

Velkommen til

Sagmyrvegen 9, 7549 Tanem

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sagmyrvegen 9
7549 Tanem

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1997
BRA/BRA-i	233 / 188 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
Sagmyrvegen 9, 7549 Tanem

Registerbetegnelse
Gnr. 539, Bnr. 1, Fnr. 111, Trondheim kommune.

Pris

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

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

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

Sum omkostninger kr 146 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Det er kr 2 020,- i juli 2025. Det er 12 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Festeavgift per år kr 2 404,- Festeavgiften reguleres hvert 10. år etter endringer i konsumprisindeksen og er regulert per 01.01.2021.
Neste regulering av festeavgiften utføres i 2031.

Areal
BRA - i: 188 m²
BRA - e: 45 m²
BRA totalt: 233 m²
TBA: 38 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
5

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I dobbelgarasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 871 m² på festet tomt.
Festet tomt.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 01.01.2031. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.

Festetiden løper til: 01.07.2129
Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst.
Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.
Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Bortfester: Trondheim kommune

Grunneier
Ole Andreas Grenstad

Byggeår
1997

Innhold
Kjelleretasje.
Internt bruksareal: Vaskerom, stue, 2 stk. soverom, gang og 2 stk. boder.

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

Loftsetasje.
Internt bruksareal: Bad, 2 stk. soverom og gang.

Standard
Kjelleretasje (Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjeller ikke tilfredsstiller dagens byggtekniske krav til rømning.)
Vaskerom:
Flis på gulv, sokkelflis og panel på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Sentralstøvsuger.
Vaskekar.

Kjellerstue:
Parkett på gulv, panel på vegger, malt panel i himling.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte flater og panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Sikringsskap.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Gang:
Malt heltre på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Trapp.

Bod 1:
Malt heltre på gulv, malte flater på vegger, malte plater i himling.

Bod 2:
Heltre på gulv, panel på vegger, panel i himling.

1.etasje
Entré:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Dusjhjørne med glassbyggerstein, dusjdør og veggmontert dusjgarnityr. Gulvmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Kjøkken/stue:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater.
Integrert: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikrobølgeovn.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Gang:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Trapp.

Loftsetasje
Bad:
Flis på gulv, flis og panel på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Dusjhjørne med veggmontert dusjgarnityr. Gulvmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Soverom 1:
Vegg til vegg teppe på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

Gang:
Vegg til vegg teppe på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Trapp.

Beliggenhet
Tanem ligger ca. 10 minutter med bil fra Heimdal og Tiller-området med et stort antall butikker, jernbaneforbindelse og kjøpesenterområdet rundt City Syd. Den nye veien forkorter distansen mellom Tanem og Tiller. Trondheim sentrum er ca. 20-25 minutter unna. Det er også gode bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn.

Tanem er perfekt for de som er interesserte i natur og friluft. Tanem har fine naturområder for utfart. Familievennlige omgivelser og sentral beliggenhet på Tanem. Kort vei til Vassfjellet Alpinsenter og utfartsterreng både i Brungmarka, Gjenvollhytta og i Vassfjellet.

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

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig oppført i 1997, er på 1 etasjer + kjeller og loft.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre.
Grunnmuren er av mur/betong.
Utvendige fasader består av liggende kledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med takstein.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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 er utstedt ferdigattest den 05.03.1997.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
5001 K1996001 Sagmyra - Brannåsen (1.2.1996) Boliger

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 1 250 867,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 003 467,-.

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
Geir Arne Thorsø og Frøydis Thorsø

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

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1718
Dato: 09.04.1997
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,23 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr 10 000,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3204 ,-
Fotograf kr. 5625 ,-
Tilstandsrapport kr. 16400 ,-
Stylist (veiledning) kr. 2500 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-08-2025 av Hans Christian Mæhlum i Fyksen Takst.
Takstmanns kommentar til areal og lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Kjeller

- Hobbyrom benyttes som kjellerstue.
1. etasje
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Det er etablert gang av deler av entré.
Det foreligger ikke ferdigattest for innredning av soverom i kjeller i fremlagte byggesaksmappe.

Meglers kommentar til areal:
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

1. etasje
- hobbrom benyttes som kjellerstue.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Det er etablert gang av deler av entré.
Det bemerkes at kjellerstuen og soverommene i kjeller ikke tilfredsstiller gjeldende krav til dagslys (10% dagslyskrav i forhold til rommets bruksareal).
Kjelleren tilfredsstiller ikke dagens tekniske krav til rømning.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

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:
Utvendig > Utvendige trapper
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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 opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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
Flassing av maling på vinduskarm i dusj.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu og karm selv med god hjelp fra faglært tømrer.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Laget ny trapp i inngangsparti.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv og gelender på veranda og altan. Nytt gjerde rundt hele eiendommen

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja
Overbygg på terrasse har seget noe.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Rørleggermester Tom Arne Tranvik
Beskrivelse av arbeidet: Montert vannmåler.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Montert utelys. De ble montert av et familiemedlem som er pensjonert elektriker.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Planskisse
- Selgers egenerklæring datert 17.08.2025
- Tilstandsrapport datert 28.08.2025
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Kommuneplanens arealdel 2012-2024
- Planoversikt
- FA datert 05.03.1997
- 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

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


9


WELCOME
















Miele
INDUCTION




Miele
Miele




























LONDON


LONDON












Rosenborg
Rosenborg
eiendom
54


NEW YORK


NEW YORK












We Can Do It!
HVIT
FARGET
AEG
AEG







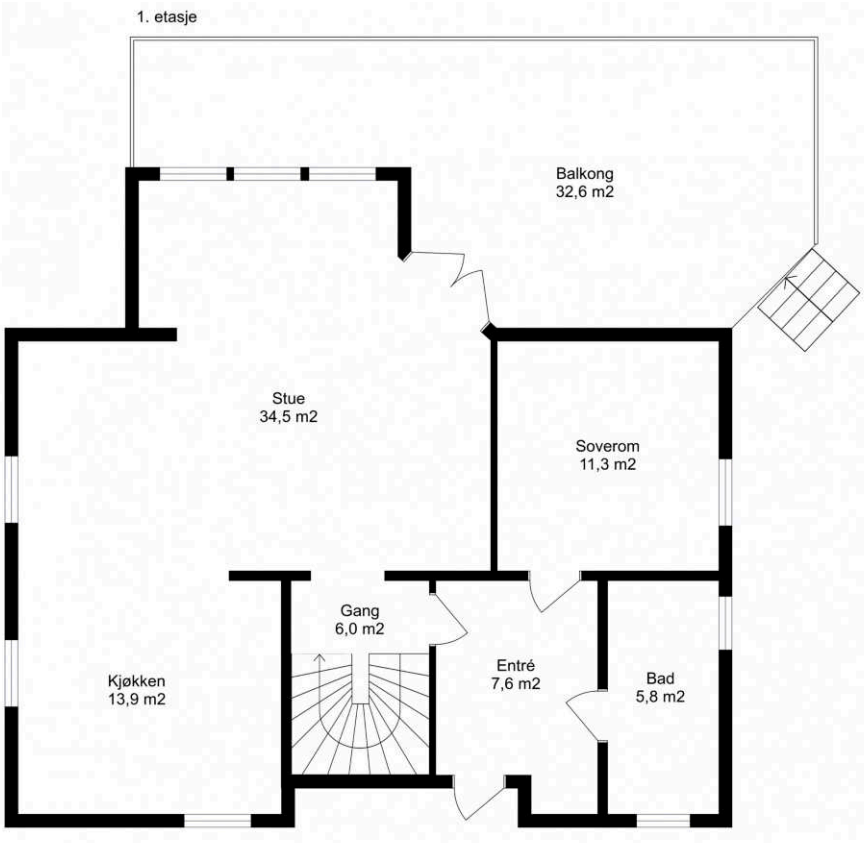





KAYOBA
KAYOBA



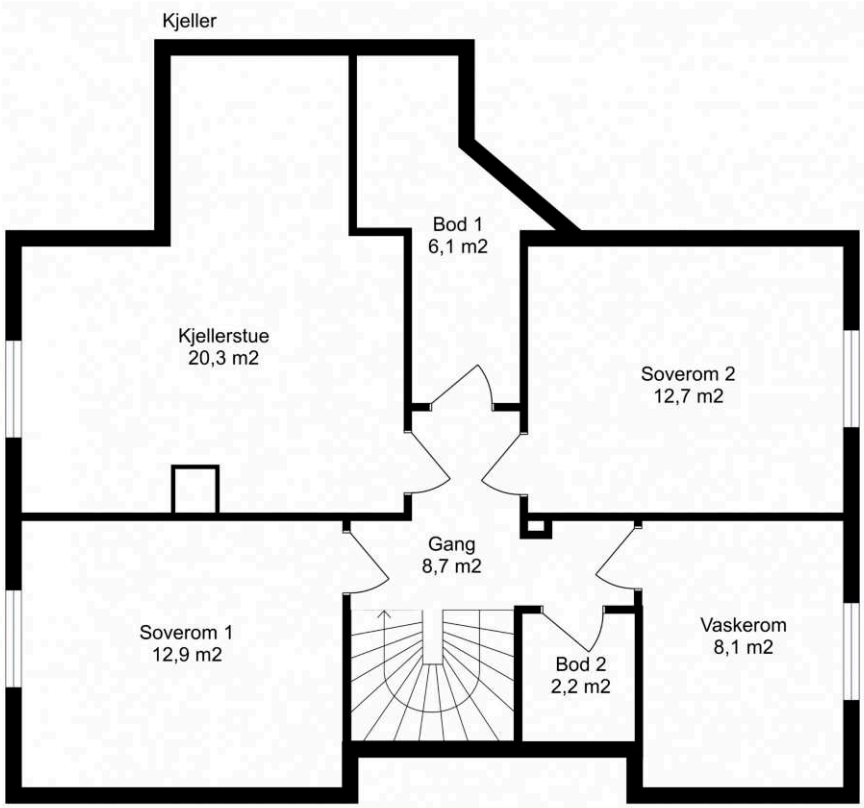




FYKSEN TAKST

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.

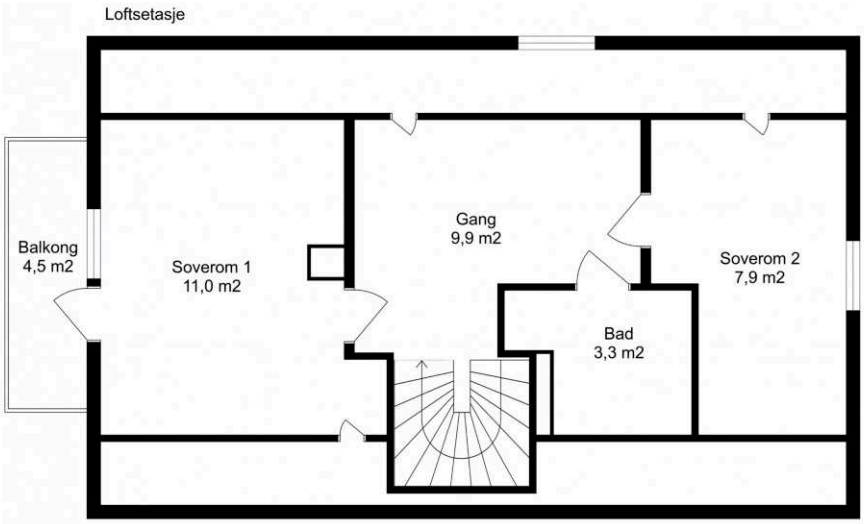


FYKSEN TAKST

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

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

Plantegning



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

FYKSEN TAKST

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

SAGMYRVEGEN 9

Nabolaget Tanem - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Brannåsen	Linje 23, 72, 83, 112	5 min / 0.5 km
Heimdal stasjon	Linje F6, R60, R70	14 min / 8.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	24 min / 19.8 km
Trondheim Værnes		42 min

SKOLER

Tanem skole (1-7 kl.)	151 elever, 8 klasser	9 min / 0.8 km
Sørborgen skole (1-7 kl.)	384 elever, 20 klasser	5 min / 2.1 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	237 elever, 18 klasser	5 min / 2.1 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	12 min / 8.5 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	12 min / 8.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

TrP Tanem Skole	9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

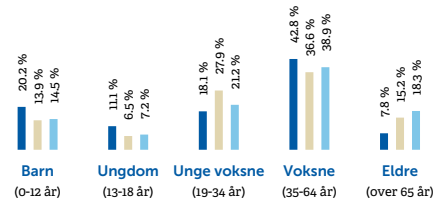
NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 75/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Brannåsen barnehage (1-5 år)	60 barn	4 min / 0.3 km
Tanem barnehage (1-5 år)	42 barn	9 min / 0.8 km
Knærten Fus friluftsbarnehage (1-5 år)	72 barn	6 min / 2.7 km

DAGLIGVARE

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

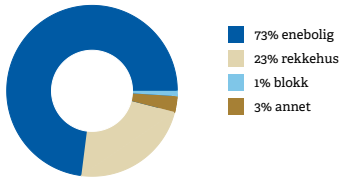
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Tanem ballbane	Ballspill, fotball	5 min / 0.4 km
Jørgenveien balløkke	Ballspill	9 min / 0.9 km
Klæbu Treningssenter		9 min
EVO Tiller		11 min

BOLIGMASSE

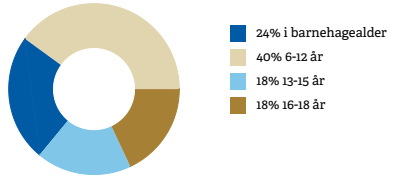


> «Stille, rolig nabolag, trygg skolevei, perfekt for småbarnsfamilier.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

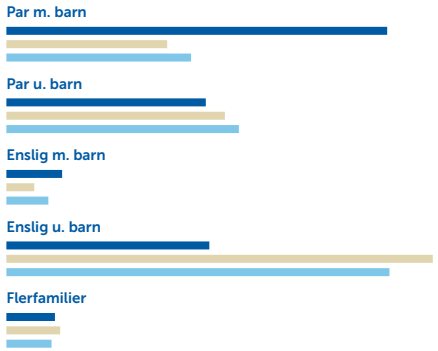
VARER/TJENESTER

StorM Senter	13 min
Apotek 1 Klæbu	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

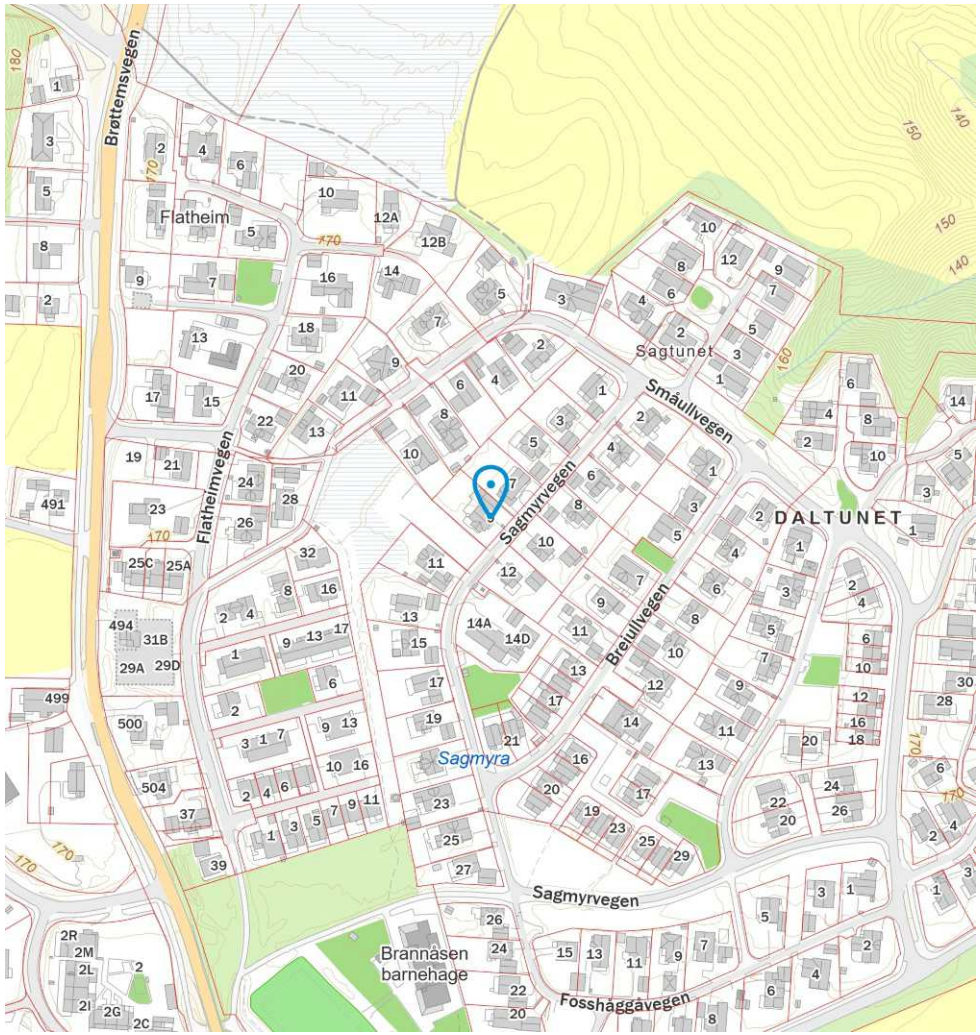


SIVILSTAND

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

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





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

KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR

SAGMYRA

Dato for utarbeidelse av planen: 19. September 1995
Dato for siste revisjon av planen: 22. Desember1995
Dato for kommunestyrets vedtak: 1. Februar 1996
Dato for utarbeidelse av bebyggelsesplan for B4: 23. Januar1998
Dato for godkjenning av bebyggelsesplan for B4: 5. Mars 1998

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SAGMYRA.

§1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§2

Området reguleres for følgende formål:
Byggeområder
Offentlige trafikkområder
Friområder
Spesialområder
Fellesområder

§3

BYGGEOMRÅDER.
For alle feltene gjelder:

a. I området skal det oppføres boligbebyggelse.
b. Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
c. Bygningenes takvinkel skal ikke være mindre enn 20 grader og ikke større enn 45 grader.
d. Det tillates plassering av bolighus inntil 2 meter fra nabogrense hvor dette er vist med byggegrense. I fasader som ligger nærmere nabogrense enn 4 meter skal det ikke være vindu.
e. Garasjer og boder kan oppføres med grunnflate inntil 50 kvm og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjer kan godkjennes plassert utenfor byggegrense når det er lagt tilrette med hensyn til krav i plan - og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.
f. Det må avsettes tilstrekkelig parkeringsareal på hver tomt til å dekke boenhetenes behov.
g. I forbindelse med opparbeidelse av ny riksveg skal det bygges støyvoll og gjerde mot vegen.
h. Byggeområde for offentlig bebyggelse skal nyttes til trafokiosk.

For FELT A gjelder spesielt :

Før utbygging skjer må det utarbeides en helhetlig situasjonsplan for området som viser planlagt bebyggelse og disponering av det øvrige areal. Det må planlegges nødvendig areal for lek.

I område B4 skal det reguleres inn en lekeplass med adkomst fra VEG 2.
For område B4 og B5 må det utarbeides bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

§4

TRAFIKKOMRÅDER.
I trafikkområdene kan det anlegges gang - / sykkelveger og kjøreveier. Kjøreveier skal ha fartsdempende tiltak.

§5

FRIOMRÅDER.
Områdene skal nyttes til lek og idrett. Nødvendige bygg og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av kommunen. Friområdene i syd er avsatt for skogbelte hvor vegetasjon skal bevares og vernes om.

Områdene skal klargjøres samtidig med opparbeidelse av boligfeltet. Dette punktet gjelder ikke eventuelle lekeapparater og lignende utstyr.

I forbindelse med opparbeidelse av ny riksveg skal det bygges støyvoll og gjerde mot veien.

§6

SPESIALOMRÅDER.
I områdene mellom frisiktlinje og vegformål (frisiktsoner), skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over tilstøtende vegers planum.

§7

FELLESOMRÅDER.
Område LEK 2 skal nyttes til felles lekeplass for tomtene 201 - 211, samt del av område B4 i samme gate. Område LEK 4 skal nyttes til felles lekeplass for tomtene 208 - 212 og felt A i samme gate. Områdene skal klargjøres samtidig med opparbeidelse av de deler av boligområdene som lekeplassen er knyttet til.

§8

FELLES BESTEMMELSER.
Bebyggelsens plassering, høyde på grunnmur eller pilarer (sokkelhøyde), gesims - og mønehøyde skal godkjennes av kommunen.

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbruk, - og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Inngjerding av tomtene må meldes til kommunen, - som skal godkjenne gjerdenes høyde og konstruksjon. Det samme gjelder murer, forstøtningsmurer og lignende.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

Tillatt grad av utnytting er oppgitt på plankartet. Denne er betegnet som BYA og er oppgitt i prosent. Prosenttallet beskriver tillatt bebygd areal i forhold til netto tomteareal.

Mindre vesentlige endringer fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i Plan - og bygningsloven med vedtekter. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Klæbu kommune

Henning Lysaker
Sagmyrvegen 9
7549 Tanem

Saksnr.	*Arkivkode*	*Saksb*	*Deres ref.*	*Vår dato:*
01/00570-005	BYGG gnr 39/1/111	HHE		20.01.03

SVAR PÅ MELDING

Vi har mottatt melding fra Dem om arbeid etter plan- og bygningsloven den 14.01.03.

Gjelder: Godkjennelse av 2 soverom og stue i kjelleretasjen.
Bebygd areal: m^2, bruksareal: m^2
Byggested: Sagmyrvegen 9, *Sagmyra, Tanem.*
Tiltakshaver: Henning Lysaker

- Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr 1)

Vedtak:
De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak i sak nr. BYG 0005/03.

Arbeid som kan meldes etter denne paragrafen kan utføres uten byggetillatelse etter § 93 dersom byggearbeidet er meldt og ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

De har altså ansvar for at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen - herunder gjeldende reguleringsbestemmelser eller bestemmelser til bebyggelsesplan, og være ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og at det treffes de nødvendige sikkerhetstiltak på byggeplassen etter plan- og bygningsloven § 100.

KOMMENTAR
Opprettelse av to soverom og kjellerstue i kjelleretasjen tillates.
Det tillates ikke å opprette en egen ekstra bruksenhet.
Krav om rømmingsveg for personer i TEK § 7-27 må oppfylles.

Følgende må etterkommes:
Behandlingsgebyret må betales innen 3 uker.

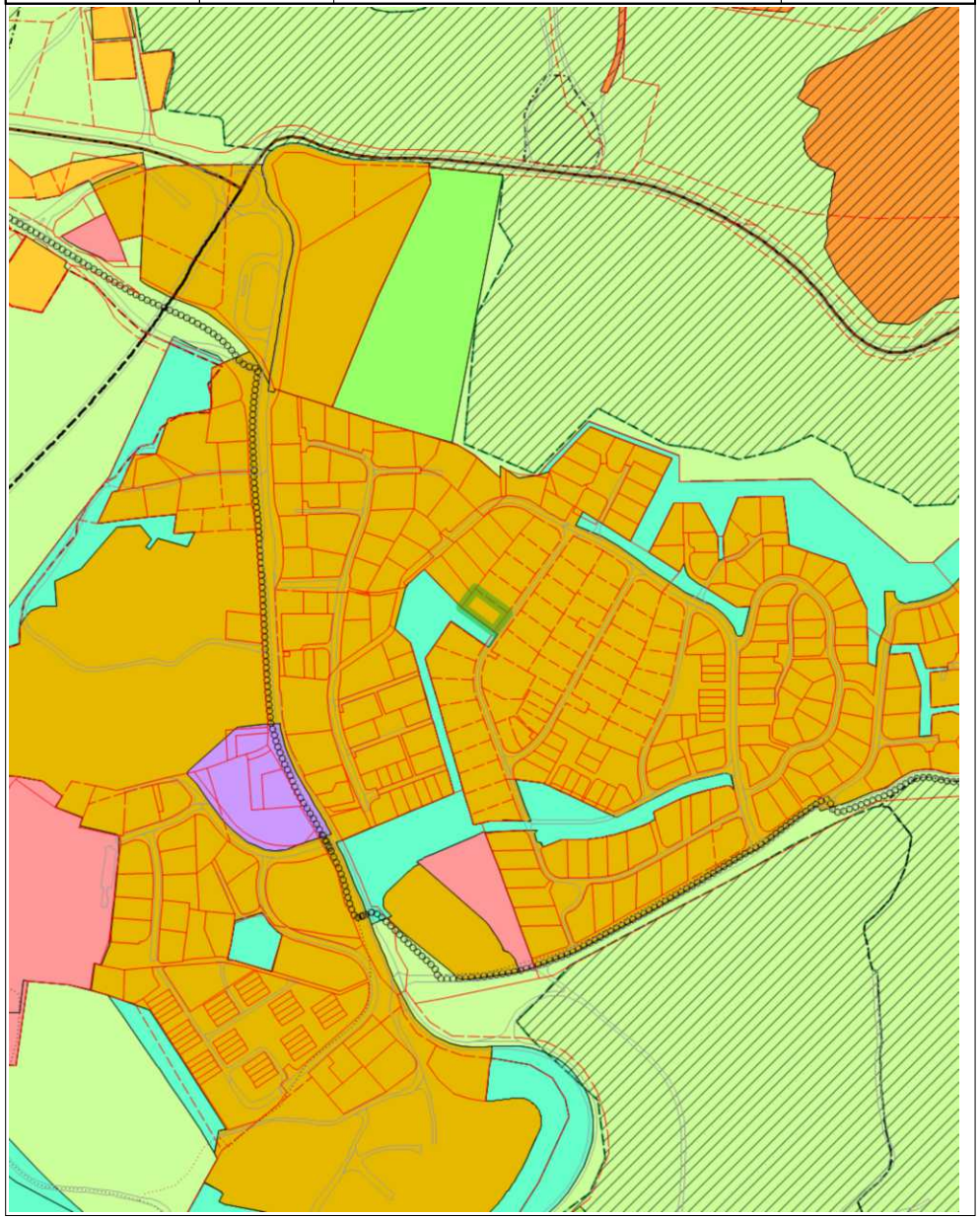
Postadresse:	**Besøksadresse:**	**Telefon:**	**Telefax:**	**E-mail:**
Postboks 200 7541 Klæbu	Vikingveien 8	72 83 35 50 Direkte: 72 83 35 58	72 83 35 01	postmottak@klabu.kommune.no

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 539	Bnr: 1	Fnr: 111	Snr: 0
Adresse:	Sagmyrvegen 9 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000

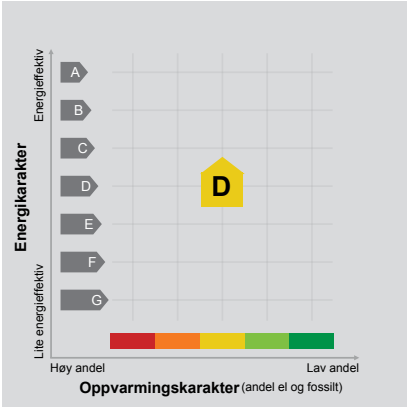


Tegnforklaring

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sagmyrvegen 9
Postnummer	7549
Sted	TANEM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	539
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	111
Bygningsnummer	15399503
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160608
Dato	27.08.2025



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)

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for [illegible] ventilasjon**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Skift [illegible]**

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
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	188
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene 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 på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

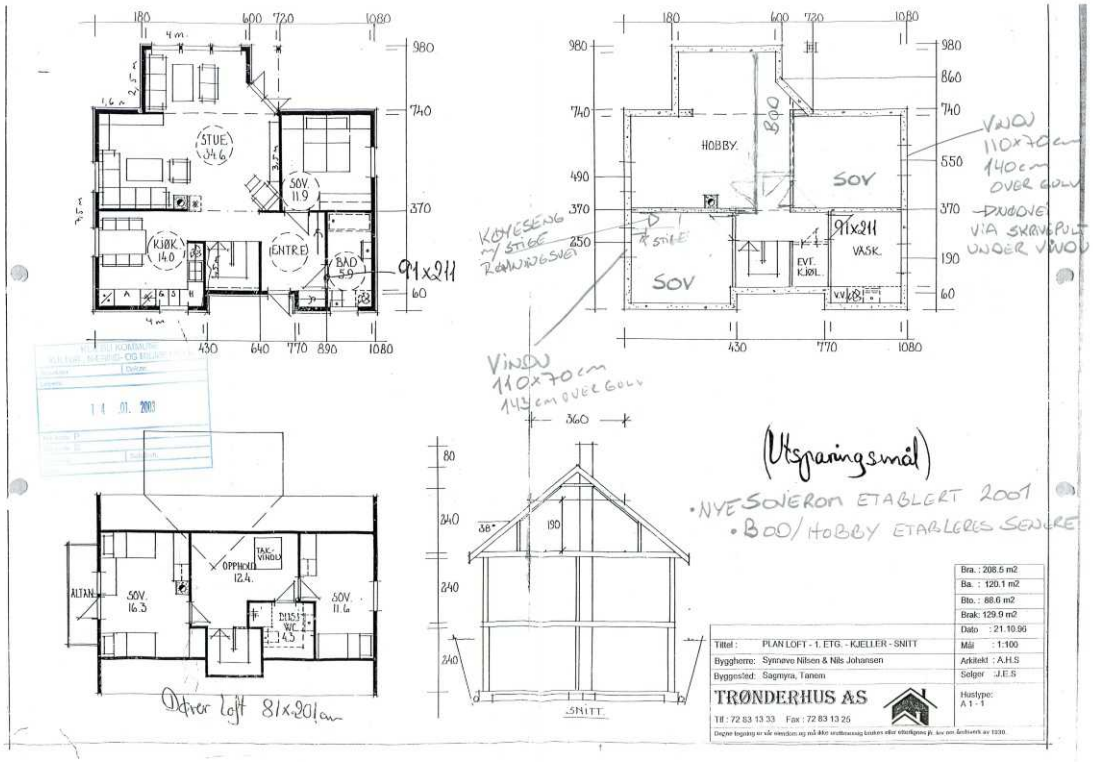
Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



bank ID SIGNERT 17.08.2025 Thorsø, Frøydis Restad
bank ID SIGNERT 18.08.2025 Thorsø, Geir Arne

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

Frøydis Thorsø

Geir Arne Thorsø

Boligen

Sagmyrvegen 9
7549 Tanem

5001-539/1/111/0

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

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Vintervoll
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Flassing av maling på vinduskarm i dusj.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu og karm selv med god hjelp fra faglært tømrer.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Laget ny trapp i inngangsparti.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv og gelender på veranda og altan. Nytt gjerde rundt hele eiendommen.

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

• Ja

Overbygg på terrasse har seget noe.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Rørleggermester Tom Arne Tranvik
   Beskrivelse av arbeidet: Montert vannmåler.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Montert utelys. De ble montert av et familiemedlem som er pensjonert elektriker.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

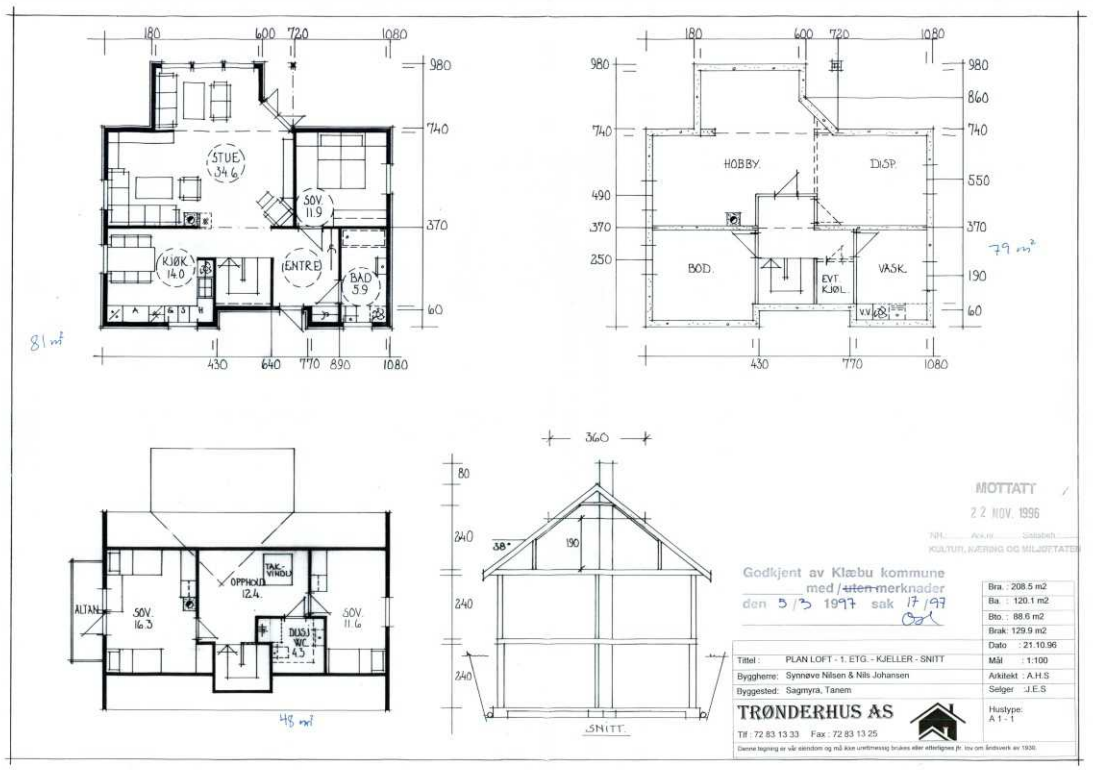
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 539	Bnr: 1	Fnr: 111	Snr: 0
Adresse:	Sagmyrvegen 9 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Klæbu kommune
Kultur-, næring- og miljøetaten

Henning Lysaker
Sagmyrvegen 9
7549 Tanem

Saksnr.	*Arkivkode*	*Saksb*	*Deres ref.*	*Vår dato:*
01/00570-003	BYGG gnr 39/1/111	HHE		07.01.02

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt den 05.03.1997.

Gjelder: Enebolig.
Byggested: Sagmyrvegen 9, 7549 Tanrm.
Tiltakshaver: Henning Lysaker

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det gis i henhold til plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for ovennevnte arbeider.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Avdeling for bygg, oppmåling og regulering

Halvor Hemmingby
oppmålingsingeniør

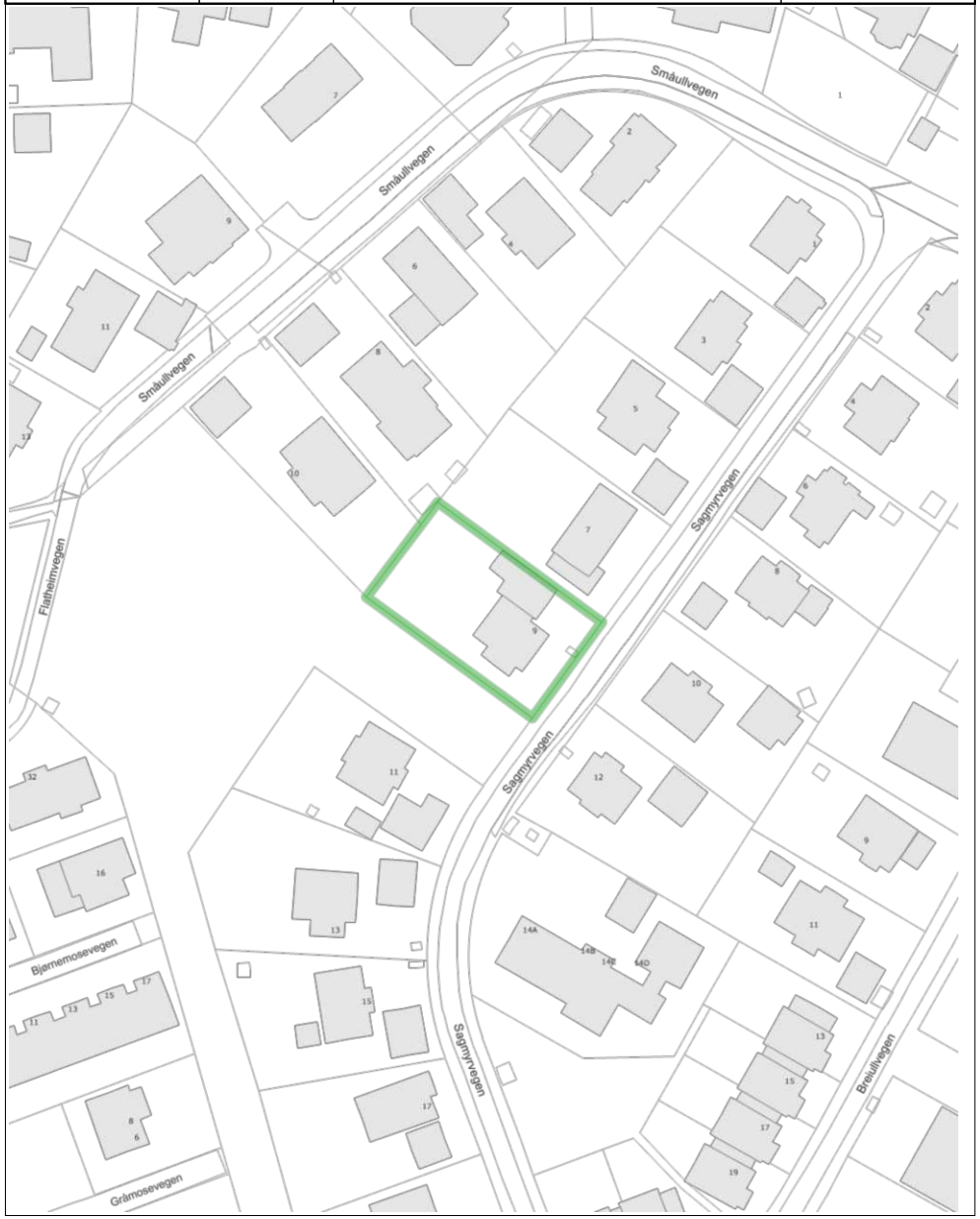
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefax:	E-mail:
Postboks 200 7541 Klæbu	Vikingveien 8	72 83 35 50 Direkte: 72 83 35 58	72 83 35 01	postmottak@klabu.kommune.no

Trondheim

Kulturminnekartet

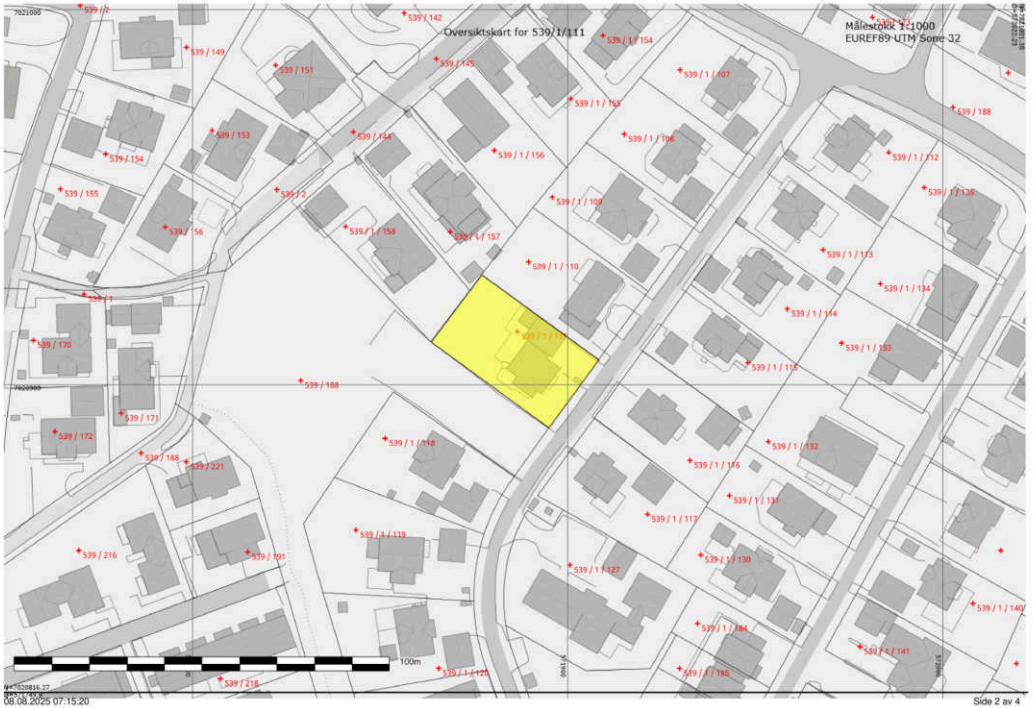
Eiendom:	Gnr: 539	Bnr: 1	Fnr: 111	Snr: 0
Adresse:	Sagmyrvegen 9 7549 TANEM			
Annen info:				

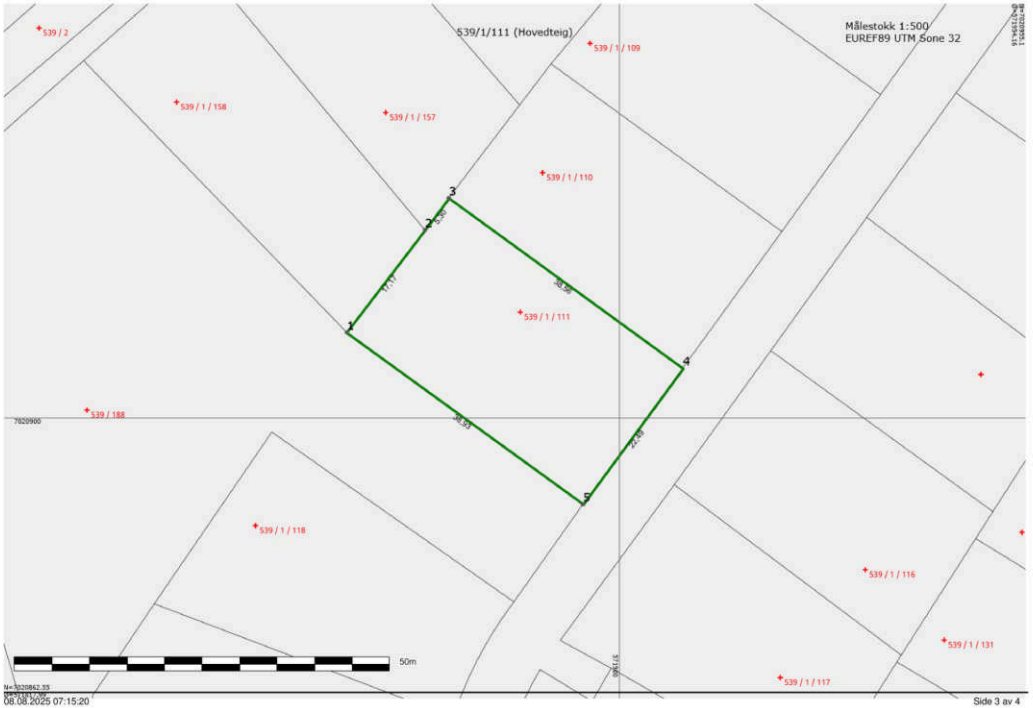
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



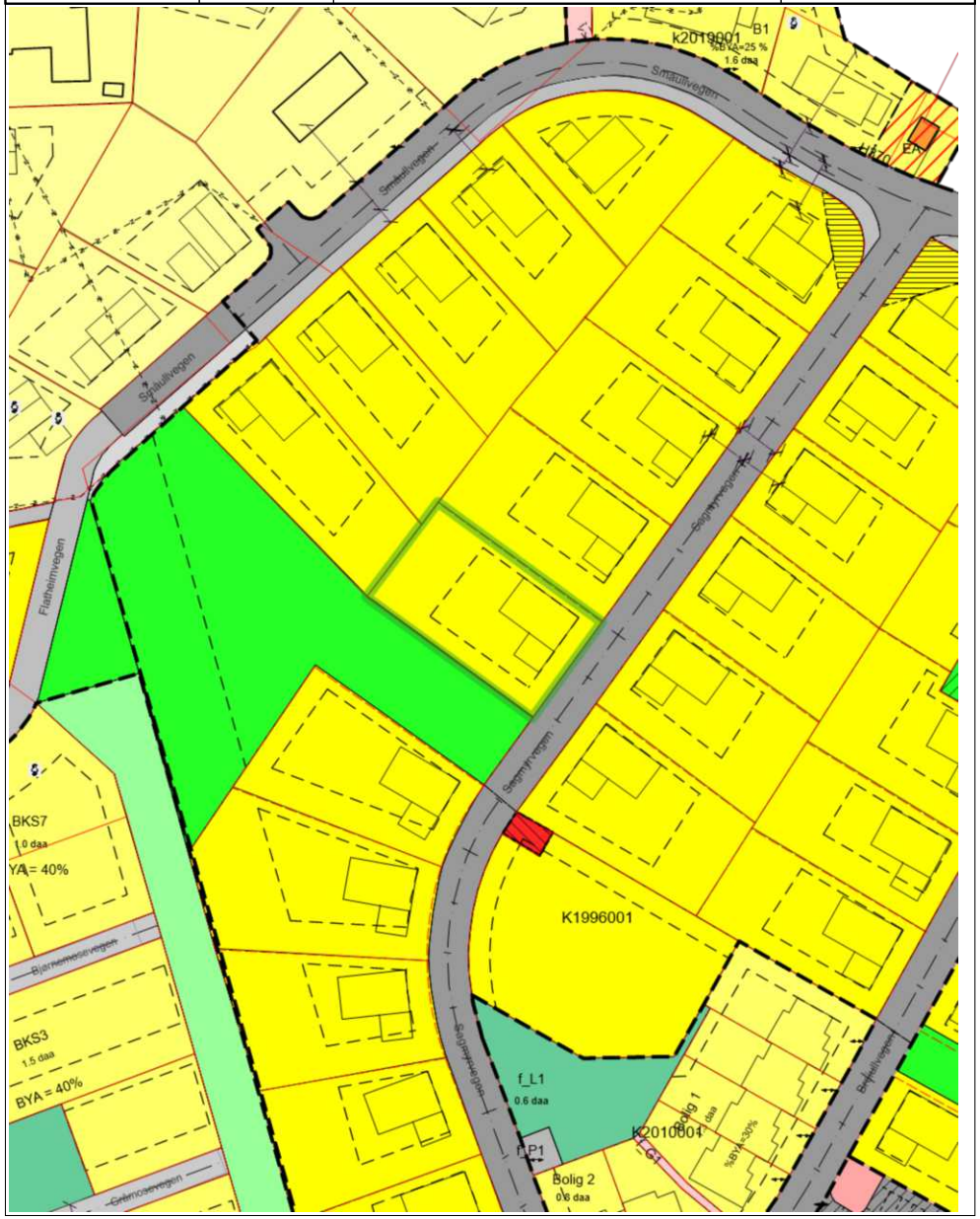


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 539	Bnr: 1	Fnr: 111	Snr: 0
Adresse:	Sagmyrvegen 9 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert møneretning
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Energianlegg
- Lekeplass
- Veg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Parkering
- Friområde

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 31250617
Vår referanse: 3804276/26863640
Bestilling: C3 2025-08-11 (3) 15

Dato
11.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1626	66	2.4.1982	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1662 KLÆBU	39	1	91	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
03 APR82 01626
SORENSKRIVEREN I MIDT-TRØNDELAG

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

Mellom de underskrevne John Grenstad, personnr. 261137 [redacted] som bortfester og Klæbu kommune som fester er idag inngått slik festekontrakt:

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

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

- 3 -

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

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

Klæbu, den 2. juli 1979

Som bortfester:

John Grenstad

Klæbu, den 2/7 1979

Som fester:

KLÆBU KOMMUNE

Til vitterlighet:

Ivar Lynum
H.r.advokat

MOTTATT
- 1 APR 1982
MIDT - TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

Klæbu kommune

Dette utskrift er identisk med originalen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/1626/66
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 09:20

-4-

Punkt [illegible] og 14 i kontrakt datert 5.7.79 utgår og erstattes med følgende:

1. [illegible]d bortfester til Klæbu kommune 4 parseller av [illegible]enem "Tanem øvre", gnr. 39 bnr. 1 i Klæbu. [illegible] beliggende i henhold til målebrevskart [illegible].2.1982 samt utsendt målebrev datert 26.3.1982, [illegible] denne kontrakt og er en del av denne. [illegible] på tilsammen 262.953,4 m^2. [illegible] festet er utbygging av arealene. [illegible] utgjør veggrunn i 6 - seks - meters bredde [illegible] vegtrasé.

14. [illegible]nige om at to områder av det regulerte areal, [illegible] 39/1 med henholdsvis areal på 7.337,4 m^2, [illegible] 3.569,4 m^2 4 tomter skal beholdes av [illegible]d, og utnyttes slik han finner det formåls- [illegible]n innpasses i reguleringsplanen. Kommunen [illegible]g å gjøre to tomter byggeklare ved anlegg [illegible] og avløp i 1982 mot at John Grenstad betaler [illegible]jonsutgifter til kommunen, slik bygningsloven [illegible] § 51 bestemmer. Resten av tomtene gjøres [illegible]d minst to tomter hvert derpå følgende år.

Klæbu, 12. mai 1982

Som fester:

[illegible]

Arild Huitfeldt
ordfører

[illegible] refter herved at både bortfester og fester [illegible] i vårt nærvær. De er begge over 20 år.

Bjørn Egil Male
Klæbuv. 34 30 år
7000 Trondheim

Ingfrid Bemtzen
Adr. 7060 Klæbu 37 år

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

MOTTATT
18 MAI 1982
MIDT-TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 31250617
Vår referanse: 3804277/26863645
Bestilling: C3 2025-08-11 (3) 14

Dato
11.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1718	66	9.4.1997	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	539	1	111	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:
KLÆBU KOMMUNE

TINGLYST
DAGBOKNR: 1718
09 APR. 1997
MIDT-TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
1662	KLÆBU	39	1	111	

SAGMYRVEGEN 9

Beskaffenhet: 1 Bebygd [1] | X 2 Ubebygd
Hva skal grunnen brukes til? X B Bolig-/fritidseiendom | F Fritids-eiendom | V Forretn./kontor | I Industri | L Landbruk | K Off. vei | A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
	KLÆBU KOMMUNE	1/1

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
040574 [redacted]	Nils Arvid Johansen	1/2
220777	Synnøve Nilsen	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr 1.393,00 betales innen 01.04. for kalenderåret.

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
150	01.07.1979

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 2 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Partene kan gjensidig kreve festeavgiften regulert hvert 10. år, regnet fra 01.07.1979.

Doknr: 1718 Tinglyst 09.04.1997 Emb.066
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal benyttes
3) Dersom intet sies her, har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift (jf. tomtefesteloven (§ 12)
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skjøtet her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i festerett til overdragelse av festeretten

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 4-90

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med (sett X)	X [redacted]/målebrev — Datert 10.12.96	
	Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten — Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	Festeren har rett til å innløse tomten etter ___ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.	
	X Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. *NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.	
Vilkår til fordel for panthaverе	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt. b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort. c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at lesteren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses)	Det vises til supplerende bestemmelser som følger som vedlegg til denne kontrakt, undertegnet av partene 06.03.97	

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Klæbu 6/3 1997

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

KLÆBU KOMMUNE

Ivar Skei — IVAR SKEI

Sted, dato: HEIMDAL 6/3-97

Festers underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Synnøve Nilsen — SYNNØVE NILSEN

Nils A Johansen — NILS ARVID JOHANSEN

SUPPLERENDE BESTEMMELSER TIL FESTEKONTRAKT MELLOM KLÆBU KOMMUNE OG NILS A JOHANSEN OG SYNNØVE NILSEN DATERT. 06.03.97. VEDRØRENDE UNDERFESTE AV DEL AV GNR. 39 BNR. 1 I KLÆBU KOMMUNE.

1. Festeren er kjent med kontrakt mellom John Grenstad og Klæbu kommune om feste nr. 3 av "Tanem øvre" gnr. 39 bnr. 1, godkjent 24. august 1982, og godtar bestemmelsene i denne kontrakt som bindende også for seg så langt det har aktuell interesse. Dette gjelder såfremt ikke annet er bestemt i nærværende kontrakt.

2. Eventuelle plikter til innhengning av parsellen (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for kommunen.

3. Kommunen eller andre festere skal ha rett til å legge vann- og kloakkledninger over parsellen, samt rett til å vedlikeholde disse, på betingelse av at parsellen blir satt i den stand den var før arbeidet ble igangsatt.

4. Parsellen må være bebygget innen 1/2 år fra denne kontrakts godkjenning. I motsatt fall bortfaller festekontrakten.

5. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller til grunn for kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. For dette må kommunen samtykke.

6. I den utstrekning ikke annet følger av bestemmelsene i denne festekontrakt, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lovgivning om festeforhold. Likeså vil tvungne bestemmelser i lovgivningen måtte gå foran bestemmelsene i denne kontrakt.

Klæbu, den 6/3-1997

Som bortfester:

KLÆBU KOMMUNE

Ivar Skei

ordfører

Som fester:

Synnøve Nilsen

Nils A. Johansen

S

Tilstandsrapport

Enebolig
Sagmyrvegen 9 , 7549 TANEM
TRONDHEIM kommune
gnr. 539, bnr. 1, fnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 28.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22062-1427 **Referansenummer:** KM4230

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

FYKSEN TAKST

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Sagmyrvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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:

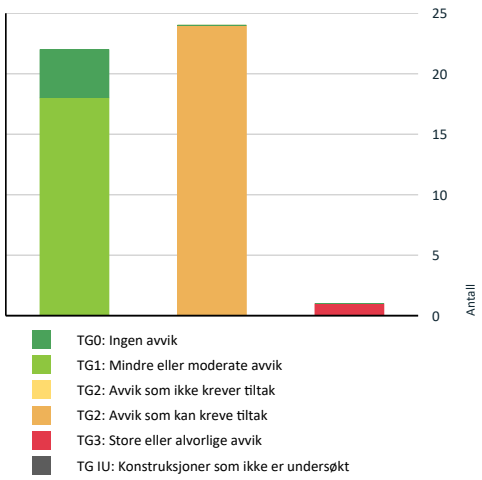
Kjeller
- Hobbyrom benyttes som kjellerstue.

1. etasje
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Det er etablert gang av deler av entré.

Det foreligger ikke ferdigattest for innredning av soverom i kjeller i fremlagte byggesaksmappe.

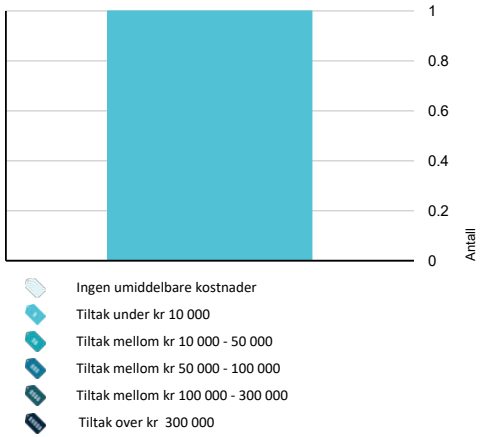
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sagmyrvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1997

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes noe mose på taket, dette er uheldig mtp økt slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rens av takstein anbefales. Pga alder anbefales det Jevnlig tilsyn av taktekking og undertak.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med liggende bordkledning fra byggeår. Det registreres synlig lufting og musebånd bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes stedvis slitt overflatebehandling av kledningen mot sør-øst og sør-vest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon fra byggeår, oppført av A-takstoler i tre.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget med unntak av inspeksjonsluker. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

For full visshet om tilstand og oppbygning må konstruksjonen åpnes opp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist andre avvik:

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

Det registreres også misfarging i isolasjon i kneloft ved gangen. Fuktmåling ble foretatt i treverk uten at unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga alder på taktekking og undertak anbefales det jevnlig tilsyn.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og takvindu fra byggeår med unntak av vindu på bad i 1 etasje.

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

Det registreres noe slitasje i overflatebehandlingen, spesielt på takvindu.

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

Det må påregnes økt vedlikehold/utskifting pga alder på takvindu da disse blir utsatt for en høyere værbelastning enn tradisjonelle vinduer.

TG 1 Dører

Malt ytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er fra byggeår og er oppført i tre. Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverket er av tre. Balkongen ble oppgradert i regi av eier i 2023 med nytt terrassegulv og rekkverk.

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

Rekkverket er under dagens krav på 100 cm.

Selger opplyser at takoverbygg over terrasse har seget ned noe.

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

Nærmere undersøkelser av takoverbygg anbefales.

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har tretrapp opp til balkong.

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sagmyrvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på ene siden av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater er av varierende alder og består av parkett, laminat og vegg til vegg teppe på gulv, malt panel og malte flater på vegger, malt panel og malte plater i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår. I kjelleren er det støpt plate på mark fra byggeår. Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område markert med usikker aktsomhetsgrad mtp. radon. Dette ifølge NGU's oversiktskart.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn av ukjent alder tilkoblet pipeløpet i stuen. Sotluken er plassert i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med utforede vegger og ventileres ventileres via naturlig ventilering i oppholdsrom samt mekanisk avtrekk på vaskerom. Det er utført fuktmåling via hulltaking i bod 1.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Utforede vegger er kun isolert på innvendig side. På et generelt grunnlag anbefales det at 2/3 deler av isolasjon monteres på utvendig side.

Kjelleren har en risikokonstruksjon ved at yttervegg(er) 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
• Andre tiltak:

Det anbefales å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng for å motvirke eventuell fukt/kondens.

Jevnlig tilsyn mtp. tegn til fukt bør alltid utføres i innredede rom under terreng.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

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

Det mangler håndløper øverst mot loftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montering av håndløper opp mot loftet anbefales.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2001 i følge tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis og panel på vegg, malt panel i himling.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sagmyrvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Dette er uheldig mtp evt. lekkasjevann. Det er etablert oppkant ved dør som et kompenserende tiltak.
- Sokkellist for dusjhjørne er tett mot flislagt gulv, dette for å hindre at dusjvann kommer utenom dusjsone. Da badet kun har et sluk som er plassert inne i dusjsone, har evt. vannsøl/lekkasjevann utenom dusjsone ingen avrenningsmulighet, vannet kan da renne ut på gulv i tilstøtende rom

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Utbedring av fallforhold anbefales ved neste oppussing,

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen fra byggeår. Pga flislim er ikke membran synlig ved sluket. Det forutsettes at membran/mansjett er klemt til sluket med klemring.

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

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

Ved oppussing av badet anbefales det utskifting av sluk.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad. Avtrekket er styrt via bryter i gang.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangen uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2008 i følge tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malte plater i himling.
Det bemerkes en mindre flekk med svertesopp i flisfuge i dusj.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er etablert flislagtoppkant ved dør som et tiltak mot lite fall.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres ca 15 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

Sokkellist for dusjhjørne er tett mot flislagt gulv, dette for å hindre at dusjvann kommer utenom dusjsone. Da badet kun har et sluk som er plassert inne i dusjsone, har evt. vannsøl/lekkasjevann utenom dusjsone ingen avrenningsmulighet, vannet kan da renne ut på gulv i tilstøtende rom

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Utbedring av fallforhold anbefales ved neste oppussing.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen fra byggeår. Pga flislim er membran/mansjett skjult. Det forutsettes at memran/mansjett er klemt til sluket med klemring.

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

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

Ved oppussing av badet anbefales det utskifting av sluk.

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sagmyrvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med glassbyggerstein, dusjdør og veggmontert dusjgarnityr. Gulvmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entré uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble oppgradert i 2001 av ukjent omfang i følge tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Sokkelflis og panel på vegger, malte plater i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn på vegg som varmekilde.
Det er etablert flislagtoppkant ved dør.

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

- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Dette er uheldig mtp evt. lekkasjevann.
- I tillegg er det ufagmessig legging av flisgulv i form av trapping av fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i dusjsonen fra byggeår. Pga flislim er membran/mansjett skjult. Det forutsettes at memran/mansjett er klemt til sluket med klemring.

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

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

Ved oppussing av badet anbefales det utskifting av sluk.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Sentralstøvsuger.
Vaskekar.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da fuktmåling er gjort i inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold.

Sagmyrvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater.
Integrert: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikrobølgeovn.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannrør av kobber er av varierende alder, stoppekran er plassert i vaskerom.

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 2 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør av plast av varierende alder.

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 2 **Ventilasjon**

Boligen har sentralstyrt mekanisk avtrekk fra våtrom. Det er tilluftsventiler i vinduskarmer og yttervegger. Aggregatet er plassert i knevegg på loft og er fra byggeår. Det er ukjent servicehistorikk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis på bakgrunn av alder på aggregat.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
Pga alder anbefales det service på aggregatet.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe ved trappa. Det ble foretatt service i 2025 i følge selger. Pumpa er ca 20 år i følge selger.

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i vaskerom. Overløp er ført til gulv med sluk. Tanken har eltilkobling via stikkontakt.

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

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger fra byggeår.

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.

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i soverom 1 i kjeller og inneholder automatsikringer 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.
   1997 Ny installasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring for montering av elbil lader, utelys og div mindre arbeider i 2025 er fremvist.
   Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegget er ikke fremvist.
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

Sagmyrvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, 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 røykvarslere i hver etasje og 6 kg brannslukker.

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 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er av betong fra byggeår.
Utvendig side av muren er pusset og malt.
Innvendig side av muren er utforet og kledd.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligens plassering i terrenget gir grunn til å holde øye med ansamling av overflatevann under store eller langvarige nedbørsmengder, eventuelt foreta terrengjusteringer hvis nødvendig.

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

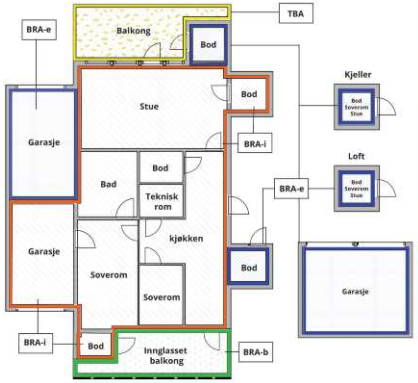
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	34			34	5
1. Etasje	80			80	33
Kjeller	74			74	
SUM	**188**				**38**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom 1, Soverom 2, Gang, Bad		
1. Etasje	Soverom, Bad, Entré, Stue/kjøkken, Gang		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Vaskerom, Gang		

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:

Kjeller
- Hobbyrom benyttes som kjellerstue.

1. etasje
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Det er etablert gang av deler av entré.

Det foreligger ikke ferdigattest for innredning av soverom i kjeller i fremlagte byggesaksmappe.

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: 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 kjellerstuen og soverommene i kjeller ikke tilfredsstiller gjeldende krav til dagslys (10% dagslyskrav i forhold til rommets bruksareal).
Kjelleren tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.

Garasje

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

SUM BRA	**45**

Romfordeling

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

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	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Hans Christian Mæhlum	Takstingeniør
	Geir Arne Thorsø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	539	1	111	0	870.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sagmyrvegen 9

Hjemmelshaver
Thorsø Frøydis Restad, Thorsø Geir Arne, Trondheim Kommune

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.08.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	08.08.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sagmyrvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Notater

Notater

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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250617 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Sagmyrvegen 9, 7549 Tanem.
Gnr. 539, Bnr. 1, Fnr. 111, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 31250617
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.06.2026

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no