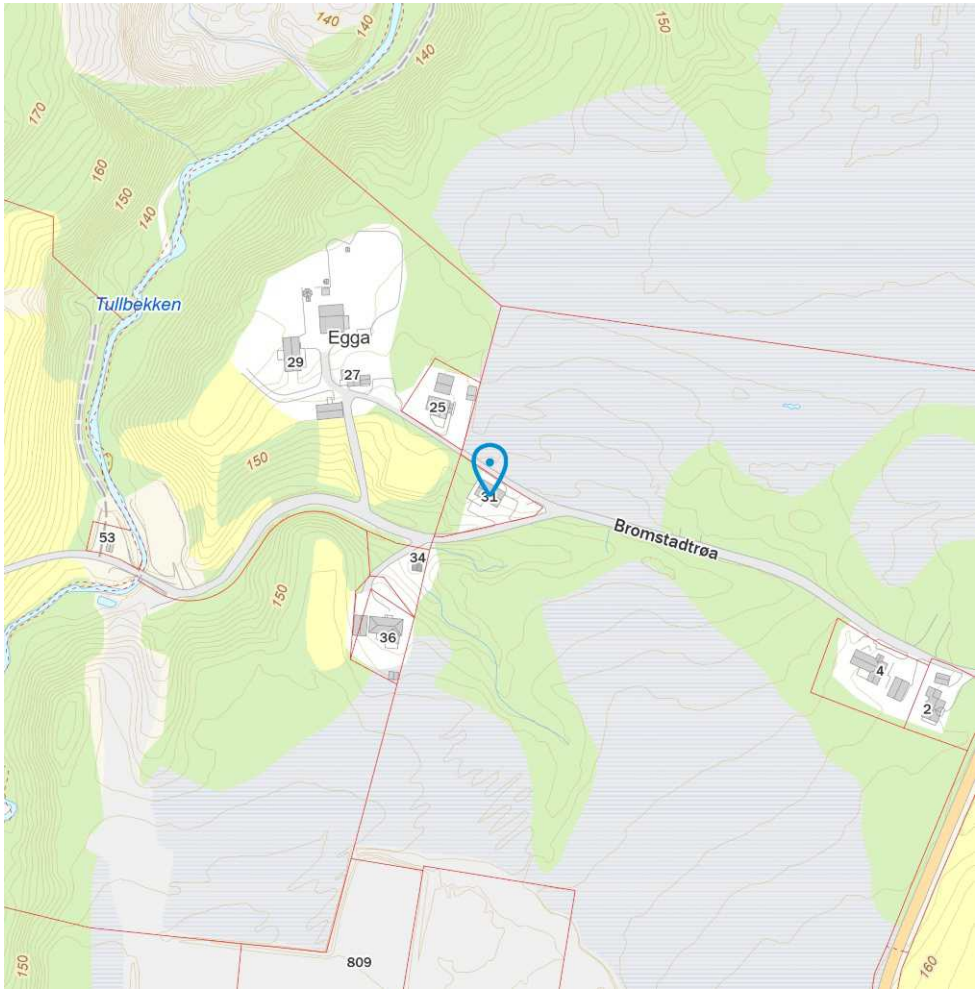
Bunnpris Klæbu	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**8 min** 6 km
Coop Extra Klæbu		**8 min**

SPORT

Tanem ballbane	Ballspill, fotball	**4 min** 2.8 km
Tanem Skole	Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 3.2 km
Klæbu Treningssenter		**8 min**
Fresh Fitness Tiller		**14 min**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Syd/Heimdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Syd/Heimdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

bank ID SIGNERT 30.04.2025 Reyes, Morgan S Torres

bank ID SIGNERT 30.04.2025 Bergesen, Vanja

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

Morgan Reyes

Vanja Bergesen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bromstadtrøa 31
7540 Klæbu

5001-537/42/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

- **Ja**

ja fukt i tak, sprekk i flis, konsentrert fuktslag i dusj, synlige rissdannelser i flisfuger

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Tacu`s services

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert badet. 1. Støyping av gulvet 2. Avretting av gulvet med fall mot sluk 3. Montering av slukmansjetter 2 stk. 4. Membran på gulv (Ardex s7 pluss en komponent) 5. Innsetting av tetty fiberband, innvendig fiberhjørner (Ardex) 6. Legging av flis og sokkelflis 7. Montering av baderomsplater (Berry Alloc) med tilhørende tilbehør 8. Nytt rør i rør anlegg (Roth) 9. Nytt avløp anlegg for dusj, vask, 2 stk. sluk og toalett i overetasje 10. Tilkobling av både kaldt og varmtvann fra eksisterende kobberrør i kjelleren like ved hovedvanninntak og VVB

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

   Firmanavn: Delta elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Utførte det elektriske arbeidet på badet. Spotter, stikk og varmekabler.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Benyttet tidligere areal av gang for utvidelse av badet. Snekkerarbeidet og tak utført av eier. i tak er det lagt fuktsperre, lektet ned, så lagt gips og malt med våtromsmaling.

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?: 2020

Firmanavn: Tacu`s services, Delta Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nevnt i beskrivelsen over. Tacu service`s og Delta elektro på bad vaskerom. På vaskerom er det lagt inn toalett, rør, og opplegg for vaskemaskin samt vask. Elektriker har lagt opp for spotter og stikk.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeidet, Avrettingsmasse, membran, flislegging, vegger og ventil utført av eier på vaskerom. Det elektriske og rørleggerarbeidet er utført av faglært.

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

• **Ja**

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

På vaskerom har eier lagt membran, tettesjikt og slukmansjett før det er blitt flislagt.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det er oppdaget råte på tak etter at vi flyttet inn. Kan derimot ikke se en endring etter at badet ble oppusset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Dette har pågått i en periode mellom 2020- 2024 1. Vinduer på soverom, kjøkken og i kjellergang er blitt byttet ut. 2. Flyttet inngangsparti fra første etasje til kjeller for å utnytte plassen bedre. 3. kledd igjen grunnmur på hovedinngang og utleiedel. 4. Satt opp tak utvendig på inngangsparti og terrasse. 5. Lagt ny terrassebord, også takplater til utleiedel. 6. Lagt grunnmursplater på baksiden av huset og mot garasjedel.

---

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

• **Ja**

punktert og kondens. Vinduene ble derfor byttet ut av eier.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut vinduer på soverom, kjøkken og et lite vindu i kjeller.

---

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?: 2022

Firmanavn: Delta elktro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn sikringskap, stikk, spotter/ taklamper, utvendig lys, rør for mulighet til el-lader.

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

   Firmanavn: Joar Hernes

   Beskrivelse av arbeidet: Støp av ringmur

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bestilte garasje fra Agarasje, type kuling. Denne ble satt opp av eier. La rør under bakken for tilførsel av strøm fra bolig til garasje. Utført planering av tomta.

---

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

• **Ja**

Fra tidligere tilstandsrapport er det lagt ved at det er synlig sprekk i grunnmurside nord. klassisk setningsprekk. Ikke ytterligere forverring er forventet. Oppstått trolig i tidlig fase etter byggeår.

skjevhet i noen av støttepilarene under terrassen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Kjell Jensen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Murpuss.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret støttepilaren under carport. Har derimot ikke utbedret to korte støttepillarer ved terrassetrapp.

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?

• **Ja**

Ble påvist fuktskader/ råte i et område på taket over badet. Ingen forverring er observert etter at badet ble totalrenovert. Har derfor ikke gjort noe med det siden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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**

Stokkmaur angrep i 2006.

Det har vært mus i boligen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Uvisst

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere hadde årlig spraying som forebygging mot stokkmaurangrep. Nåværende eier har ikke hatt noen utfordringer med dette, har dermed ikke hatt behov for tiltak.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Pellias

Beskrivelse av arbeidet: De var på befaring og det ble lagt musefeller, som løste problemet. Litt usikker på når Pellias var innom, men tror det var i 2023.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Under bordkledning ble det tettet igjen av eier etter at det ble oppdaget at det kunne være en mulig årsak til at mus kom seg inn. Har siden ikke hatt utfordringer med dette.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Tacu`s services, Torstein Sundseth, Winterstø VVS

Beskrivelse av arbeidet: 2020-2025 - Nye rør/armaturer til kjøkken, bad, vaskerom, teknisk rom. Ny varmtvannsbereder og utekran. Firma som har vært innom er Tacu`s services, Torstein Sundseth og Winterstø VVS.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Per E. Bekken

   Beskrivelse av arbeidet: Service utført på varmepumpa.

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?

• **Ja**

Eldre sikringskap. Sikrignene gikk ofte. Misfargede støpsler. Uisolerte/ klippede ledninger/ lukt av svidd.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Blåsmo og Delta Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Utført i perioden 2020- 2025. Alt av det elektriske er nytt i hoveddel og garasje. I utleiedel er det ikke utført noe nytt av det elektriske utenom montering av taklampe og utelys (utført av elektriker på fritiden) Ny sikringskap flyttet fra første etasje til kjeller. Ny stikk og lys på alle rom. Varmekabler på bad i første etasje og yttergang. Blåsmo og Delta elektro som har utført arbeidet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Fylt opp med stein og jordmasse i området rundet garasjen.

Fylt opp med stein og jordmasser på nedre del av boligen.

Satt opp en støttemur ved inngangspartiet. Utført av BVT entreprenør.

Satt opp en garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Søkt og fått godkjenning på å sette opp garasjen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sokkelleilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ved salgsrapport fra 2019.

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

• **Ja**

Næringspark som er under utvikling. Har til tider vært støy i forbindelse med dette.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Garasje er satt opp av eier som er ufaglært. Det er derfor noen skjevheter i konstruksjonen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?:** 2022

   Firmanavn: Trondheim kommune

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført tomteoppmåling i forbindelse med oppkjøp og planering av tomta.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

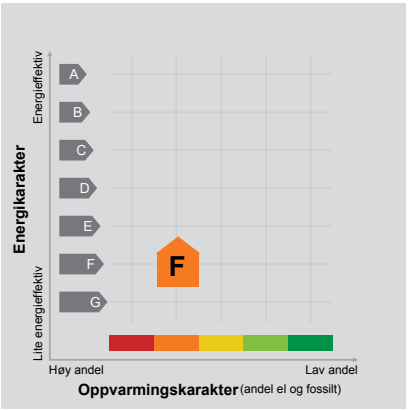
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Bromstadtrøa 31
Postnummer	7540
Sted	KLÆBU
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	537
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184641348
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117241
Dato	08.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

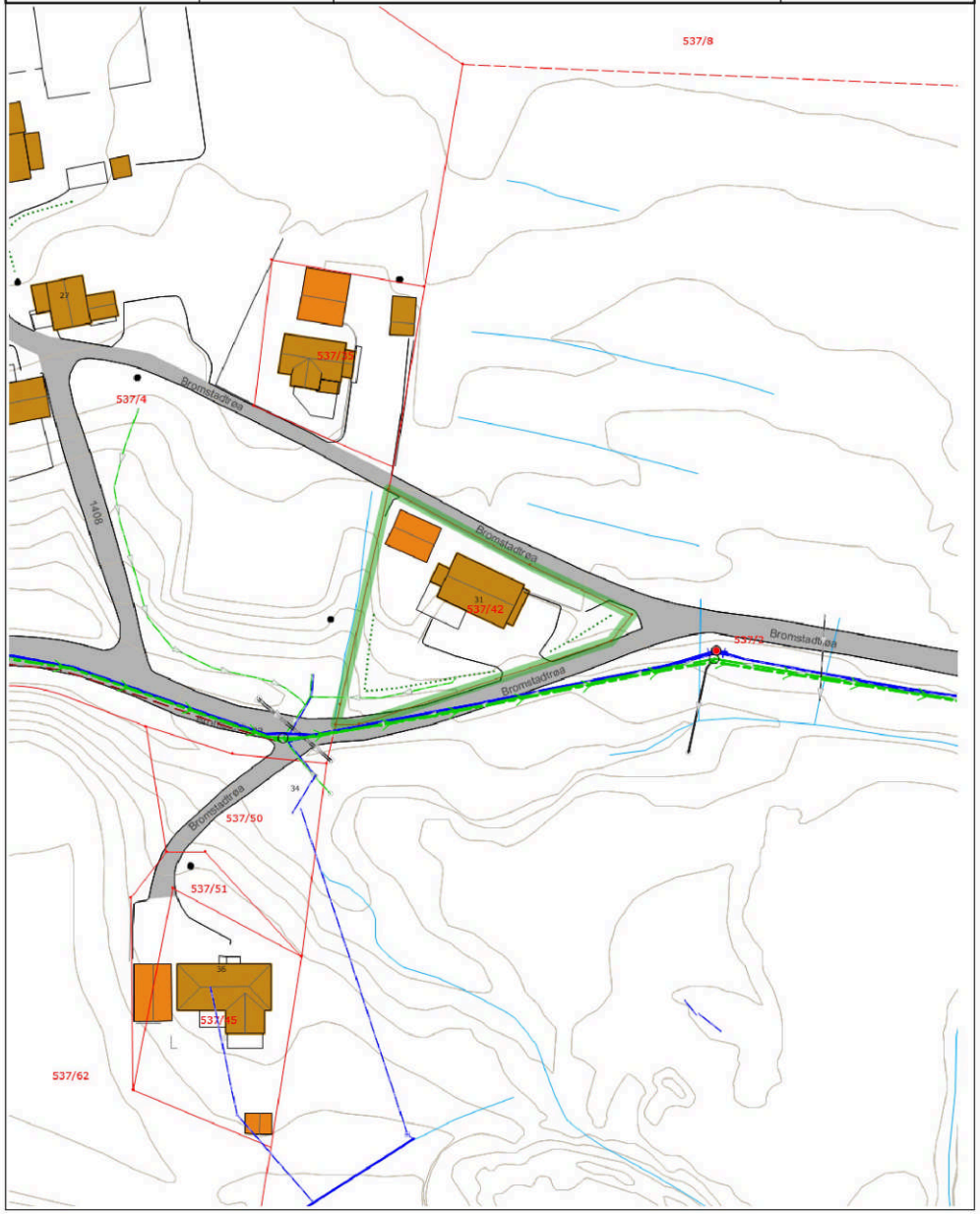
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 537	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadtrøa 31 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Kanal og grøft
- Veg
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Matrikkelnummer
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp

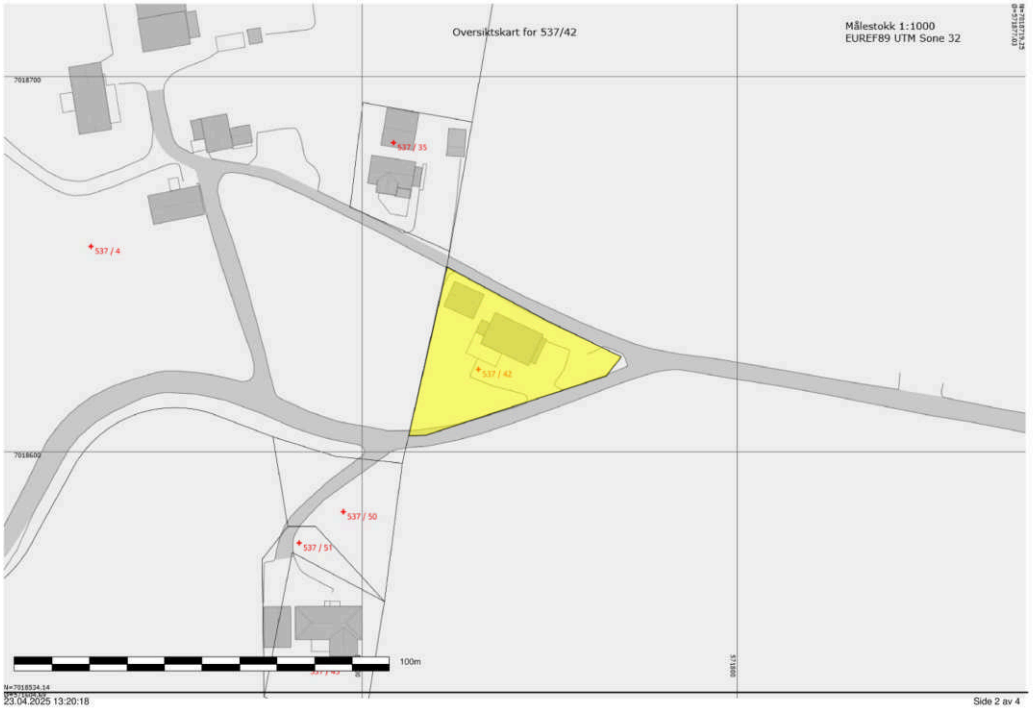
Trondheim

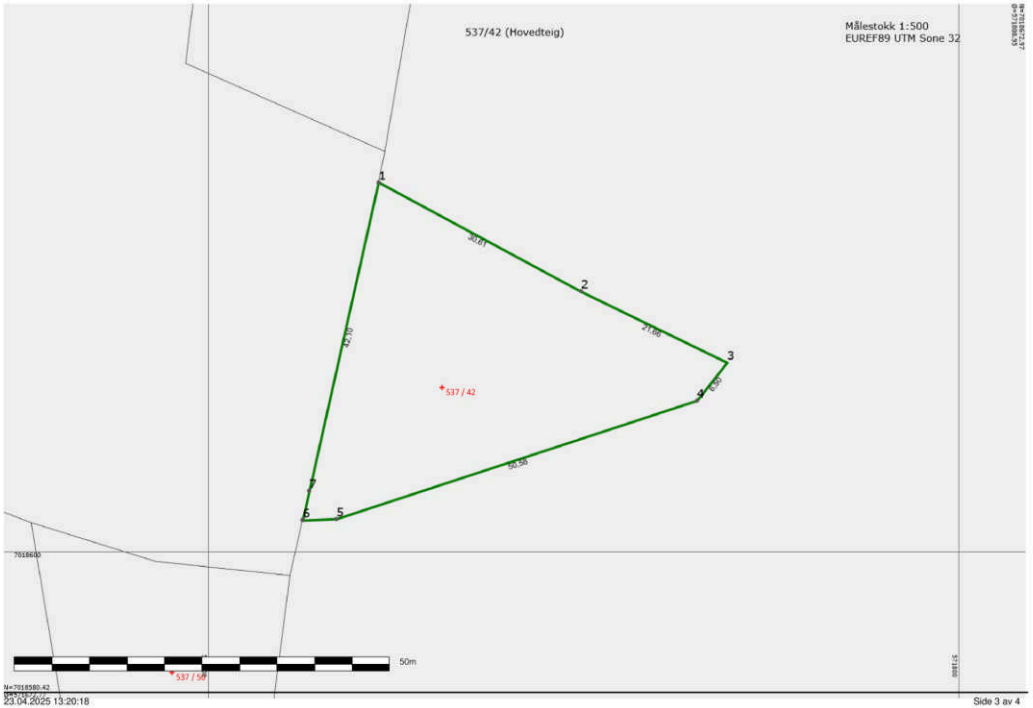
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**537**	**42**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 537/42
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7018700
7018600
537 / 4
537 / 35
537 / 42
537 / 50
537 / 51
100m
N=7018534.14
23.04.2025 13:20:18
Side 2 av 4


537/42 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
1
2
3
4
5
6
7
30.21
27.88
42.10
6.50
80.58
537 / 42
7018600
50m
N=7018580.42
23.04.2025 13:20:18
Side 3 av 4

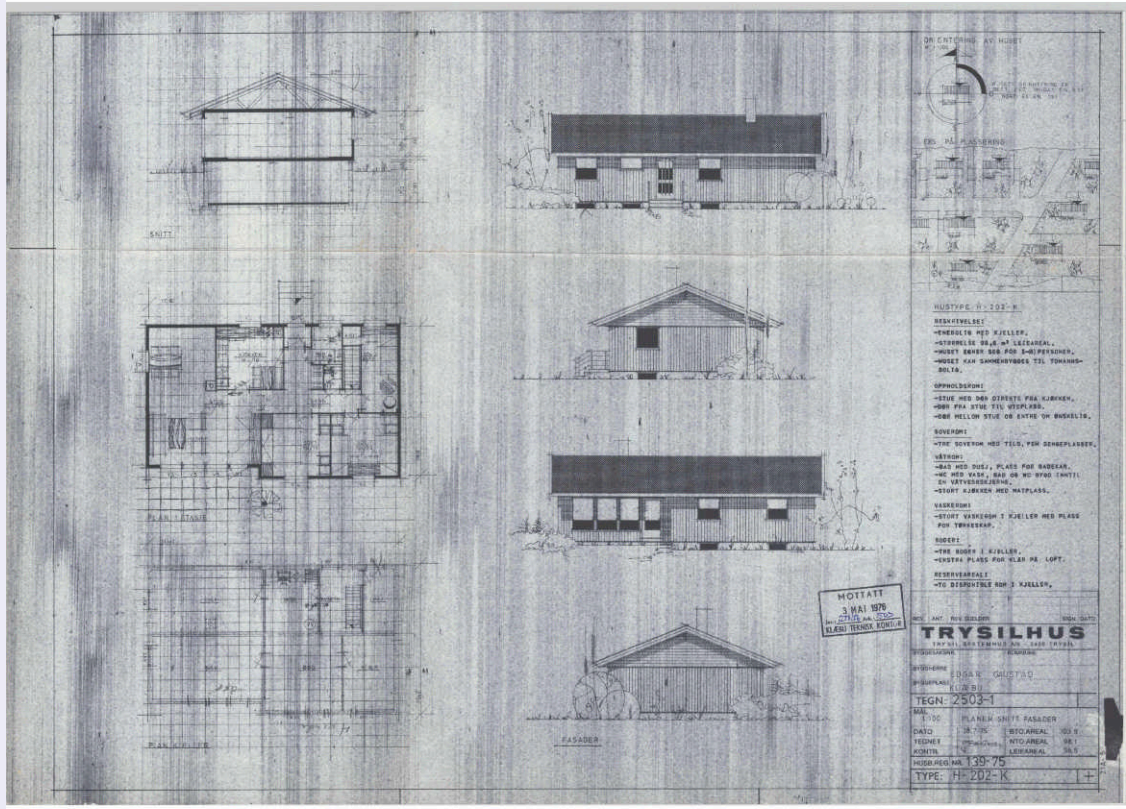
Areal og koordinater

Areal: 1287,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7018621,84 Øst: 571731,17

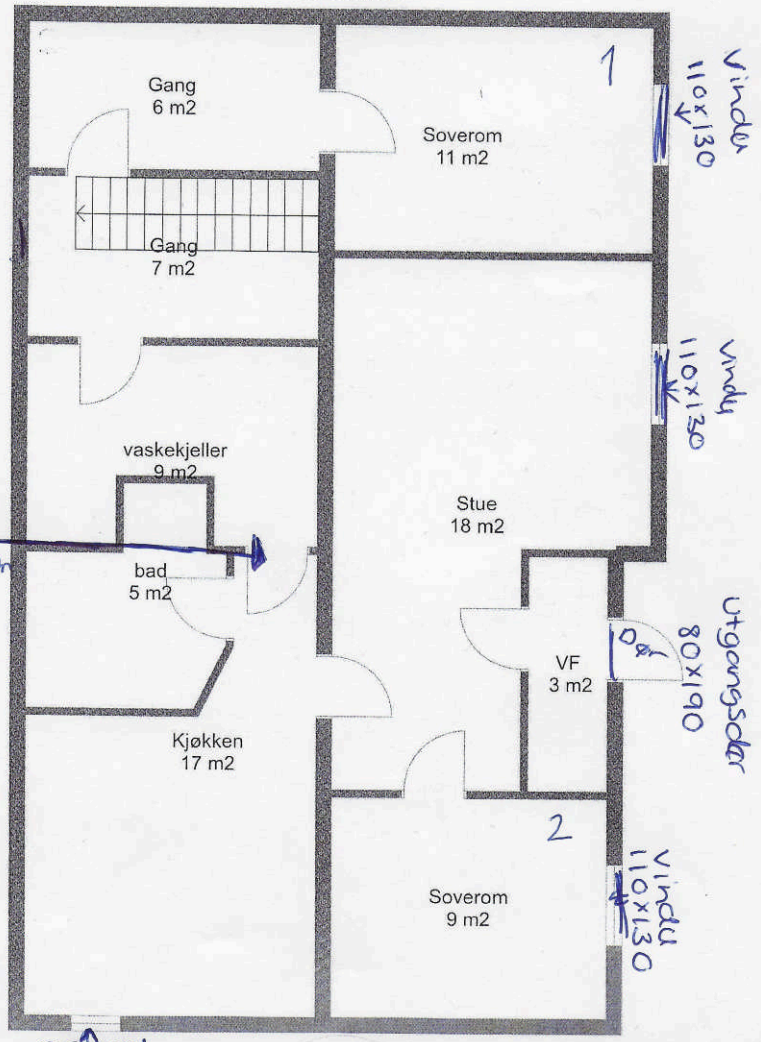
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7018649,18	571722,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			30,61	Ikke hjelpelinje		10	
2	7018634,70	571749,67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,66	Ikke hjelpelinje		10	
3	7018625,22	571769,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,50	Ikke hjelpelinje		10	
4	7018620,11	571765,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			50,58	Ikke hjelpelinje		10	
5	7018604,33	571717,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,50	Ikke hjelpelinje		10	
6	7018604,21	571712,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,00	Ikke hjelpelinje		10	
7	7018608,11	571713,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			42,10	Ikke hjelpelinje		10	



Room Sketche

Bromstadtrøa 31
Sokkel



BYGGTAKSERING AS

Dokumentnr.: BYGG-22/82208-3

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Morgan Steven Torres Reyes

Bromstadtrøa 31
7540 KLÆBU

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elise Maurset Reigstad	BYGG-22/82208 oppgis ved alle henvendelser		24.06.2022

Bromstadtrøa 31, godkjent dispensasjon fra krav om opprettelse av reguleringsplan for bygging av garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	537/42/0/0	
Bygningsnummer:	184641348	
Innsender:	Morgan Steven Torres Reyes	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	Dispensasjon fra krav om opprettelse av reguleringsplan for å bygge garasje

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra § 3.1.1 i kommuneplanens arealdel Klæbu etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

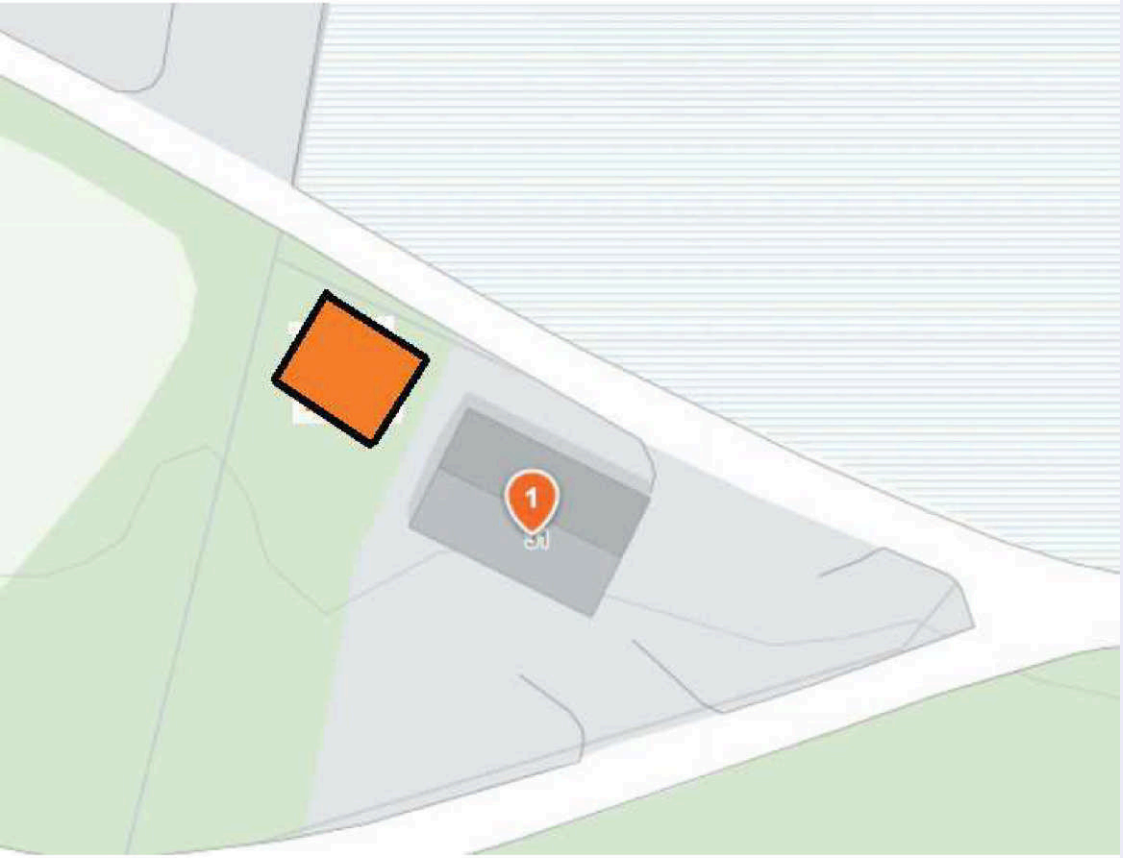
Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Morgan Steven Torres Reyes

Bromstadtrøa 31
7540 KLÆBU

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elise Maurset Reigstad	BYGG-22/82208 oppgis ved alle henvendelser		21.02.2023

Bromstadtrøa 31, svar på henvendelse rundt ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	537/42/0/0
Innsender:	Morgan Steven Torres Reyes

Byggesakskontoret viser til din søknad om ferdigattest for dispensasjon gitt i sak BYGG-22/82208. Du trenger ikke søke ferdigattest for tiltaket, da tiltaket i seg selv er unntatt søknadsplikt. Du må imidlertid sende inn skjema om tiltak unntatt søknadsplikt. Ved innsendelse av dette skal du referere til dispensasjonsvedtaket. Ligger ved link til skjema:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5188-melding-om-bygning-eller-tilbygg-som-er-unntatt-soknadsplikt.pdf

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Elise Maurset Reigstad som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-22/82208 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret



Morgan Steven Torres Reyes

Bromstadtrøa 31
7540 KLÆBU

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elise Maurset Reigstad	BYGG-22/82208 oppgis ved alle henvendelser		21.03.2023

Bromstadtrøa 31, vurdering av søknadsplikt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	537/42/0/0
Innsender:	Morgan Steven Torres Reyes

Byggesakskontoret viser til din henvendelse om tiltak untatt søknadsplikt 15.03.2023, samt tidligere gitt dispensasjon i sak BYGG-22/82208-3.

Tiltaket er en garasje på 49,6 m², og ligger mer enn 1 meter fra både eksisterende bebyggelse på eiendommen, og nabogrensene. Tiltaket plasseres ikke over ledninger i grunnen. Mønehøyden er 3,9 meter og gesimshøyden er 2,4 meter. Videre er bygget i en etasje, og på bebygd eiendom.

Byggeprosjektet oppfyller med dette alle kravene i SAK10 §4-1 bokstav a, og kan oppføres uten ytterligere søknad.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Elise Maurset Reigstad som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-22/82208 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift
ENHET FOR KART OG ARKITEKTUR

Kopimottaker:

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

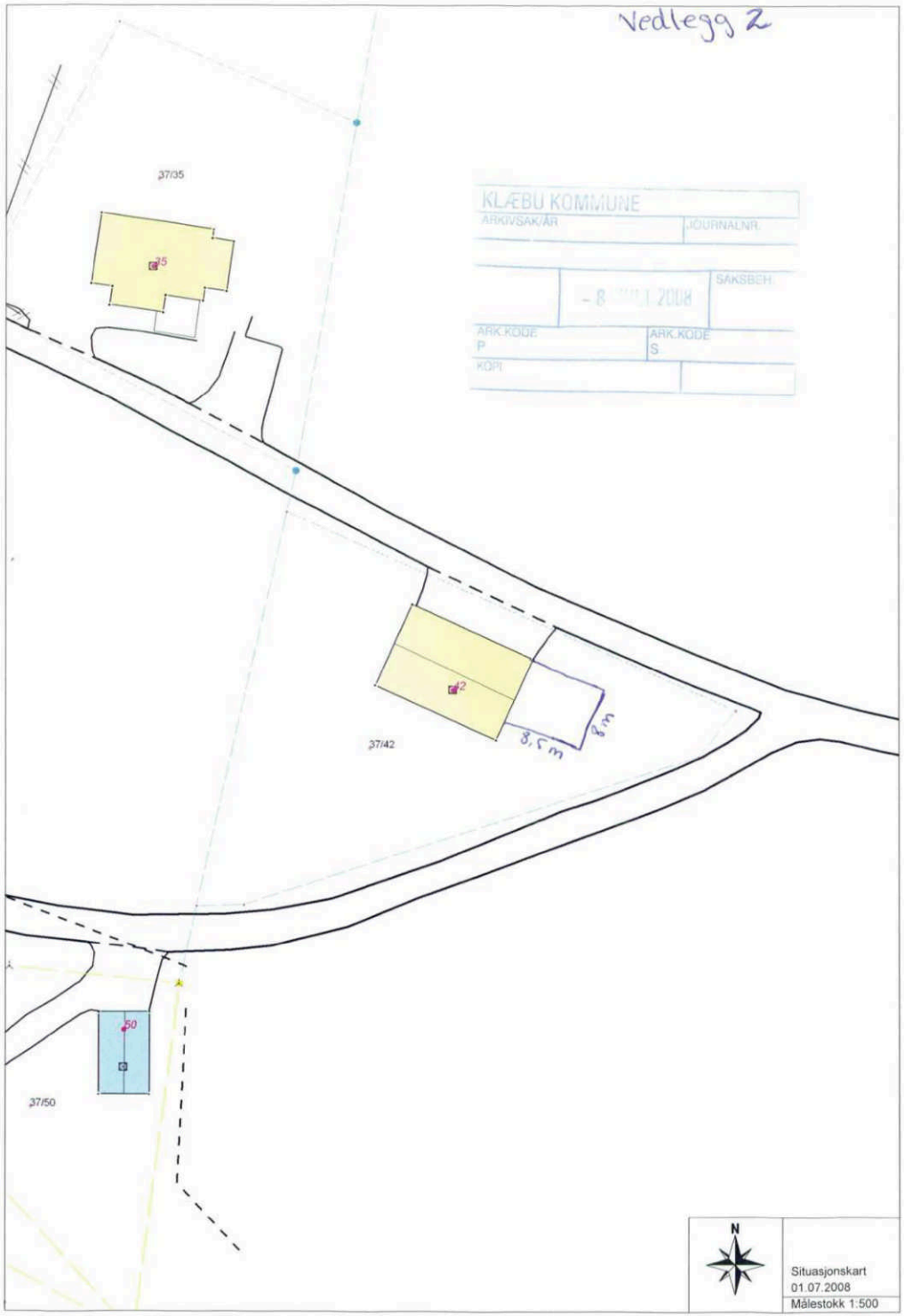
Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

~~1280054~~

Vedlegg 2



28.9.77

435/77/TM/kb

Edgar Gaustad,
7060 Klæbu.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble i Klæbu bygningsråds møte den 24.5.76, sak 85/76, gitt byggetillatelse for bolighus på tomt fradelt Tulluan søndre, gnr. 37/2 etter tegninger fra Trysil systemhus A/S, datert 28.7.75.
Byggherre Edgar Gaustad.

Ved befaring på bygget 26.9.77 har undertegnede notert følgende:

Bygget er stort sett ført opp i samsvar med de anmeldte tegninger, bortsett fra at kjeller har fått flere store vinduer.

I 1.etg. gjenstår ingen vesentlige arbeider.
I kjeller mangler vinduer og ellers vesentlige puss- og innredningsarbeider.
Trapp mangler rekkverk.

Feieluke i pipe er ikke montert.
Det er heller ikke montert ildsted.
Lufterør fra avløprør er bare ført opp på loft.
Det skal føres helt over tak.
Utvendig mangler trapp og puss av grunnmur.
Ellers gjenstår ingen vesentlige arbeider.
Det må monteres vindu i kjeller før frosten kommer, da det ellers kan bli skade på grunnmur og rørledninger.
Byggherren gis med dette midlertidig brukstillatelse for bolighuset.

Etter fullmakt
Torleiv Moseid
avd.ing.

Gjenpart: Kommunekasserer, her.
Vedlegg: 1 sett tegninger.

Klæbu kommune
Plan, eiendom og kommunalteknikk

Linda-Marie Folmoe
Bromstadtrøa 31
7540 KLÆBU

Vår ref.	*Saksbehandler/enhet*	*Deres ref.*	*Dato*
18/850-4-GNR 37 42	FSO/EIEN/KOM		12.11.2018

FERDIGATTEST

Vi viser til søknad mottatt 05.11.2018 vedrørende ferdigattest for:

Gjelder:	Bruksendring
Gnr. Bnr.:	37/42
Byggested:	Bromstadtrøa 31
Tiltakshaver:	Linda-Marie Folmoe

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Elisabeth Høyem
Kommunalsjef

Frode Solbakken
saksbehandler

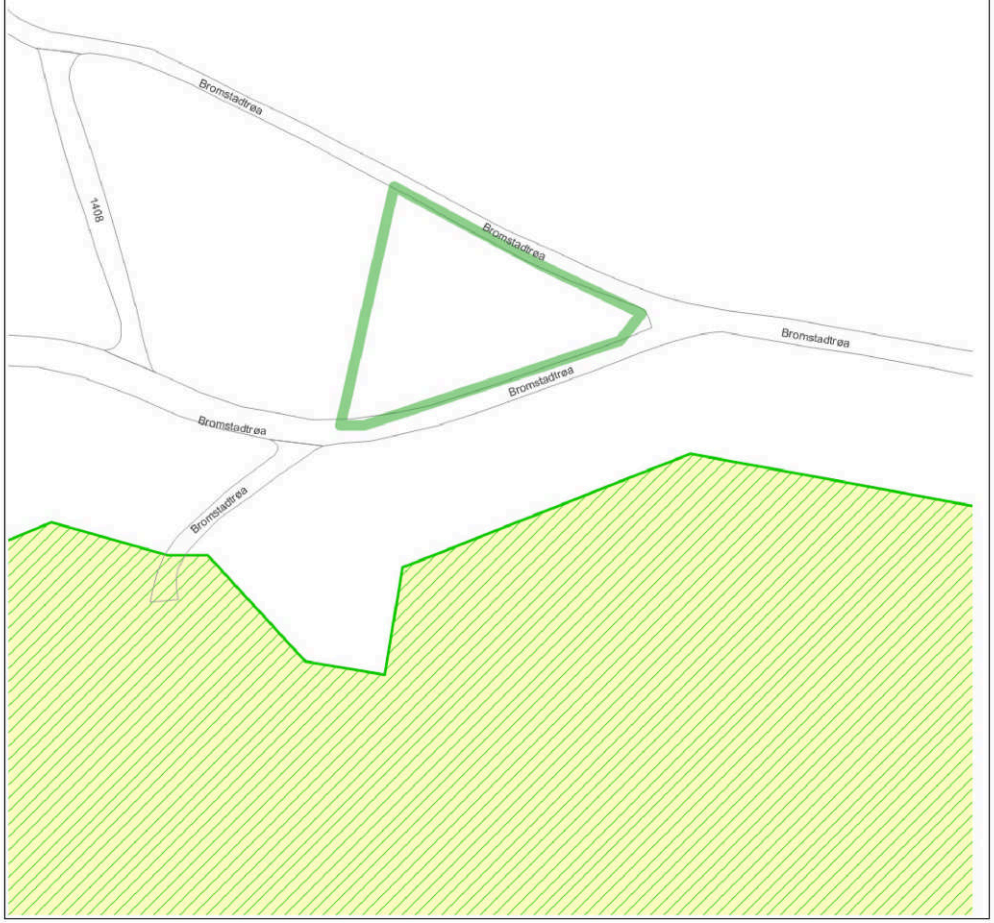
Postadresse: Postboks 200, 7541 KLÆBU
Besøksadresse: Vikingvegen 8, 7540 Klæbu
Telefon: 72 83 35 00
Telefaks: 72 83 35 01
E-post: postmottak@klabu.kommune.no

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 537	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadtrøa 31 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

RpOmråde forslag

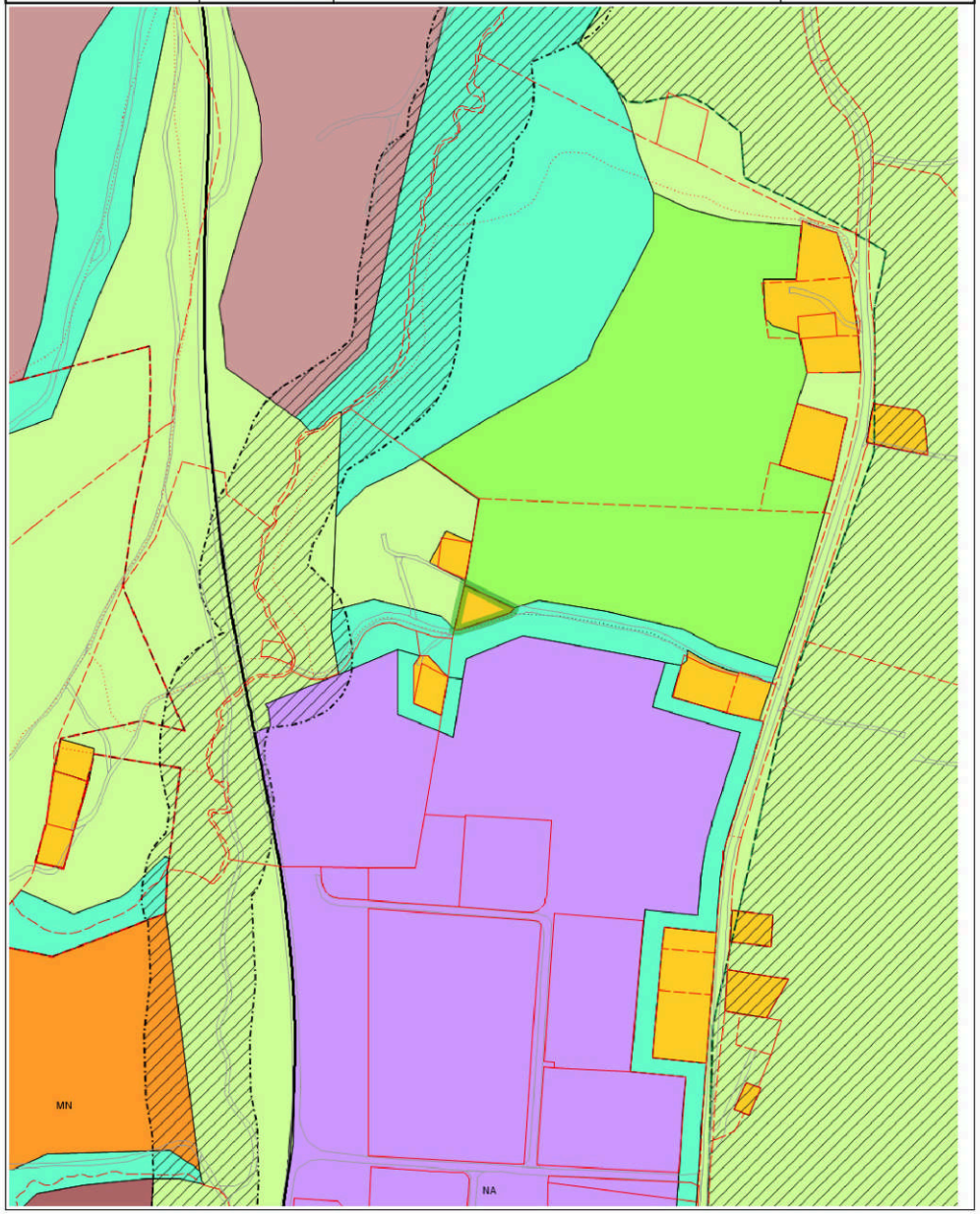
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 537	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadtrøa 31 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

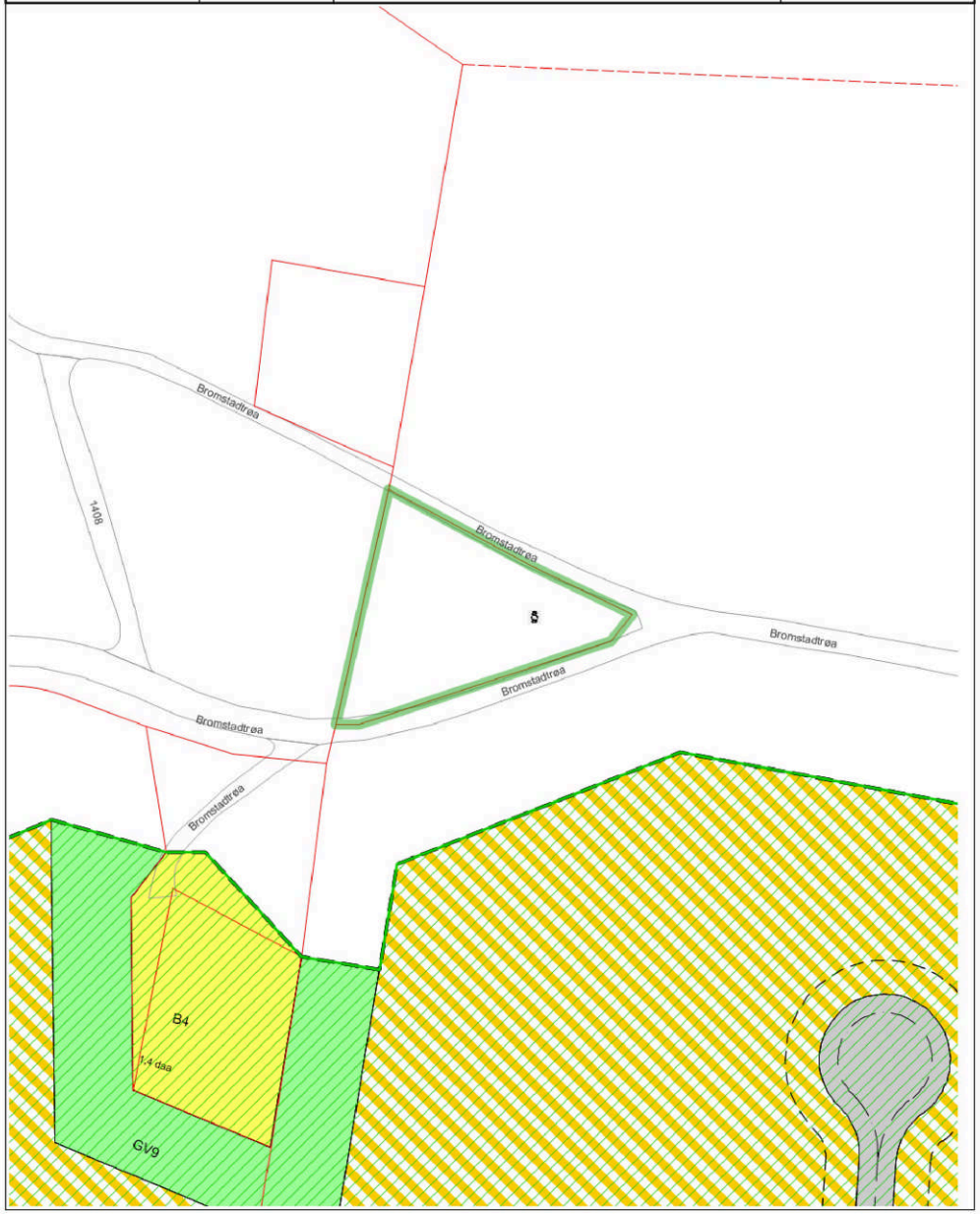
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - marka
- Framtidig turveg / turdrag
- Råstoffutvinning
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Byggegrense - grønn strek
- Hovedveg
- Framtidig råstoffutvinning
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Byggesone 4
- Næringsbebyggelse
- LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

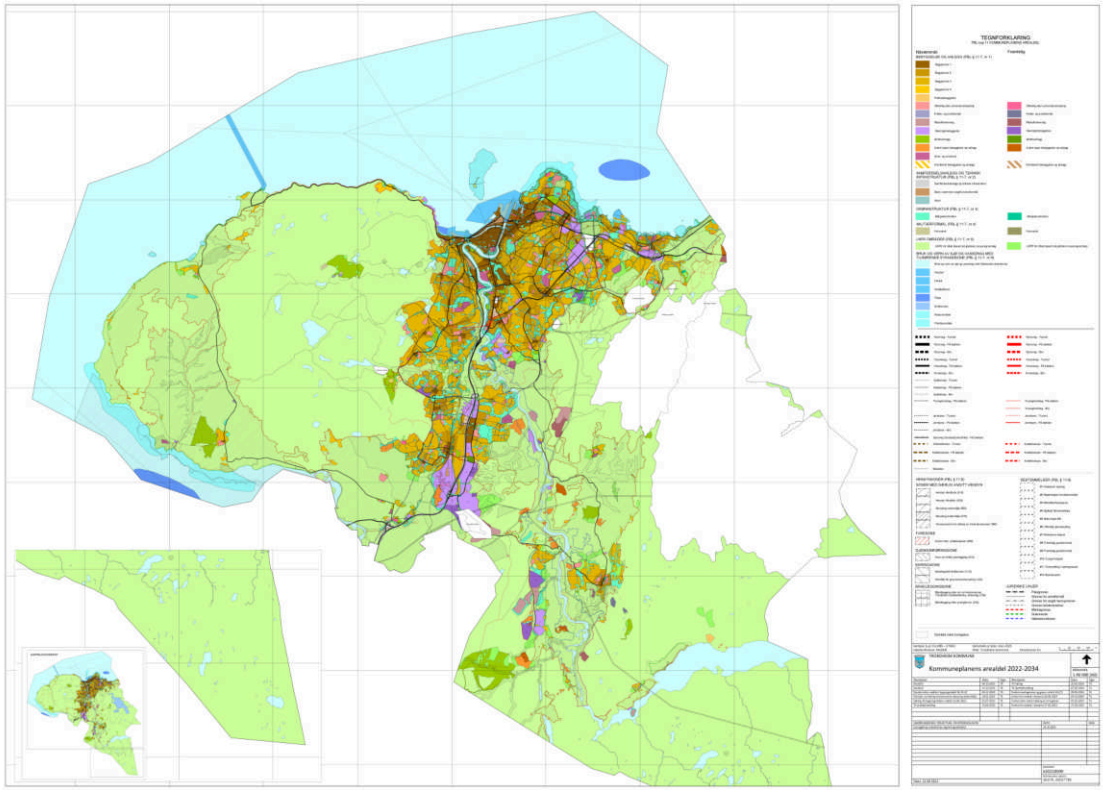
Eiendom:	Gnr: 537	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadtrøa 31 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Vegetasjonsskjerm



Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 537	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadtrøa 31 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- ElvBekk
- Eiendomsgrenser
- Kanal og grøft
- Husnummer

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31240870 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Bromstadtrøa 31, 7540 Klæbu.
Gnr. 537, Bnr. 42, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31240870
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.05.2025

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no