

Velkommen til

Nidengvegen 11, 7549 Tanem

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nidengvegen 11
7549 Tanem

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1958
BRA/BRA-i	217 / 200 m²
Soverom	2

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
Nidengvegen 11, 7549 Tanem

Registerbetegnelse
Gnr. 540, Bnr. 27, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 107 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1579,- i februar 2026. Trondheim Kommune fakturerer kommunale avgifter månedlig. Det er 12 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 200 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 217 m²
TBA: 31 m²

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger ikke byggemeldte tegninger fra byggeår. Det foreligger tegninger av 1 etasje fra tilbygningsåret 1982.
Plantegninger er derfor ikke videre vurdert.

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
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i egen carport og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 126 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet tomt med en stor hageflekk og grusplass.

Byggeår
1958 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller.
Internt bruksareal: Bad, gang og 3 stk boder.

1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken/spisestue, stue, soverom og gang.
Eksternt bruksareal: 2 stk. utvendig boder.

Loft.
Internt bruksareal: Soverom og loftstue.

Standard
Kjeller.
Bad:
Belegg på gulv, flis og tapet på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjhjørne med 2 stk. skyvedører, dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Varmtvannstank. Gulvmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, sideskap, veggskap og speil.

Gang:
Flis på gulv, plater og malt mur på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Tretrapp. Varmepumpe.

Boder:
Betong på gulv, panel og malt mur på vegger, panel i himling.
Innredning: Div. Hyller. Sikringsskap.

1. etasje.
Entré:
Belegg på gulv, malt panel på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Tretrapp.

Kjøkken/spisestue:
Laminat på gulv, plater og malt tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, sideskap og speil.

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

Gang:
Laminat på gulv, malte plater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Tretrapp.

Loft.
Soverom:
Laminat på gulv, malte plater på vegger, malt panel i himling.

Loftstue:
Laminat på gulv, malt panel og malte flater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Tretrapp.

Beliggenhet
Flott og rolig beliggenhet i naturskjønne omgivelser mellom Tiller og Klæbu. Kun ca. 8 min. til City Syd, og ca. 20 min. til Trondheim sentrum. Nideng ligger på Tanem og sogner til Tanem skole hvor en har trygg og rolig trafikkert vei til og fra skolen. Klæbu er en trivelig kommune i vekst, med godt etablert servicetilbud. Svømmehall, flott idrettsanlegg, restauranter, nærbutikker, Vassfjellet alpinanlegg m.m. Flotte turmuligheter rett utenfor døren med blant annet Tanemsåsen og alle de flotte stiene ved foten av vassfjellet.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Boligen, som er en enebolig oppført i 1958, er på 1 etasje + kjeller og loft.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre.
Grunnmuren er oppført av betong.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjon er tekket med betongstein og taksteinsformede metallplater.
Vinduer med 2- og 3-lags glass.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1958, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Oppvarming
Boligen varmes opp via elektrisitet og varmepumpe.

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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel. Dette kan

medføre begrensninger av ulik karakter knyttet til bruk og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift m.v. er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

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

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- K2015004 FV 704 RØDDEKRYSSET - TANEM (4.2.2016) Anlegg- og riggområde.
- FV 704 RØDDEKRYSSET - TANEM (4.2.2016) LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

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 og vann.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Ingunn Ebbevik

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 2036
Dato: 13.03.1958
Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2037
Dato: 13.03.1958
Bestemmelse om vannledning

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 2038
Dato: 13.03.1958
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 5044
Dato: 14.09.1981
Vegvesenets betingelser vedtatt
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 1,5 % 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 3 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-04-2026 av Marius Eidem i Fyksen Takst.
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger ikke byggemeldte tegninger fra byggeår. Det
foreligger tegninger av 1 etasje fra tilbygningsåret 1982.
Plantegninger er derfor ikke videre vurdert.
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 3:
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom Under Terreng.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Terrengforhold.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Tomteforhold > Septiktank.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

HMS:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. 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:
Våtrom, tak og fasade:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja.
Bad i hovedetasje:
Varmekabler i gulv fungerer ikke. Rommet har i ettertid blitt oppvarmet med radiatorovn. Dusjkabinett med badekarbunn ble installert i 2014.

Bad i kjeller:
Dusj har ikke vært benyttet av nåværende eiere. Det var ved kjøp opplyst om tidligere registrert fukt i vegg. Vegg i dusjsone er åpnet for inspeksjon og uttørking.

I 2025 oppstod tilbakeslag av avløpsvann via sluk i kjeller. Dette ble oppdaget på et tidlig tidspunkt og begrenset til området rundt sluket. Årsaken ble avklart til å være deformasjon (flatklemt rør) på utløp fra septikkanlegg. Det er opplyst at dette kan ha sammenheng med tidligere anleggsarbeid i området. Forholdet er utbedret, herunder ved utskifting av rør og montering av rørbend, utført av

Trøndelag fylkeskommune. Anlegget fungerer normalt per i dag.

Selger er ikke kjent med ytterligere feil eller mangler utover det som er beskrevet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Trøndelag Fylkeskommune
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av deformert (flatklemt) rør på utløp fra septikkanlegg samt montering av rørbend for å hindre ny sammenklemming.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Det er installert dusj/badekar i bad i hovedetasje i 2014. I kjellerbad er vegg i dusjsone åpnet for inspeksjon og uttørking etter tidligere registrert fukt.

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.
Liten verandadør i stue har defekt åpne-/lukkemekanisme og kan ikke åpnes eller lukkes. Døren er ikke benyttet av nåværende eiere.Vindu på kjøkken (mot sør) er punktert. Vinduet mangler håndtak og kan derfor ikke åpnes eller lukkes. Vinduet er ikke i bruk.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Backe Trondheim
Beskrivelse av arbeidet: Støytiltak utført i forbindelse med omlegging av vei, jf. FDV-dokumentasjon. Yttervegg ved hovedinngang (øst) er skiftet og etterisolert. Vinduer er skiftet til støyisolerende vinduer på kjøkken og i
loftsetasje (2. etasje), herunder også soveromsvindu mot øst. Skyvedør ved terrasse (nord) er skiftet til støyisolerende løsning. Det er etablert ventilasjon med varmegjenvinner, samt støyfeller i kjøkken, spisestue og loftsetasje (2. etasje). Trekantvinduer i stue er skiftet til isolerglass. Dokumentasjon foreligger i FDV-perm.

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

Vindu på kjøkken (mot sør) er punktert. Vinduet mangler håndtak og kan derfor ikke åpnes eller lukkes. Vinduet er ikke i bruk.

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?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert enkel oppbevaringsløsning (hylle) for ski i carport. Det er også oppført en mindre platting ved inngangsparti.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Det er oppført terrasse utenfor stue /skyvedør.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Gulv i kjeller er senket ved opphugging av eksisterende gulv. Det er lagt ny isolasjon (ca. 10 cm) og støpt nytt betonggulv med avretting. I samme forbindelse er det gjort endringer i planløsning ved fjerning av vegg og etablering av limtredrager som bærende løsning. Himling er nedforet og kledd med to lag gipsplater. Vegger er kledd med veggplater (wall-to-paint). Himling er malt ett strøk. Arbeidene er ikke ferdigstilt.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: I stue er det i 2015 fjernet teglsteinspeis og eksisterende teppegulv. Det er lagt nytt laminatgulv med underlag av isolasjonsplater (XPS). Himling og vegger er kledd med gipsplater. Det er ikke etablert listverk mellom gulv og vegg.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: I loftsetasje (2. etasje) er det i 2014 satt opp lettvegg/romdeler i tilknytning til pipe. Teppegulv er fjernet og erstattet med laminatgulv. Veggpanel er malt.

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: I 2020 er gulv i rom utenfor soverom i loftsetasje (2. etasje) rettet opp og det er lagt laminatgulv. Vegger og himling er malt. Arbeidene er ikke ferdigstilt, da rekkverk ved trappeoppgang er fjernet og ikke erstattet.

Drenering, fukt og lekkasje:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- Ja.
Ved kjøp av boligen var det i salgsoppgave/tilstandsrapport registrert forhold ved drenering med TG2. Det ble blant annet beskrevet avflassing av murpuss og mineralutslag på grunnmur, som kan indikere fuktgjennomgang.
I 2018 er det utført ny drenering rundt den eldste delen av boligen (opprinnelig fra 1958). Nåværende eiere har etter dette ikke

observert tegn til fuktinntrengning i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: TE Entreprenør, Salg og Service Tellugen
Beskrivelse av arbeidet: I 2018 er det utført ny drenering rundt den eldste delen av boligen (opprinnelig fra 1958). Oljetank på baksiden av boligen er fjernet. Området er ikke tilbakefylt, da det var planlagt etablering av trappenedgang til kjeller. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt.

Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Det er utført ny drenering rundt den eldste delen av boligen (opprinnelig fra 1958). På sørsiden av nyere del av boligen (ca. 1982) er det foretatt oppgraving og etterisolering av grunnmur med XPSplater. Det er ikke etablert nytt drensrør på denne delen, og arbeidene er ikke ferdigstilt.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
-Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: TE Entreprenør, Salg og Service Tellugen
Beskrivelse av arbeidet: Det er utført ny drenering rundt den eldste delen av boligen (opprinnelig fra 1958).

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen. Drenering er utført rundt den eldste delen av boligen (opprinnelig fra 1958).

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. Det er tidligere påvist råteskade i takutstikk. Skadet treverk er skiftet ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Råteskadet treverk i takutstikk er skiftet ut.

Tekniske installasjoner:
Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. I 2025 oppsto tilbakeslag fra avløp i kjeller som følge av skadet/flatklemt rør. Forholdet er utbedret av Trøndelag fylkeskommune, og anlegget fungerer nå som normalt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Trøndelag Fylkeskommune
Beskrivelse av arbeidet: Skadet/flatklemt avløpsrør ble skiftet og utbedret. Det ble også etablert rørbend for å hindre ny sammenklemming.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Trøndelag fylkeskommune / H. Granbo VVS
Beskrivelse av arbeidet: Skadet avløpsrør ble skiftet og utbedret.

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

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: TE Entreprenør, Salg og Service Tellugen
Beskrivelse av arbeidet: Oljetank og tilhørende varmeanlegg (radiator) ble fjernet.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere teglsteinspeis er fjernet.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Det mangler koblingsboks på ett punkt på kjøkken. I del av kjeller som er under oppussing og ikke ferdigstilt, mangler også koblingsbokser enkelte steder.

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?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg i stue er endret fra åpent til skjult
anlegg.

Generelt:
Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

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
- Tilstandsrapport datert 27.04.2026
- Selgers egenerklæring datert 19.04.2026
- Energiattest
- Godkjente tegninger
- Reguleringsbestemmelser
- Kartutsnitt

- Tinglyst erklæring
- Nabolagsprofil
- Planskisse

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

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

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

Oppdragsansvarlig
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


















monochrome home




















SAMSUNG
Heatpump
Whirlpool


PALMOLIVE
Dreamy Delight














HOTWATER




wallbox



Plantegning

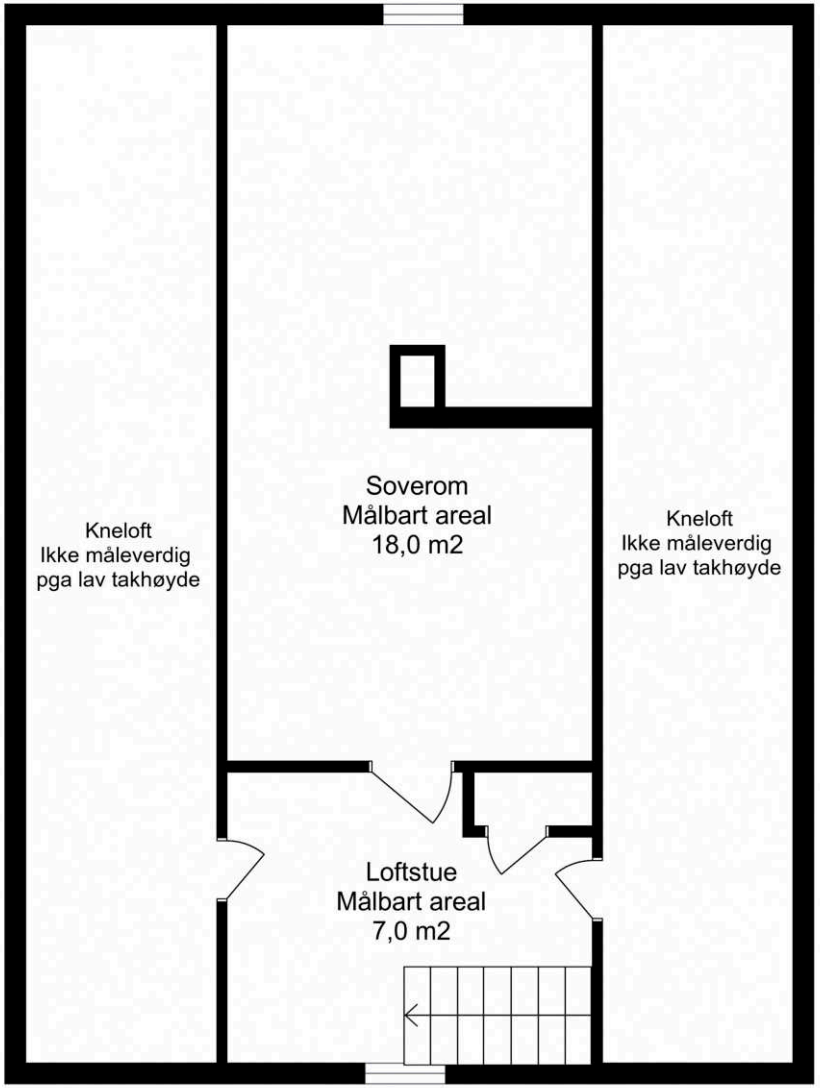


FYKSEN TAKST

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



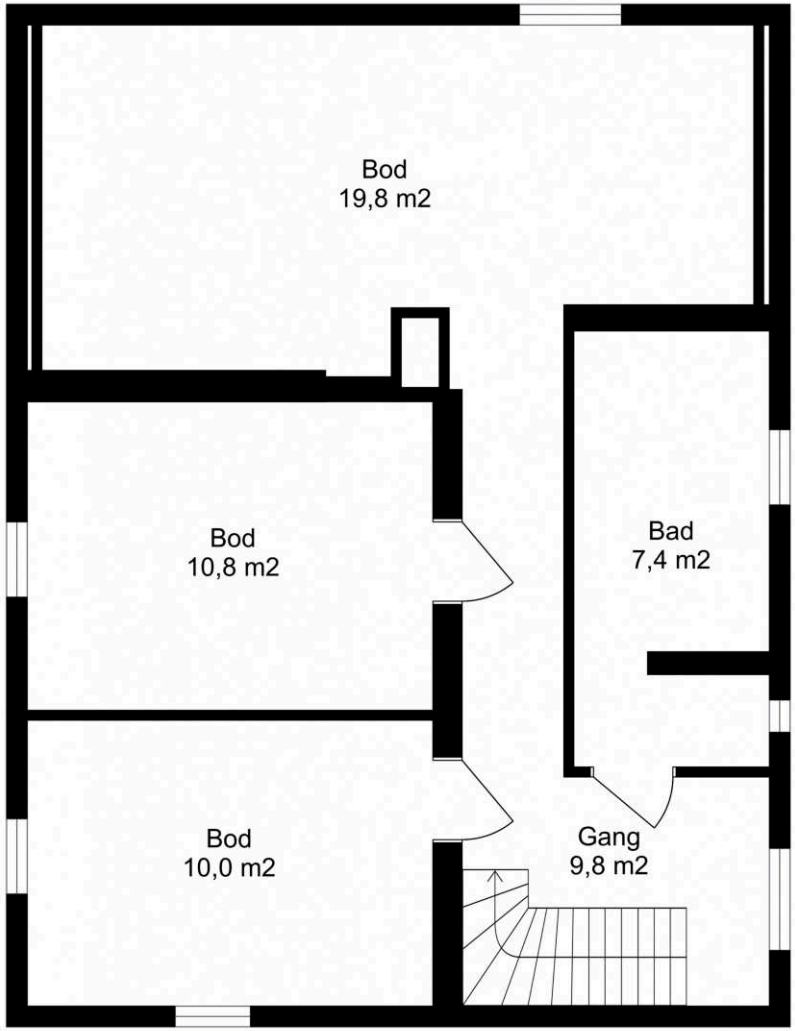
FYKSEN TAKST

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

Kjeller



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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Nidengvegen 11 , 7549 TANEM
TRONDHEIM kommune
gnr. 540, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21758-1759 **Eiendomsverdi ref nr:** HM1874

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Eidem

FYKSEN TAKST

Medlem av Norsk takst

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

FYKSEN TAKST

Rapportansvarlig

Marius Eidem
Uavhengig Takstingeniør
marius@fyksentakst.no
994 75 441

FYKSEN TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Nidengvegen 11 , 7549 TANEM
Gnr 540 - Bnr 27
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

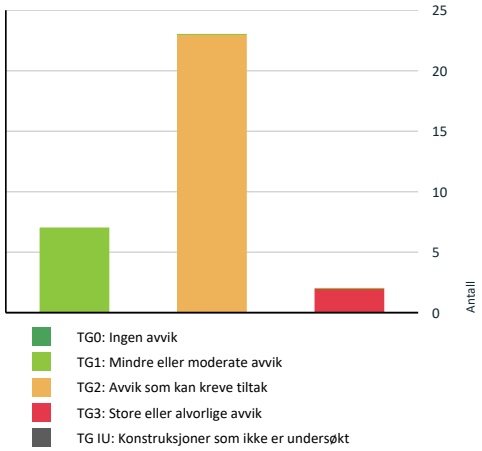
Det foreligger ikke byggemeldte tegninger fra byggeår. Det foreligger tegninger av 1 etasje fra tilbygningsåret 1982. Plantegninger er derfor ikke videre vurdert.

Nidengvegen 11 , 7549 TANEM
Gnr 540 - Bnr 27
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

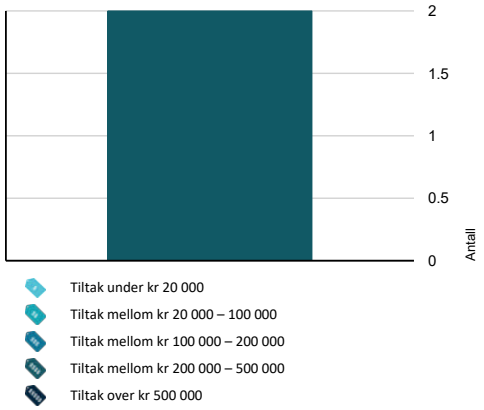
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** 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 > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Nidengvegen 11 , 7549 TANEM
Gnr 540 - Bnr 27
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er fra 1983 ifølge tidligere salgsoppgave. Takstein og taksteinsformede metallplater.
Undertak er av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det bemerkes sprukket takstein, videre er takstein på tilbygget feil inndelt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Skadet takstein anbefales byttet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall fra 1983 ifølge tidligere salgsoppgave. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå, pga manglende forsvarlig adkomst til takflate.

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.

Avflaket overflatebehandling på pipebeslag, videre er det bulk i renner.
Nedløp fra carport/utvendig bod er avsluttet ved terrenget.

Ufagmessig utførelse av takstein over carport, vann ledes inn i konstruksjonen, det må påregnes skjulte skader i konstruksjonen.

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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbygningsåret på stue, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen.
Fasadene er kledd med stående bordkledning fra 1983 på hoveddelen og 2019 mot øst. Det registreres synlig luseklosser/musebånd bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis oppsprukket bordkledning, videre er det slitt/manglende overflatebehandling av bordkledningen.
Det bemerkes råteskadet vindski bord.
Begrenset lufting pga store luseklosser og utforet grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbytting av oppsprukket kledningsbord samt overflatebehandling av bordkledningen anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hele takkonstruksjonen er gjennbygget, med unntak av kneloft i loftet. Det er ingen mulighet til vurdering utover observasjoner fra underliggende etg.
Takkonstruksjonen er oppført av A-takstoler i tre.
Opprinnelig kaldloft er innredet på ukjent tidspunkt. Konstruksjonen er lukket og kledd og har begrensede muligheter for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning av eldre kaldloft er en risikokonstruksjon, riktig oppbygning mtp. lufting, plassering av isolasjon og dampsperre er avgjørende for å unngå problemer med kondens og fuktskader.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av takkonstruksjoner, skjulte skader kan ikke utelukkes.
Det gjøres oppmerksom på at ved datidens byggeskikk er ikke dampsperre montert med samme fokus på tetthet som i dag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes å åpne konstruksjonen for å avdekke oppbygging og ev skjulte skader.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med koblet glass og 2- og 3-lags glass av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Punktert glass på kjøkken og i stue. Oppsprukket og værslitt overflatebehandling på utvendig side av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det anbefales utbytting av vinduer fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass, på loftstue og kjøkken mot øst.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Nidengvegen 11 , 7549 TANEM
Gnr 540 - Bnr 27
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glatte flater, fra byggeår.
Dør ved garasje, er av eldre ukjent alder.
Balkongdør med 3-lags glass, av eldre ukjent alder.
Balkongdør på stue med 3-lags glass datert 2019.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør og dør ved carport har oppsprukket trepaneler. Balkongdør mot øst på stue er ikke mulig å åpne/lukke.
Balkong skyvedøren på stue har oppskrapet pakning i nedre del på inn og utvendig side.

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

Utbytting av dører anbefales.
Utbytting/utbedring av pakninger på balkongdøren i stue anbefales.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er en trekonstruksjon anlagt på terrenget av ukjent alder. Terrassen har forenklet fundamentering, gulvet er belagt med terrassebord.
Underliggende konstruksjon/fundamenter er skjult av terrassebord og ble ikke besiktiget.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp av ukjent alder ved inngangspartiet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er av varierende alder. Det er laminat på gulv, malte flater, malt panel, malt tapet og plater på vegger, malt flate, panel og plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Manglende ferdigstilling av listverk og overganger, videre er det glipper/skader i enkelte laminat skjøter i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbytting/oppgradering av enkelte overflater samt ferdigstilling av påbegynte arbeider.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på kjøkken, soverom på loft og loftstue.

Det bemerkes provisorisk/midlertidig etablering av bæring i bod i kjeller, denne er ikke prosjektert/ferdigstilt.

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

Det må påregnes utbedring av provisorisk/midlertidig bæring

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår og elementpipe fra 1983 i stue. Boligen har ikke ildsted tilkoblet pipeløpene.
Sotluke plassert i kjeller.

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

Pipe fra byggeår har passert mer enn halvparten, videre er det manglende plombering av røykrør i kjeller.
Sprekkdannelser i pusslaget på pipe i kjeller.
Manglende sotluke på pipe fra tilbygningsåret på stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes kontroll av piper før disse taes i bruk, det må påregnes utbedringer av pipeløp.
Montering av sotluke i stue må utføres før pipeløpet tas i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er innredet med gang, bad og bodareal. Vegger i bod mot sør og bad er utforet og kledd, øvrige flater har eksponert betong.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt i bod mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Kjelleren har en risikokonstruksjon mtp. fukt ved at alle yttervegger er utforet og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen, men dette kan være mangelfullt på hus oppført før starten av 2000-tallet. 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.
- Saltutslag og avflaket overflatebehandling på vegger, forhøyede fuktindikasjoner på gulv, dette skyldes fuktopptrekk fra grunn da det ikke er etablert tilfredstillende plast mellom betong og grunn.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

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

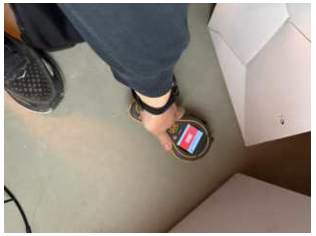
Jevnlig tilsyn mtp. tegn til fukt bør alltid utføres i innredede rom under terreng.

Nidengvegen 11 , 7549 TANEM
Gnr 540 - Bnr 27
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Liten frihøyde i trapp til kjeller, videre er det uferdige overganger i trapp til loft.
Løs samt ferdig trapp og skjevheter i trapp på stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer av innvendige trapper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte og profilerte dørblad, er av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører tar i karm/terskel, videre har dørblad oppskrapet overflate.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justering av dører som tar i karm/terskel anbefales, videre må det påregnes utbytting av dører med skader.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.
Belegg på gulv, flis og tapet på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjhjørne med 2 stk. skyvedører, dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Varmtvannstank. Gulvmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, sideskap, veggskap og speil.
Plastsluk av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke tilfredstillende membran/tettesjikt.
Det er hull i vegg i dusjsone, videre er belegget gammelt og slitt.
Det er sprekkdannelser i fliser, samt motfall på gulvflate.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har hull i vegg i dusjsone, skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.
Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, sideskap og speil.
Plastsluk av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er motfall på gulv, videre er det flere knuste flis, samt bom og knepping i gulvflis.
Rommet har naturlig avtrekk.
Avflaket overflatebehandling i himling.
Sluket har passert over halvparten av forventet levetid.
Eier opplyser at varmekabler ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Nidengvegen 11 , 7549 TANEM
Gnr 540 - Bnr 27
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke tilfredstillende membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra ca 1983 ifølge tidligere salgsoppgave.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales oppussing av kjøkkenet fremfor lokale utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er av kobber fra byggeår, med noen nyere tilpasninger av rør på kjøkken og bad. Stoppekran er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• 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

Beskrivelse
Innvendig avløpsrør er av plast og jern fra byggeår, med noen nyere tilpasninger av rør på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke etablert lufting over tak.

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

Det anbefales etablering av lufting over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i yttervegger og vinduskarmer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Luft/luft varmepumpe plassert i stue 1 etasje(2020) og gang loft(2023).

TG 2 Varmesentral - 2

Beskrivelse
Luft/luft varmepumpe plassert i gang i kjeller.

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

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

Montert i skjøteledning.

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

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i bad i kjeller. Overløp fra sikkerhetsventil er ført til gulv med sluk. Tanken har eltilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Nidengvegen 11 , 7549 TANEM
Gnr 540 - Bnr 27
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskap med 1 stk skru- og automatsikringer er plassert i bod og har kursfortegnelse i skapdøren.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser i egenerklæringen at det er utført arbeid på det elektriske anlegget av ufaglært.

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 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

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?
   Ja

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 Eier opplyser i egenerklæringen at det er utført arbeid på det elektriske anlegget av ufaglært.

    Løse ledninger i kjeller, videre er det åpne koblingsbokser. Det er utstrakt bruk av skjøteledninger og forgreninger.

    Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999.

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

Oppgraderinger/utbedringer av anlegget må påregnes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra 2016 på deler av bygget ifølge eiersegenerklæring, dreneringen på tilbygget fra 1983 er fra tilbygningsåret.
Drensrør, drenerende masser og fuktsikring er skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid, visuelle tegn samt fuktsøk/fuktmålinger mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Manglende grunnmursplast mot vest.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales ferdigstilling av påbegynte arbeider.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betongstein på hoveddelen og ringmur av betong på tilbygd stue.
Det er foretatt en begrenset kontroll av synlig grunnmur over terreng, ellers er grunnmuren kledd på innvendige flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes eksponert isopor på utvendig side.
Feil utførelse av grunnmursplater, det er manglende beslag over slik at ev vann/regn kommer inn bak plater, eksponert isolasjon forvitrer over tid.
Det bemerkes sprekker i gulv på grunn og i grunnmur i carport/bod.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring av plater og tildekking av eksponert isopor.
Gjennpussing av sprekker i grunnmur anbefales for å forhindre fuktsprenging.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett skrånende område.
Terrenget rundt boligen er flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nidengvegen 11 , 7549 TANEM
Gnr 540 - Bnr 27
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Utvendig vannrør og avløpsledninger er fra byggeår.
Private vannrør er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.
Avløpet er ført til privat septiktank.

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.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong er av eldre ukjent alder, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Beskrivelse

Oljetank er fjernet i 2016 ifølge fremvist faktura.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Loftet tilfredstiller ikke krav til rømning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

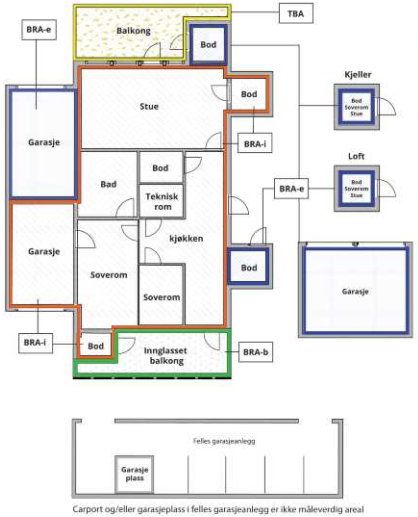
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	63			63	
1. etasje	111	17		128	31
Loft	26			26	
SUM	**200**	**17**			**31**
SUM BRA	**217**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, gang, 3 stk. boder		
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, gang	2 stk. utvendig bod	
Loft	Loftstue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger fra byggeår. Det foreligger tegninger av 1 etasje fra tilbygningsåret 1982. Plantegninger er derfor ikke videre vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Nidengvegen 11 , 7549 TANEM
Gnr 540 - Bnr 27
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Marius Eidem	Takstingeniør
	Ingunn Ebbevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	540	27		0	1125.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nidengvegen 11

Hjemmelshaver
Ebbesvik Ingunn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	26.03.2026		Gjennomgått	109	Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

bankID SIGNERT 19.04.2026 Ebbesvik, Ingunn

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

Ingunn Ebbevik

Boligen

Nidengvegen 11
7549 Tanem

5001-540/27/0/0

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad i hovedetasje:
Varmekabler i gulv fungerer ikke. Rommet har i ettertid blitt oppvarmet med radiatorovn. Dusjkabinett med badekarbunn ble installert i 2014.

Bad i kjeller:
Dusj har ikke vært benyttet av nåværende eiere. Det var ved kjøp opplyst om tidligere registrert fukt i vegg. Vegg i dusjsone er åpnet for inspeksjon og uttørking.

I 2025 oppstod tilbakeslag av avløpsvann via sluk i kjeller. Dette ble oppdaget på et tidlig tidspunkt og begrenset til området rundt sluket. Årsaken ble avklart til å være deformasjon (flatklemt rør) på utløp fra septikkanlegg. Det er opplyst at dette kan ha sammenheng med tidligere anleggsarbeid i området. Forholdet er utbedret, herunder ved utskifting av rør og montering av rørbend, utført av Trøndelag fylkeskommune. Anlegget fungerer normalt per i dag.

Selger er ikke kjent med ytterligere feil eller mangler utover det som er beskrevet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Trøndelag Fylkeskommune

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av deformert (flatklemt) rør på utløp fra septikkanlegg samt montering av rørbend for å hindre ny sammenklemming.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Det er installert dusj/badekar i bad i hovedetasje i 2014. I kjellerbad er vegg i dusjsone åpnet for inspeksjon og uttørking etter tidligere registrert fukt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Liten verandadør i stue har defekt åpne-/lukkemekanisme og kan ikke åpnes eller lukkes. Døren er ikke benyttet av nåværende eiere.

Vindu på kjøkken (mot sør) er punktert. Vinduet mangler håndtak og kan derfor ikke åpnes eller lukkes. Vinduet er ikke i bruk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Backe Trondheim

Beskrivelse av arbeidet: Støytiltak utført i forbindelse med omlegging av vei, jf. FDV-dokumentasjon. Yttervegg ved hovedinngang (øst) er skiftet og etterisolert. Vinduer er skiftet til støyisolerende vinduer på kjøkken og i loftsetasje (2. etasje), herunder også soveromsvindu mot øst. Skyvedør ved terrasse (nord) er skiftet til støyisolerende løsning. Det er etablert ventilasjon med varmegjenvinner, samt støyfeller i kjøkken, spisestue og loftsetasje (2. etasje). Trekantvinduer i stue er skiftet til isolerglass. Dokumentasjon foreligger i FDV-perm.

---

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

• **Ja**

Vindu på kjøkken (mot sør) er punktert. Vinduet mangler håndtak og kan derfor ikke åpnes eller lukkes. Vinduet er ikke i bruk.

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

• **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?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert enkel oppbevaringsløsning (hylle) for ski i carport. Det er også oppført en mindre platting ved inngangsparti.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Det er oppført terrasse utenfor stue /skyvedør

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Gulv i kjeller er senket ved opphugging av eksisterende gulv. Det er lagt ny isolasjon (ca. 10 cm) og støpt nytt betonggulv med avretting. I samme forbindelse er det gjort endringer i planløsning ved fjerning av vegg og etablering av limtredrager som bærende løsning. Himling er nedforet og kledd med to lag gipsplater. Vegger er kledd med veggplater (wall-to-paint). Himling er malt ett strøk. Arbeidene er ikke ferdigstilt.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: I stue er det i 2015 fjernet teglsteinspeis og eksisterende teppegulv. Det er lagt nytt laminatgulv med underlag av isolasjonsplater (XPS). Himling og vegger er kledd med gipsplater. Det er ikke etablert listverk mellom gulv og vegg.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: I loftsetasje (2. etasje) er det i 2014 satt opp lettvegg/romdeler i tilknytning til pipe. Teppegulv er fjernet og erstattet med laminatgulv. Veggpanel er malt.

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: I 2020 er gulv i rom utenfor soverom i loftsetasje (2. etasje) rettet opp og det er lagt laminatgulv. Vegger og himling er malt. Arbeidene er ikke ferdigstilt, da rekkverk ved trappeoppgang er fjernet og ikke erstattet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Ved kjøp av boligen var det i salgsoppgave/tilstandsrapport registrert forhold ved drenering med TG2. Det ble blant annet beskrevet avflassing av murpuss og mineralutslag på grunnmur, som kan indikere fuktgjennomgang.

I 2018 er det utført ny drenering rundt den eldste delen av boligen (opprinnelig fra 1958).

Nåværende eiere har etter dette ikke observert tegn til fuktinntrengning i kjeller.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: TE Entreprenør, Salg og Service Tellugen

Beskrivelse av arbeidet: I 2018 er det utført ny drenering rundt den eldste delen av boligen (opprinnelig fra 1958). Oljetank på baksiden av boligen er fjernet. Området er ikke tilbakefylt, da det var planlagt etablering av trappenedgang til kjeller. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført ny drenering rundt den eldste delen av boligen (opprinnelig fra 1958). På sørsiden av nyere del av boligen (ca. 1982) er det foretatt oppgraving og etterisolering av grunnmur med XPS-plater. Det er ikke etablert nytt drensrør på denne delen, og arbeidene er ikke ferdigstilt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: TE Entreprenør, Salg og Service Tellugen

   Beskrivelse av arbeidet: Det er utført ny drenering rundt den eldste delen av boligen (opprinnelig fra 1958).

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering er utført rundt den eldste delen av boligen (opprinnelig fra 1958).

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

• **Ja**

Det er tidligere påvist råteskade i takutstikk. Skadet treverk er skiftet ut.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Råteskadet treverk i takutstikk er skiftet ut.

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?

• **Ja**

I 2025 oppsto tilbakeslag fra avløp i kjeller som følge av skadet/flatklemt rør. Forholdet er utbedret av Trøndelag fylkeskommune, og anlegget fungerer nå som normalt.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trøndelag Fylkeskommune

Beskrivelse av arbeidet: Skadet/flatklemt avløpsrør ble skiftet og utbedret. Det ble også etablert rørbend for å hindre ny sammenklemming.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Trøndelag fylkeskommune / H. Granbo VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Skadet avløpsrør ble skiftet og utbedret.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: TE Entreprenør, Salg og Service Tellugen

   Beskrivelse av arbeidet: Oljetank og tilhørende varmeanlegg (radiator) ble fjernet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere teglsteinspeis er fjernet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det mangler koblingsboks på ett punkt på kjøkken.

I del av kjeller som er under oppussing og ikke ferdigstilt, mangler også koblingsbokser enkelte steder.

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

• **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?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg i stue er endret fra åpent til skjult anlegg.

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 om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **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. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Nidengvegen 11, 7549 TANEM	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285800**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184644193**
Gårdsnummer **540**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
244,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
252,92 kWh/m²	**50 585 kWh**



Nidengvegen 11, 7549 TANEM

Detaljering

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

Nidengvegen 11, 7549 TANEM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

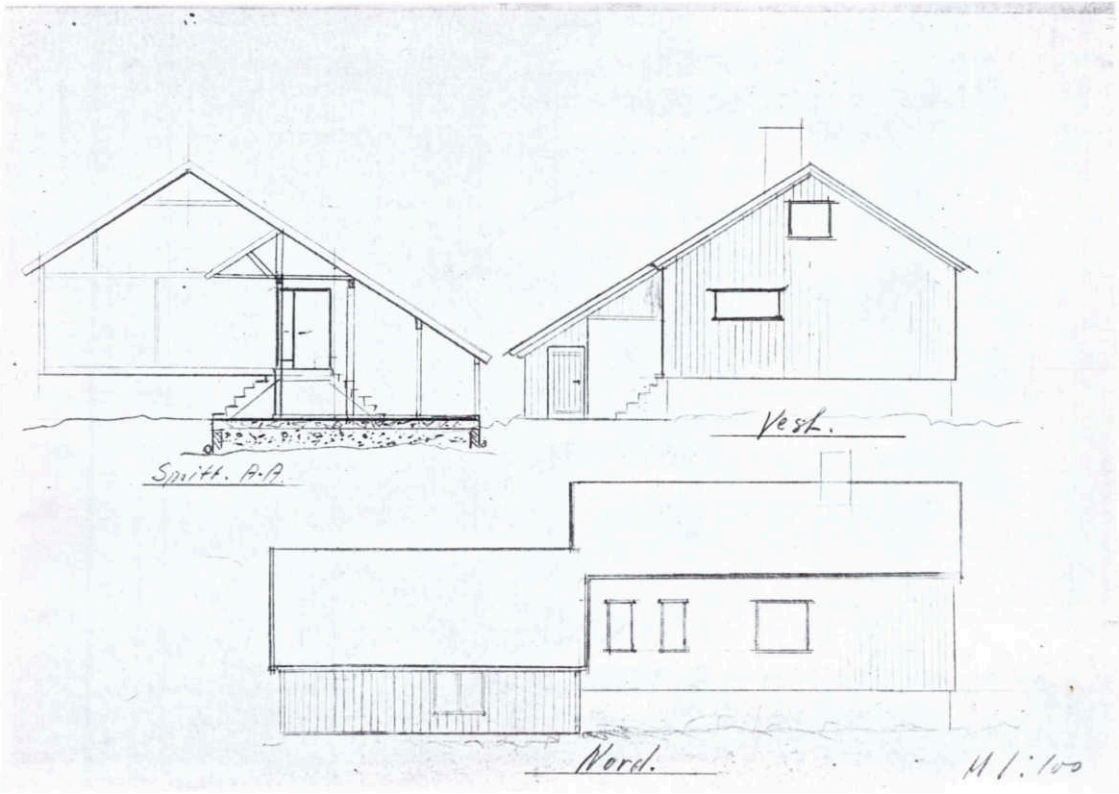
https://www.enova.no/energimerking

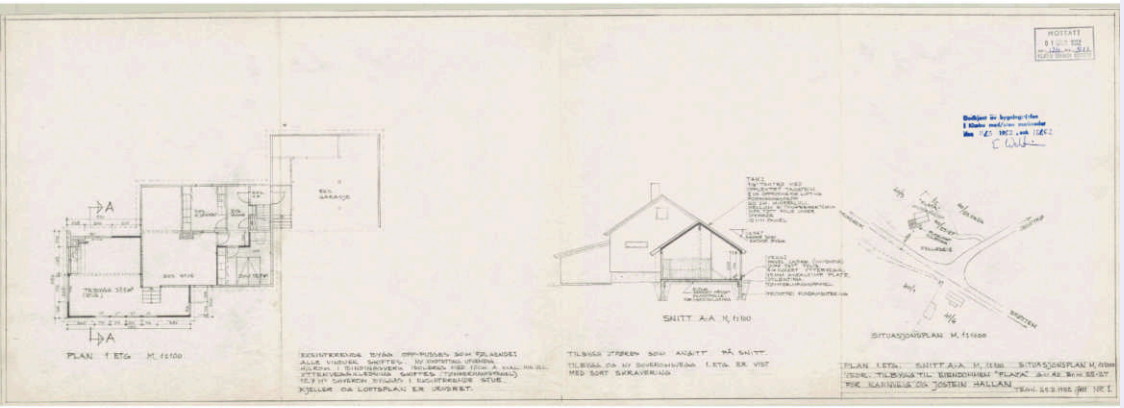
Spørsmål om energiattesten

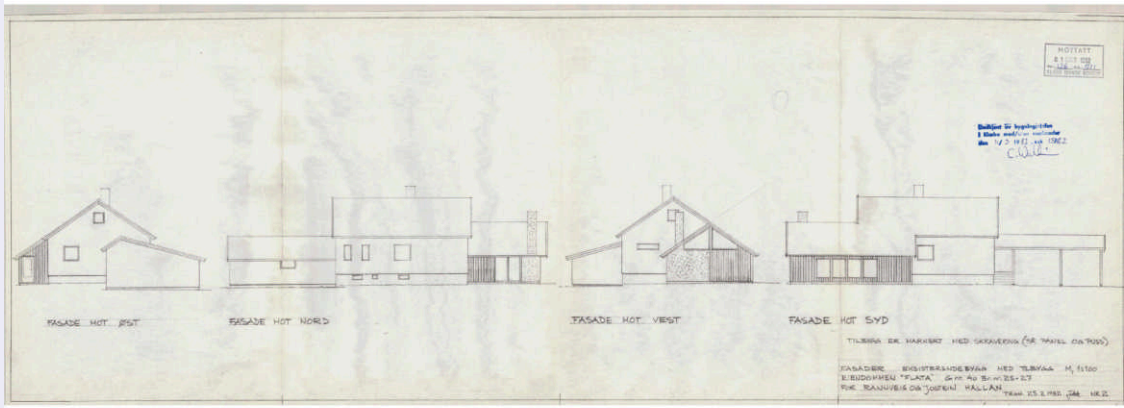
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no




A
A
PLAN I ETG. M. 1:100
SNITT A-A M. 1:100
SITUASJONSPLAN M. 1:1000


FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/5044/66
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 15:25

Jnr. 135/82

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Flata			40/25-27	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Boligbygg	01.03.82	11.03.82	15/82

Byggherre	Adresse	Tlf.
Jostein Hallan	Tanem, 7060 Klæbu	
Anmelder	Adresse	Tlf.
" "		
Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Trearb.: Harald Leknes	7080 Heimdal	
Grunn/betongarb.: Stig Thanke Aspli	Frits Aabakkens v. 5, 7080 Heimdal	

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel	
Klæbu	18.03.82	KLÆBU KOMMUNE Teknisk kontor	Svein Bunnes
			Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

(Jfr. veglov av 21.6 1963)

DAGBOKFØRT
14 SEP 81 05044
SORENSKRIVEREN I MIDT-TRØNDELAG

ERKLÆRING

Undertegnede Jostein Hallan eier av eiendommen FLATA gnr. 40 bnr. 25-27 i Klæbu kommune, som har fått tillatelse til å føre opp tilbygg til eksisterende bolig

i minste avstand 17,0 m fra midte av riks/fylkesveg 704

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg, hva ovennevnte bygning angår, krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden. Snuplass for bil må anordnes utenfor vegområdet.
4. Bygningen må føres opp i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevnte eiendom.
8. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst.

Klæbu 14/9-87
Jostein Hallan

Til vitterlighet:

Vegsjefen i Sør-Trøndelag

Jnr. 2626/81
Ark. 771 Kb
Koj/--

Trondheim 2.september 1981

Jostein Hallan
Tanemsflata

7060 KLÆBU

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

Etter Deres søknad av 19.mai 1981

meddeles herved dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for

å føre opp tilbygg til eksisterende bolig - eiendommen FLATA, gnr. 40/25-27

i 17,0 m avstand fra midte av riks/fylksveg 704

i Klæbu kommune

på de vilkår som er stilt i følgende erklæring.

Erklæringen sendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes sorenskriveren i Midt-Trøndelag som besørger erklæringen tinglyst for Deres regning. Tinglysingsgebyr kr. 50,— må vedlegges eller sendes over postgiro. Hvis tinglysingsgebyr ikke betales, vil tillegg for tinglysing bli krevet.

Ett eksemplar av erklæringen — påført tinglysing — bes sendt vegsjefen i Sør-Trøndelag, Munkegt. 10, 7000 Trondheim. Sluppenvn. 12, 7000 TRONDHEIM

Etter fullmakt
Kjell Bjørvig
Kjell Bjørvig

Gjenpart: *Bygningsrådet i* Klæbu, 7060 KLÆBU
Vegdirektoratet

MOTTATT
14 SEP 1981
MIDT-TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

Vegmester Vorhaug
Anl.avd. v/Melland

./.

R. Kongsvik Boktr., Orkanger

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR FV. 704 RØDDEKRYSSET - TANEM
Plan id Klæbu kommune: K2015004
Planforslaget er datert: 10.09.2015
Dato for siste revisjon av plankartet: 27.01.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.02.2016
Dato for godkjennelse – kommunestyret i Klæbu: 04.02.206

§1 AVGRENSING

De regulerte områdene er vist med planavgrensning på plankartene datert 27.01.2016

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Bebyggelse og anlegg:
- Bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg (SKV)
- Gangveg/gangareal (SGG)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Pendler- /innfartsparkering (SPI)
- Parkeringsplasser (SPP)

Grønnstruktur:
- Turveg

Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift:
- Landbruk-, natur og friluftsformål samt reindrift

Hensynssoner:
- Sikringssoner - Frisikt
- Faresoner – Høyspenningsanlegg
- Sone med angitt særlige hensyn – bevaring av kulturmiljø

Bestemmelsesområde:
- Midlertidig anleggsområde/riggområde/deponi
- Bevaringsområder

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Bearbeiding av sideterreng:

- Veganlegget skal ha en god landskapsmessig tilpassing. Skråninger skal slakes ut ved flatt terreng. Bratte skjæringer og fyllinger slakes ut ved topp/bunn slik at de får en myk overgang til eksisterende terreng.
- Grøfter og skråninger skal tilsås.

3.3 Landbruk:

Toppjord fra jordbruk og skogbruk skal tas vare på i anleggsfasen. Jord fra jordbruk og skogbruk skal ikke blandes. Ved rensk av eksisterende vegetasjonsdekke i ny vegtrase, mellomlagres jorda i umiddelbar nærhet ved siden av ny vegtrase. Jorda mellomlagres i ranker. Jorda gjenbrukes på sidearealene til vegen nært opprinnelsessted. Matjorda skal brukes på gjenværende del av landbruksareal. Når det gjelder matjord i området som erververs midlertidig for gjennomføring av anlegget så skal det legges duk under pukk.

3.4 Støy:

- Grenseverdiene i T-1442/2012 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
- Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C, eventuelt klasse D der kost-nytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.
- For eiendommer som etter de fastlagte støytiltakene langs fv. 704 får et støynivå fra fylkesvegen som overskrider de anbefalte grenseverdiene i T-1442/ 2012 eller NS8175 klasse C, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak.
- Lokale tiltak skal tilbys for eiendommer som er listet opp i vedlagte tabell datert 12.02.2016, jf. eiendommer merket «Tiltak vurderes». Dersom kostnadene ved lokale støytiltak er uforholdsmessig høye i forhold til effekten av tiltakene, kan de anbefalte grenseverdiene for støy på fasade fravikes. Ved slik fravikelse skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold (under 55 dB).
- Konkret utforming og gjennomføring av de lokale støytiltakene og eventuelle fasadetiltak avklares i samråd med den enkelte grunneier. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift i plan og bygningsloven.
- Endelig plassering, høyde og utforming av skjermingstiltak langs veg som er markert på plankartet, skal avklares gjennom byggeplan. Der utformingen avviker vesentlig fra det som er lagt til grunn i støyutredningen må ny støyberegning utføres.
- Bestemmelser vedr. støy i anleggsfasen: Støyintensive tiltak i anleggsperioden skal foregå mellom kl. 07.00 og kl. 19.00. Tidsbruken vil bli regulert ytterligere for de mest støyende aktivitetene. I anleggsfasen skal det gjennomføres varsling av naboer i forkant av støyintensive tiltak.

3.6 Vilkår i bygge- og anleggsfasen:

- Rene masser tilsvarende tiltaksklasse 1 i TA-2553 kan mellomlagres uten restriksjoner. Ved behov for mellomlagring av masser i tiltaksklasse 2-4 i TA-2553, og som kan gjenbrukes i veganlegget, skal lagringsområdet sikres mot avrenning til undergrunn og sideterreng. Mellomlagring av masser i tiltaksklasse 5 i TA-2553 er ikke tillatt. Disse skal behandles som

spesialavfall.

- Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeidet til vassdrag og grunn skal til enhver tid unngås. Asfalt som fjernes skal deponeres på godkjent deponi eller gjenbrukes etter gjeldende retningslinjer.
- For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal anbefalte grenseverdier for luftkvalitet som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, legges til grunn.

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Ytre miljøplan og detaljplan:

- Før anleggsarbeidet starter skal det utarbeides en ytre miljøplan som viser hvordan riggområder, anleggsområder, overskuddsmasser, fremmede plantearter, bergskjæringer og inngrep i naturområdet ved Nideng skal håndteres.
- Før anlegget startes skal det utarbeides en detaljplan som viser løsninger for hvordan vassdrag sikres og hvordan inngrepene som berører vassdrag skal utføres.
- Før anlegget startes skal det utarbeides en detaljplan som viser utforming av kollektivholdeplassen ved Tanem og tilhørende parkeringsplasser. Detaljplanen skal vise evt. bygningsmasse, kotering, beplantning og materialbruk.

4.2 Godkjenning av tiltak (massetransport):

Før det transporteres masser ut at planområdet skal deponiområder være avklart og godkjent.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Bebyggelse og anlegg:

Utforming av området avklares når detaljregulering av dette området igangsettes.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg:

Kjørevegene nummerert SKV2, SKV3 og SKV4 har eierformen privat kjøreveg. SK6 er offentlig kjøreveg fra Tanem til Hallbrua. Fra Hallbrua og nord-vestover er denne felles privat kjøreveg. SK 7 er felles privat kjøreveg. Resten av kjørevegene har eierformen offentlig kjøreveg.

6.2 Gangveg/gangareal:

Områdene merket SGG skal benyttes som gangveg. Eierformen er offentlig.

6.3 Annen veggrunn/grøntanlegg:

Områdene skal benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, skilt og evt. støyvoller/støyskjermer og andre elementer som naturlig tilhører formålet. Eierformen er offentlig. Plassering av sikringsgjerdet innenfor formålet kan justeres på byggeplan-nivå.

6.4 Kollektivholdeplass:
Områdene skal benyttes som kollektivholdeplass. Eierformen er offentlig.

6.5 Parkering:
Området merket o_SPP1 skal benyttes til parkering. Eierformen er offentlig.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Turveg:
Eksisterende fv. 704 fra Skjøla offentlig veg ved Skjøla (SK5) til lokalveg under Hallbrua (SK6) skal saneres og bygges om til offentlig turveg med en bredde på minimum 3 m.

§ 8 LANDBRUKS, - NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

8.1 LNFR:
Områdene gjelder eksisterende LNFR områder. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg innenfor disse områdene som ikke er direkte tilknytta landbruks-, natur- eller friluftsformål.
Driftsadkomstene anlegges iht. Landbruksdepartementets "Normaler for landbruksveger med byggebeskrivelse". De dimensjoneres som vegklasse 8 – lett traktorveg.

§ 9 HENSYNSSONER

9.1 Høyspentlinje:
Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre byggverk som ikke har direkte tilknytning til høyspentlinjen.

9.2 Frisikt:
Innenfor området skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over primærvegens (fv. 704) kjørebanenivå.

9.2 Sone med angitt særlige hensyn – bevaring av kulturmiljø
Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Eksisterende heller (Askeladden id 122609) skal bevares. Før det skjer inngrep i nærheten av det området som er avgrenset som «bevaring av kulturmiljø» skal tiltak avklares med Sør-Trøndelag fylkeskommune.

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDE

10.1 Midlertidig rigg, drift og massedeponi:
Området skal benyttes til rigg, drift, massedeponi, anleggsveger og midlertidige trafikkomlegginger og andre forhold som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket.
Området kan stenges av i kortere perioder ved behov og av sikkerhetsmessige årsaker.

Arealene skal istandsettes og tilbakeføres til så lik tilstand som mulig før tiltaket.
Overskytende matjord skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet.

10.2 Forurensing:
Oppbevaring av maskiner og utstyr i rigg- og driftsområdene: Når områdene tas i bruk skal de sikres på forsvarlig måte og det skal etableres rutiner som hindrer avrenning av olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer grunnen.

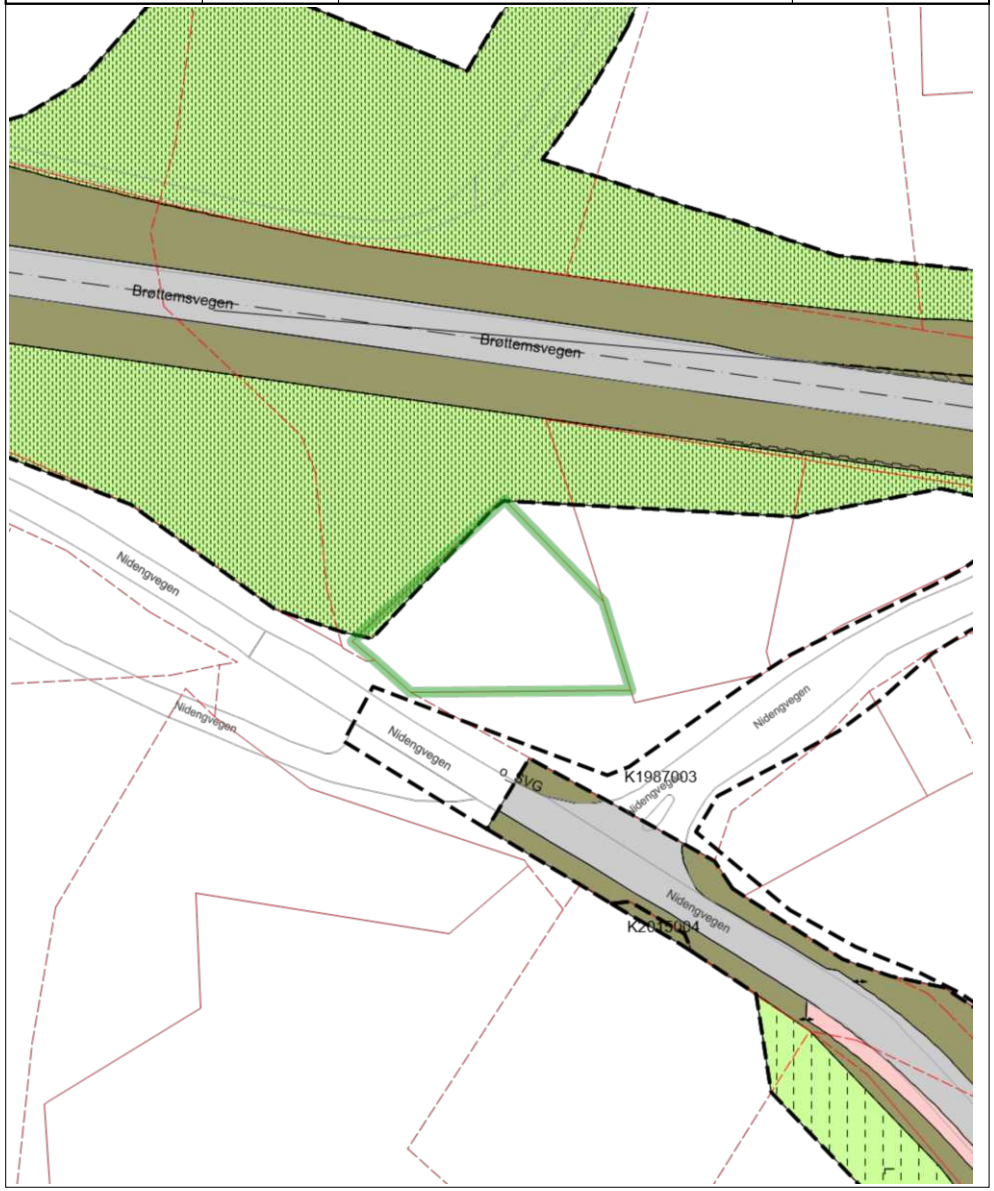
10.3 Kulturminner:
Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete kulturminnene markert i plankartet som bestemmelsesområde #1 og #2. #3 kan fjernes uten vilkår om videre arkeologisk gransking.
Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
Granskingen bekostes av tiltakshaver, jf. kulturminnelovens § 10.

Trondheim

Reguleringsplaner

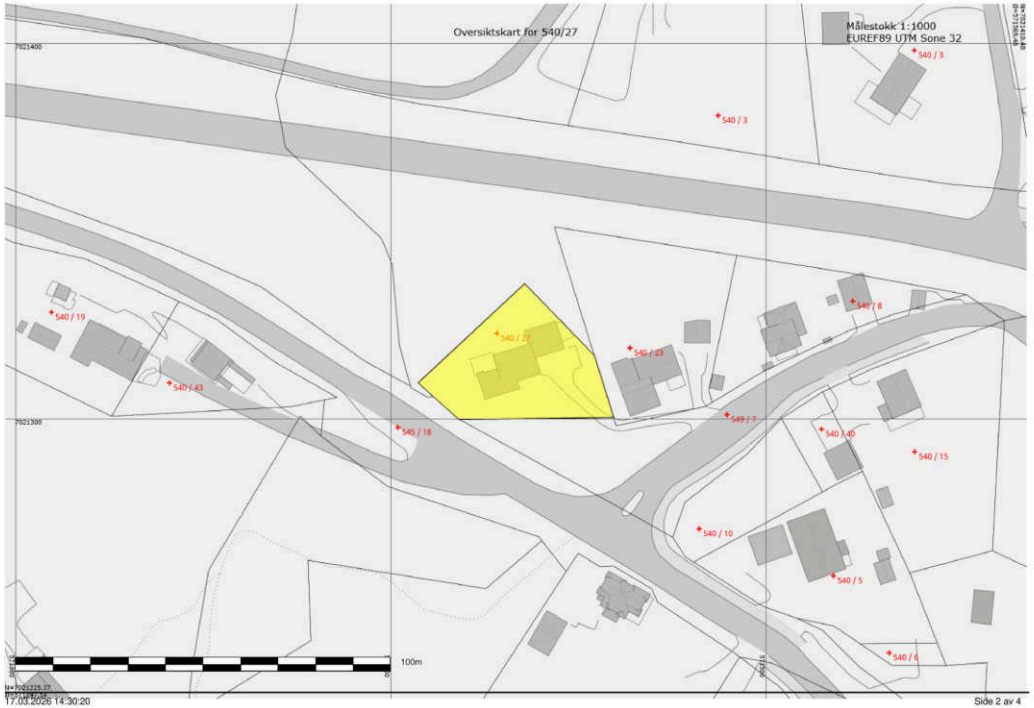
Eiendom:	Gnr: 540	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nidengvegen 11 7549 TANEM			
Annen info:				

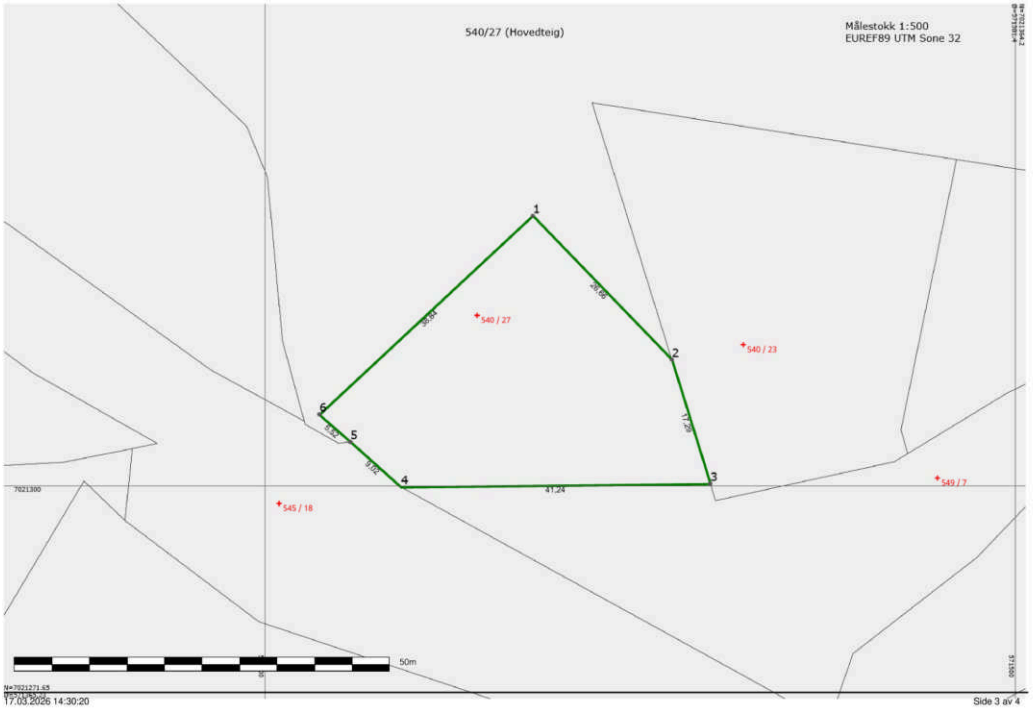
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag


Oversiktskart for 540/27
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
540 / 3
540 / 19
540 / 43
540 / 27
540 / 23
540 / 8
545 / 18
549 / 7
540 / 40
540 / 15
540 / 10
540 / 5
540 / 6
7021400
7021300
100m
17.03.2026 14:30:20
Side 2 av 4

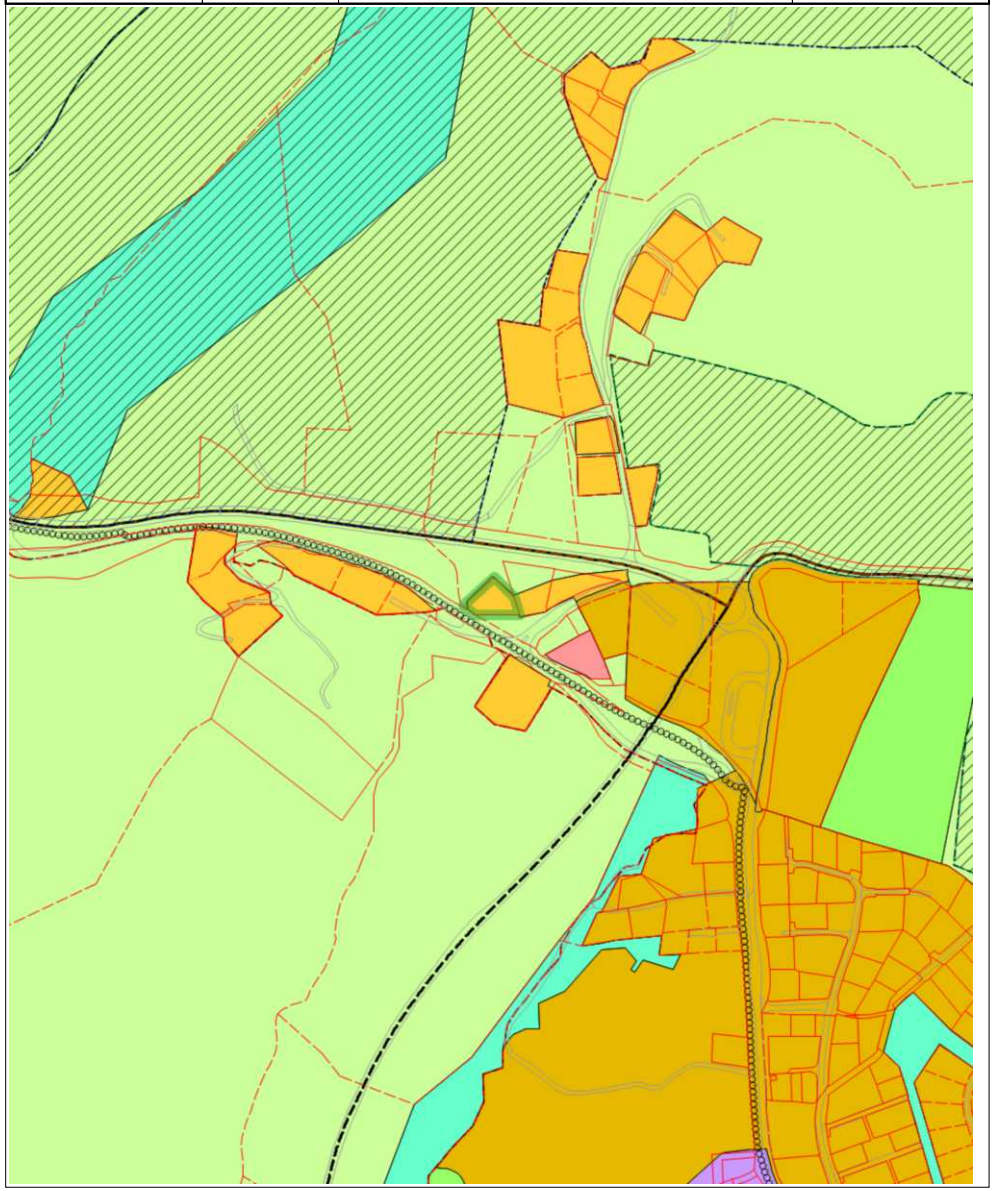

540/27 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
1
2
3
4
5
6
38.63
28.66
17.28
41.24
540 / 27
540 / 23
549 / 7
545 / 18
7021300
50m
17.03.2026 14:30:20
Side 3 av 4

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 540	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nidengvegen 11 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

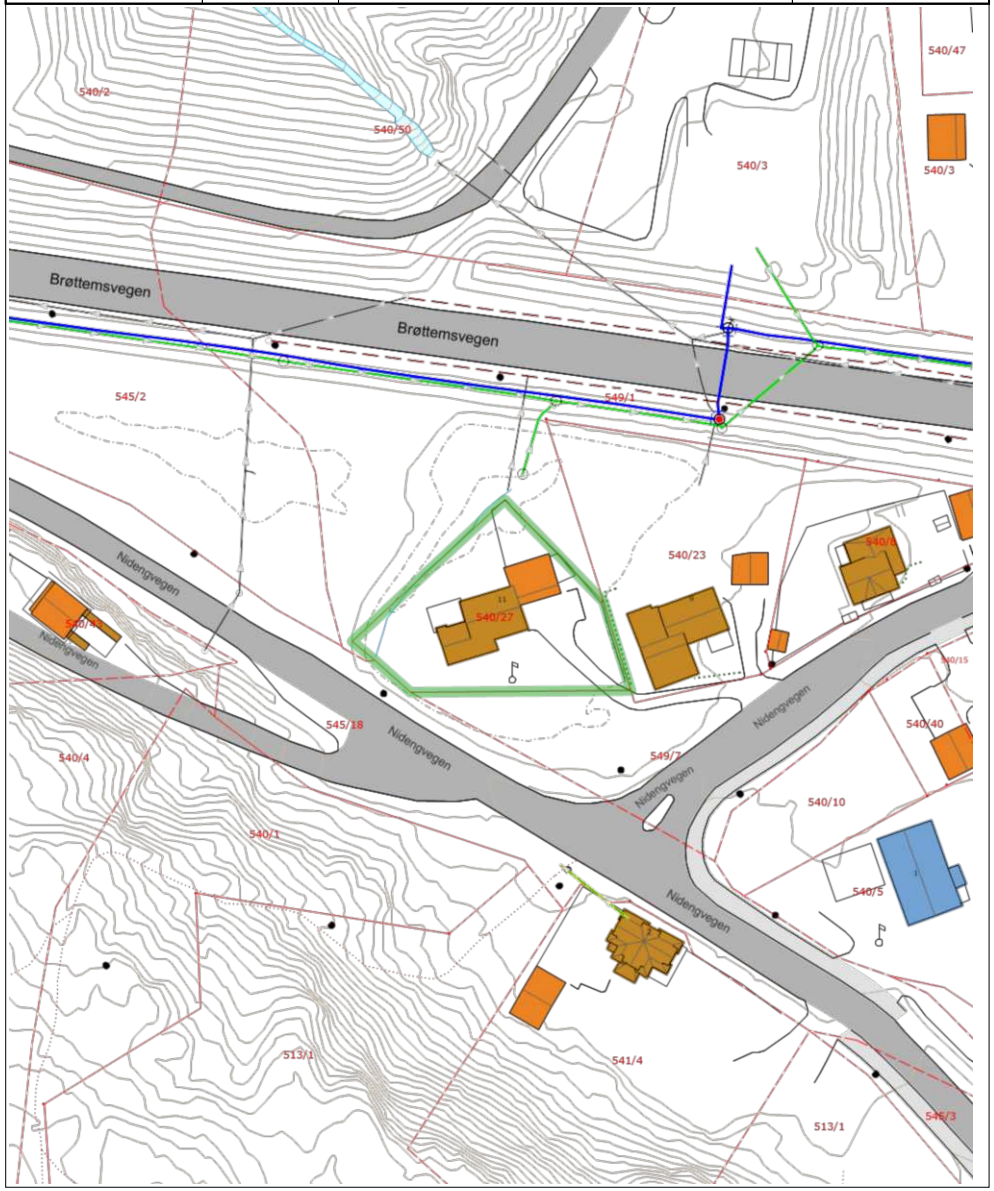
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Byggegrense - marka
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Hovedveg tunnel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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 540	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nidengvegen 11 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

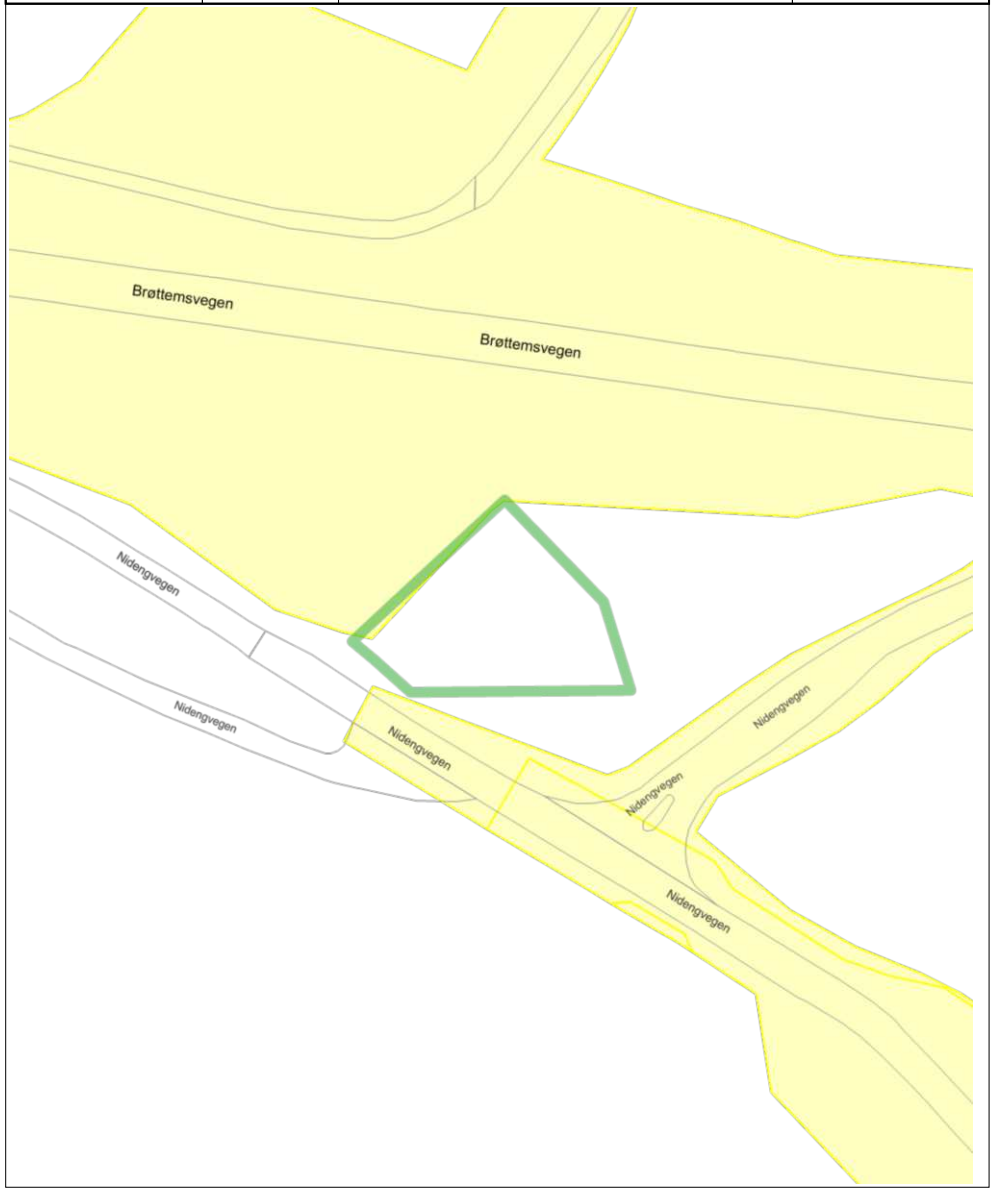
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Annen næring
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Elv
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skjerm
- Traktorveg
- Bolig
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Elvekant
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Traktorveg
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 540	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nidengvegen 11 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

17.03.2026 14:30:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

17.03.2026 14:30:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

NIDENGVEGEN 11

Nabolaget Tanem - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tanemskrysset	Linje 23, 72, 83, 96, 112	**2 min** 0.1 km
Heimdal stasjon	Linje F6, R60, R70	**11 min** 7.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**22 min** 18.7 km
Trondheim Værnes		**40 min**

SKOLER

Tanem skole (1-7 kl.)	153 elever, 9 klasser	**13 min** 1.1 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	243 elever, 17 klasser	**4 min** 2.7 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	**9 min** 7.4 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	**10 min** 7.8 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

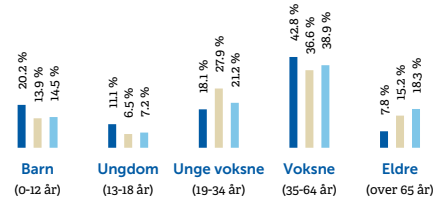
NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Brannåsen barnehage (1-5 år)	68 barn	**11 min** 1 km
Tanem barnehage (1-5 år)	42 barn	**12 min** 1.1 km
Knærten Fus friluftsbarnehage (1-5 år)	72 barn	**5 min** 3.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sandmoen	PostNord	**6 min** 4.6 km
Bunnpris Sandmoen	Søndagsåpent	**6 min** 4.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

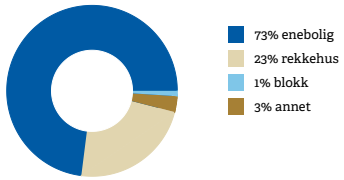
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Tanem ballbane	Ballspill, fotball	**12 min** 1.1 km
Tanem Skole	Aktivitetshall, ballspill	**17 min** 1.2 km
Klæbu Treningssenter		**7 min**
EVO Tiller		**8 min**

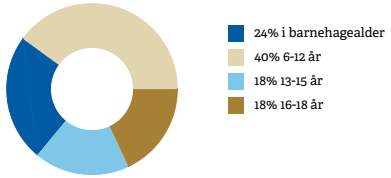
BOLIGMASSE



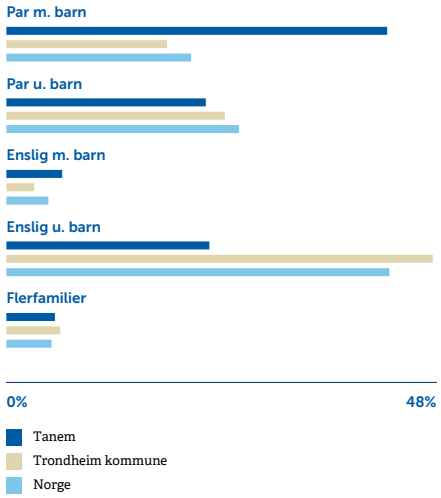
VARER/TJENESTER

StorM Senter	**10 min**
Apotek 1 Klæbu	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



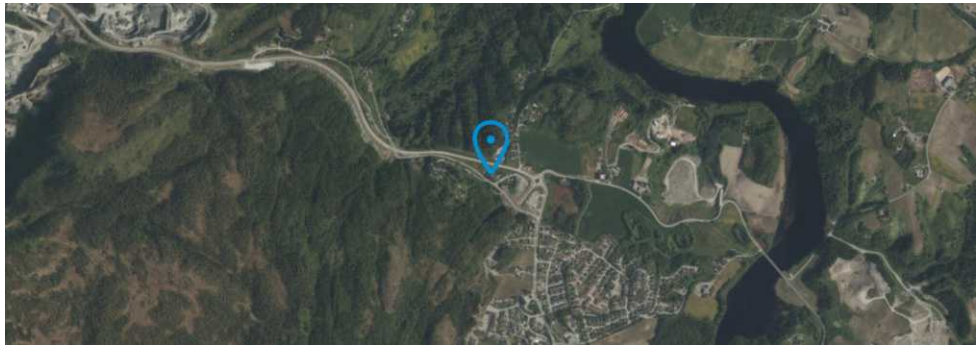
FAMILIESAMMENSETNING

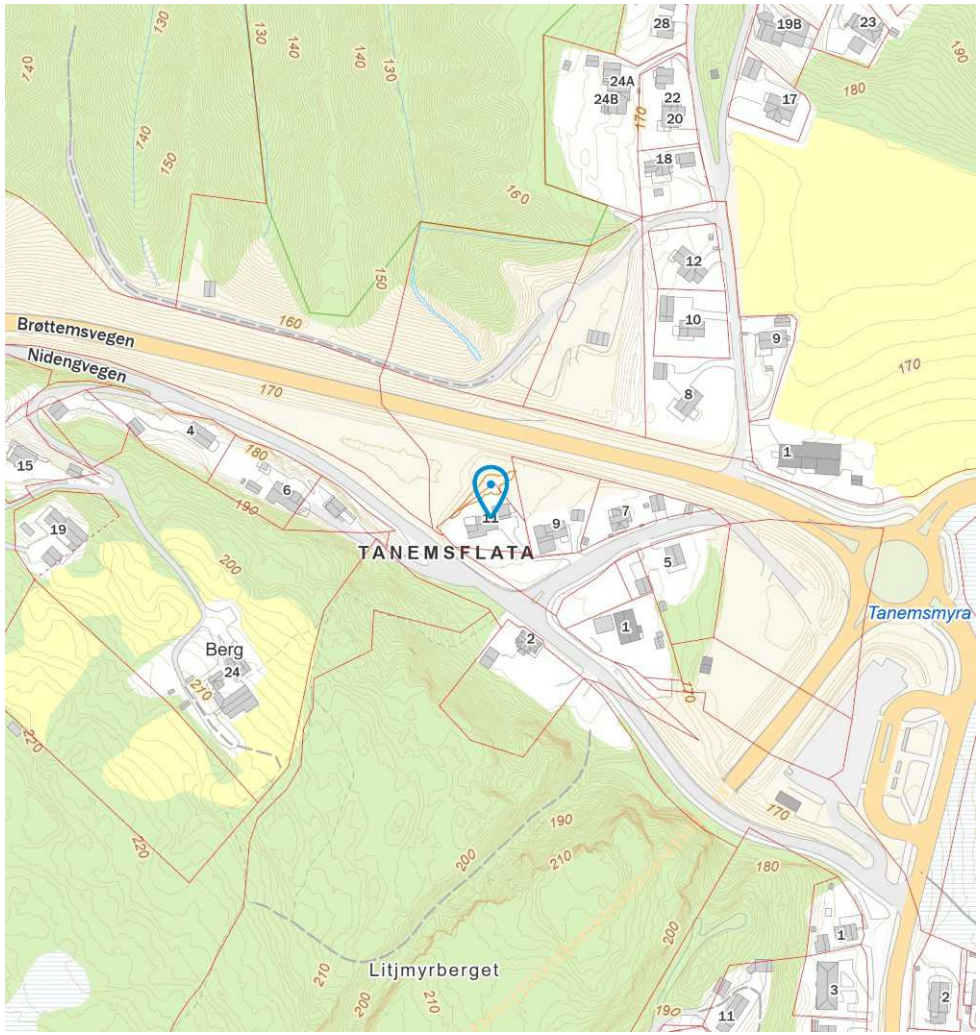


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260234 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Nidengvegen 11, 7549 Tanem.
Gnr. 540, Bnr. 27, 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 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31260234
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.05.2026

EiendomsMegler 1

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no