

Velkommen til

Breidablikveien 76, 7020 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Breidablikveien 76
7020 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 990 000,-
Omkostninger	kr	150 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1958
BRA/BRA-i	155 / 135 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Alan Shaswar
Eiendomsmegler

+47 902 82 766
alan.shaswar@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Breidablikveien 76, 7020 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 425, Bnr. 30, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 990 000,-
Omkostninger	kr	150 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 159 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 149 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 150 840,- 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
2 575,- i mai 2025. Kommunale avgifter betales månedlig.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 135 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 155 m²
TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: 56 kvm

2. etasje: 44 kvm

Kjeller: 41 kvm

Garasje: 14 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
I garasje med elbillader samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 404 m² på eiet tomt.

Byggeår
1958 ifølge takstmann.

Innhold
1 etasje: Entré, gang, bad og 2 soverom.

2 etasje: Stue og kjøkken.

Kjeller: Gang, soverom, vaskerom og 3 boder.

Standard
1. etasje

Entré:
Flis på gulv med gulvvarme, malt panel og panelplater på vegger og malt slett innvendig tak. Rommet har skyvedørsgarderobe.

Gang:
Laminat på gulv, panelplater og tapet på vegger og malt panel med downlights på innvendig tak. Rommet har varmepumpe og vedovn.

Soverom 1:
Parkett på gulv, panelplater og malt tapet på vegger og panel på innvendig tak.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har utgang til terrasse.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjnisje med forheng, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med integrert lys over servant. Mekanisk avtrekk.

2. etasje

Stue:
Parkett på gulv, malte plater og malte slette overflater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet har vedovn og utgang til altan.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med belegg på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av malte glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Kjelleretasje

Gang:
Laminat på gulv med gulvvarme, malt betong på vegger og malt panel på innvendig tak.

Soverom:
Laminat på gulv med gulvvarme, malt betong på vegger og malt panel på innvendig tak.

Bod 1:
Malt betong på gulv, malt betong og panel på vegger og panel på innvendig tak.
Rommet har stengekran vann og sotluke.

Bod 2:
Betong på gulv, malt betong og panel på vegger og panel på innvendig tak.
Rommet har sikringsskap og rørfordelerskap.

Bod 3:
Betong på gulv, malt betong og panel på vegger og panel på innvendig tak.

Vaskerom:
Vaskerommet fremstår med malt betong på gulv malt betong kombinert med panel på vegger og malte plater på innvendig tak.
Rommet er innredet med vaskemaskin samt varmtvannsbereder. Naturlig ventilasjon.

Garasje:
Boligen har garasje sammenbygd med boligen hvor hovedkonstruksjonen er av tre, ringmur av betongstein og fundamentet er i støpt betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et pulttak og tekket med stålplater. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har automatisk leddport og el.billader.

Utvendig bod:
Boligen har en utvendig bod i hagen hvor hovedkonstruksjonen er av tre. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket er et pulttak og tekket med stålplater. Strømuttak.

Terrasse:
Terrasse i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Terrassen har tilkomst fra soverom og har trapp ned til plen.

Altan:
Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Tilkomst fra stue.

Beliggenhet
Boligen ligger fint til i et område på Byåsen kalt Åsveien. Et sentralt område på Byåsen med kort avstand til sentrum, samt nærhet til Bymarka og dens flotte turmuligheter.

Kollektivtilbud
Boligen har god tilgang på kollektivtilbud. Buss nr. 3 og 11 har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, St. Olavs, NTNU (Gløsaugen og Dragvoll) og Risvollan. Estimert tid på Atb.no er ca. 8 minutter til Trondheim Torg (Kongens gate).

Enkel tilgang på Høyskoler og Universitet
Med god tilgang på kollektivtilbud er det null problem å komme seg til høyskoler og universitet. Det går direktebuss til både NTNU og BI med hyppige avganger. Med nedoverbakke til NTNU, samt egen sykkelvei til BI kan man i tillegg velge det spreke alternativet. Fra boligen er det estimert 10 minutter på sykkel til Studentersamfundet. Det er også kort vei til St. Olavs hospital via Ceciliebrua.

Bymarka og bredt idrettstilbud
Bydelen Byåsen er kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Her har du alt fra lysløyper, badevann, maskinpreparete skiløyper og flott turterreng med ca. 300 km sti. Nærmeste badevann fra boligen er populære Theisendammen, som også kan benyttes som skøytebane i vinterhalvåret. For den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært gode tilbud for dette på Byåsen. Ikke langt unna finner du Granåsen - Trondheims hovedarena for vinteridrett knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting. Flere store idrettsanlegg og klubber byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, orientering, golf og volleyball. Dersom man ønsker å trene på treningssenter, er blant annet 3T Byåsen og 3T Ilsvika gode alternativ, og er ca. 10 minutter unna.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Åsveien skole og ressurssenter, en relativt ny skole som ble ferdigstilt i 2015. Det er et bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder, samt en trygg skolevei.

Servicefunksjoner
Kort avstand fra boligen har man Byåsen Butikksenter med blant annet REMA 1000, Apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og bakeri. I tillegg ligger Sverresborg Senter med blant annet Meny og Vinmonopolet rett over gaten. Cirkle K er også i nærområdet. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter i nærheten, blant annet Kompis, Pizzabakeren, Palermo og Tavern på Sverresborg Folkemuseum. Foodora og Wolt leverer også til døra.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

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

Byggemåte
Bygningen er oppført i 2 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og grunnmur og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket er et saltak og tekket med steinbelagte stålplater. Vinduer med 2-lags glass.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse datert 21.1.1958. og byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 25.02.1957.

Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og

ferdigattest.

Det foreligger også ferdigattest for bruksendring av kjeller - fra bod til soverom datert 11.07.2019 og ferdigattest for oppføring av frittliggende redskapsbod datert 08.05.2015.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
F - GUL

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Sentrumsformål - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0135b Vegmesterstien (13.5.1966)
- r0521 Cecilienborg - Sverresdal - Valset Gård - Øvergjerdet m. fl. på Byåsen (12.12.1952)

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 008 463,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 033 851,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Sandra Dutard

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 303891
Dato: 07.09.1957
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 305727
Dato: 12.12.1957
Refusjonsplikt til kommunen.

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 300797
Dato: 24.02.1958
Klausul med hensyn til tillatt byggearbeide vedk.
vedlikehold av felles skillevegg og vanlige felles tekniske
anlegg m.v.

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

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:

Arealet til garasjen er medregnet i BRA.

1. etasje:
- bod og vindfang er innlemmet i entré.
- to soverom på 6 kvm er slått sammen til et stort soverom.
- terrasse er utvidet. Tiltaket er søknadspliktig.

2. etasje:
- ingen endringer.

Kjeller:
- gang og bod er slått sammen.

Det er opplyst om 4 soverom i salgsoppgaven, og dette er godkjente soverom. 2 av soverommene er slått sammen, og kan lett tilbakeføres ved å sette opp en vegg.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 490,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 490,- (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. 2.850,-
Fotograf kr. 3.350,-
Tilstandsrapport kr. 13.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca. kr. 700,-

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

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 01-07-2025 av Vegard Garvik i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Innvendig > Kjellertrapp
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

TG2:
- Utvendig > Altan
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Terrasse
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning:

Kjeller:
- Deler av gangen er fradelt og omgjort til en bod.

1 etasje:
- Opprinnelig separat bad og WC er sammenslått til ett rom. Utvendig bod ved inngangsparti er innlemmet til en del av boligen og brukes i dag som entré. Det er fjernet ett soverom til fordel for et større soverom. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

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

Det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 01.07.2025
- egenerklæring datert 22.06.2025
- energiattest
- kommunale avgifter
- kulturminnekart
- basiskart
- planoversikt
- kommuneplanens arealdel
- reguleringsplaner
- midlertidig innflytningstillatelse
- ferdigattest for bruksendring av kjeller
- ferdigattest for bruksendring av redskapsbod
- tinglyste erklæringer

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Alan Shaswar
Eiendomsmegler
Telefon: 902 82 766
Epost: alan.shaswar@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim












5705
LANGE
SVENDBORG








gorenje
RANGEMASTER























BREIDABLIKVEIEN 76

Nabolaget Valset/Nyborg nordøst/Sverredalsveien - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsveien skole	Linje 3, 13, 23, 26, 52, 53, 101, 105	1 min 0.1 km
Breidablikk	Linje 9	9 min 0.7 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	20 min 1.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 4.5 km
Trondheim Værnes		34 min

SKOLER

Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	534 elever, 36 klasser	4 min 0.4 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	257 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	403 elever, 26 klasser	5 min 2.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	5 min 2.3 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	570 elever, 34 klasser	6 min 0.5 km
Skansen Videregående Steinerskole		6 min
Thora Storm avd. Adolf Øien	396 elever	7 min 3.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

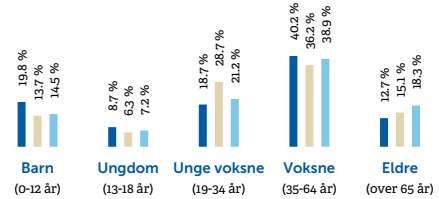
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valset/Nyborg nordøst/Sve...	1 260	501
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sverresborg barnehage (1-5 år)	88 barn	7 min 0.6 km
Valset barnehage (1-5 år)	62 barn	9 min 0.7 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	58 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Sverresborg		7 min
Rema 1000 Byåsen	PostNord	9 min 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 93/100

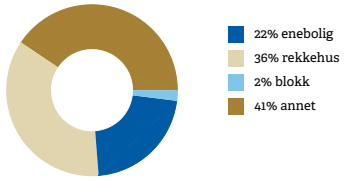
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Åsveien skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 0.2 km
Sverresborg skole	Aktivitetshall, basket, håndball	7 min 0.6 km
Nidarø Treningssenter		5 min
3T-Ilsvika		6 min

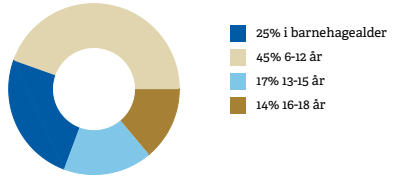
BOLIGMASSE



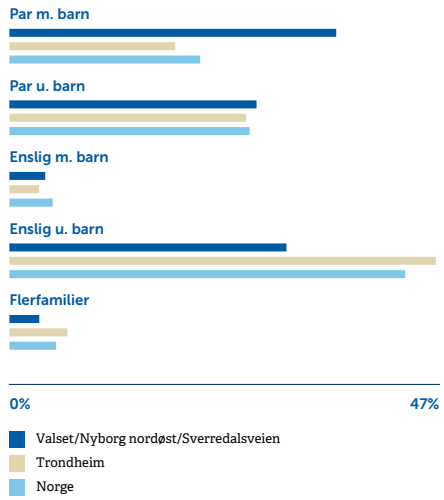
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	9 min
Apotek 1 Sverresborg	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



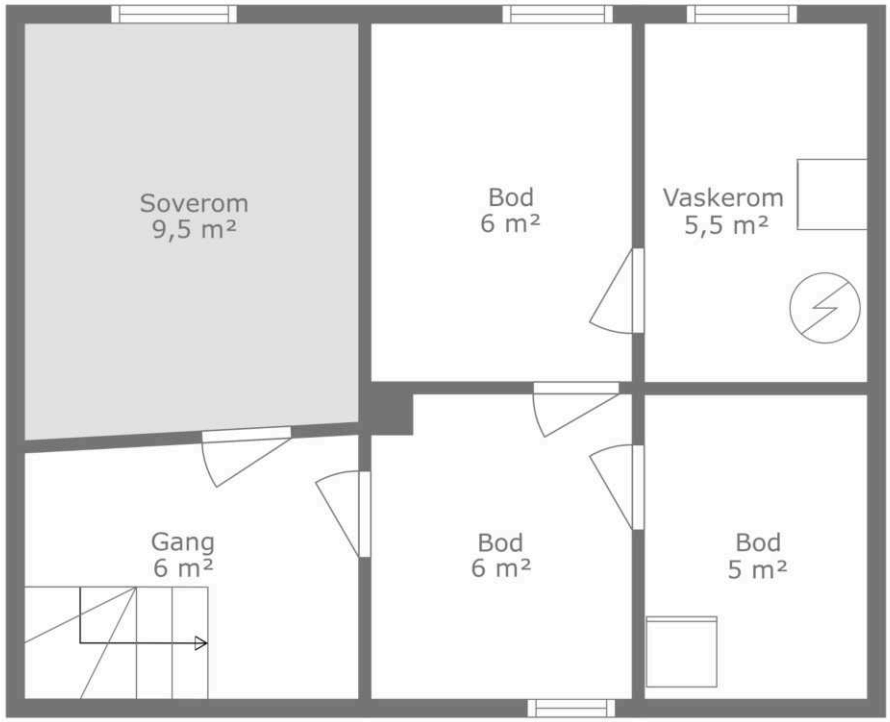
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

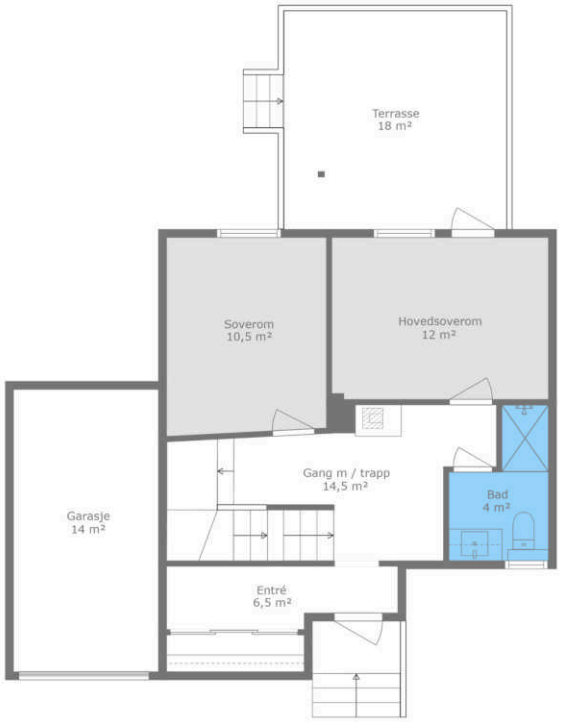
		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Breidablikveien 76 , 7020 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 425, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 135 m²



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 01.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1419 **Referansenummer:** WQ7049

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik **Vår ref:**

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.

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Breidablikveien 76 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i 2 etasjer over kjeller, hvor kjøkken og bad framstår i bruksmessig stand, uten vesentlige avvik. Når det gjelder vaskerom i kjeller må oppgradering planlegges/påregnes. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i 2 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og grunnmur og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket er et saltak og tekket med steinbelagte stålplater. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

BAD
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjnisje med forheng, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med integrert lys over servant. Mekanisk avtrekk.

VASKEROM I KJELLER:
Vaskerommet fremstår med malt betong på gulv malt betong kombinert med panel på vegger og malte plater på innvendig tak. Rommet er innredet med vaskemaskin samt varmtvannsbereder. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med belegg på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av malte glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Varmepumpe.
Varmtvannsbereder.
Rørfordelerskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

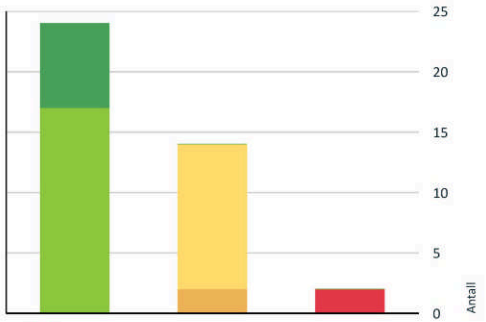
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: Kjeller: Deler av gangen er fradelt og omgjort til en bod. 1 etasje: Opprinnelig separat bad og WC er sammenslått til ett rom. Utvendig bod ved inngangsparti er innlemmet til en del av boligen og brukes i dag som entré. Det er fjernet ett soverom til fordel for et større soverom. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

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

Sammendrag av boligens tilstand

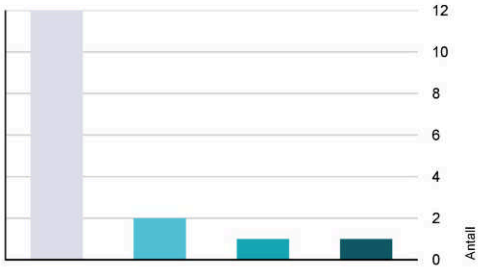
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Altan	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Breidablikveien 76 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. I følge tidligere salgsoppgaver ble taktekkingen ble byttet av tidligere eier. Det er imidlertid uklart om undertaket også ble byttet samtidig.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og/eller fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige uten sikring. Ev. nærmere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at taktekking med stål/aluminiumsplater er over 25 år og undertak er over 30 år.
Ingen synlige avvik av betydning (litt tilløp til mose), men vær likevel obs på at tekkingen har oppnådd relativt høy alder hvor forventet levetid for denne type materialer oppnådd eller passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen er fortsatt i god stand, men tid for vedlikehold nærmer seg. En bør utføre rengjøring/fjerning av mose, samt overvåke bygningsdelen jevnlig og utføre løpende vedlikehold i påvente av mer omfattende tiltak.

Vær obs på at det ofte kan være kortere levetid på undertak, opplektinger, innfestinger o.l. enn selve yttertekkingen, og som da vil være mer førende for når tiltak må iverksettes. For ev. nærmere undersøkelse av taket, så kan det utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner/nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer, men ut fra alder og slitasje er det sannsynlig at det kan være punktvise lekkasjer (f.eks. i skjøter o.l.) eller at det oppstår i nær fremtid. For å se etter ev. lekkasjer bør det utføres nærmere kontroll i sammenheng med nedbør.

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.

Rengjøring av renner bør utføres (kontroll/rengjøring og generelt vedlikehold av takrenner bør gjennomføres min. en gang årlig).
Ev. fremtidig utskifting av renner/nedløp og takbeslag vil være naturlig å se i sammenheng med fremtidig utskifting av taktekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble påvist en del værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler og da spesielt på nedre del av bordene.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Ingen umiddelbare tiltak kreves, men det er behov for vedlikehold av kledning/fasader, hvor det også vil være behov for enkelte utskiftinger. Nærmer undersøkelser av konstruksjon/kledningen må gjennomføres for å kartlegge behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Breidablikveien 76 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er sperrekonstruksjon i tre, hvor det fra underliggende rom er åpent opp til skråtak. Selve takkonstruksjonen er lukket, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden vurderes derfor ut fra det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

TG 2 Vinduer

Vinduer og altandør i tre og med 2-lags glass i hovedsak fra 1995. Vindu på bad er fra 2016 og vindu på soverom i kjeller er fra 2018. Vinduer i kjeller er fra byggeår.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er satt ut fra at gjennomgående høy alder på vinduene da spesielt med tanke på lukkemekanismer, tette-egenskaper på pakninger, samt at glassene har usikker eller kort restlevetid (fare for punktering). Det ble ikke observert punkterte glass (isolerglass), men dette kan ofte være svært vanskelig å se, da det avhenger av lysforholdene (helst direkte sollys). Som en generell orientering har vanligvis lukkemekanismer, pakninger, samt isolerglass kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer/rammer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene er fortsatt i god stand alder tatt i betraktning, men for å opprettholde dagens tilstand på rammer/karmer og forebygge videre utvikling, fordrer det regelmessig vedlikehold. Det er ikke behov for ytterligere tiltak, så lenge glassene ikke er punktert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrassedør

Malt terrassedør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Entrédør

Ytterdør i fabrikkmalt profilert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Altan

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Tilkomst fra stue.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,95 m. Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Terrassen har tilkomst fra soverom og har trapp ned til plen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anføres at høyden ned til bakken er relativt lav (ca. 0,8 m.) og det er mykt underlag (gress/grus), men høyden utløser likevel krav til tilfredsstillende sikring mot fall.

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Trappeløsning av betong hvor trinn er belagt med stein ved inngangen. Det er oppmurt terrengtrapp av stein ned til garasje.

TG 1 Utvendig bod

Boligen har en utvendig bod i hagen hvor hovedkonstruksjonen er av tre. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket er et pulttak og tekket med stålplater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Parkett, laminat, belegg og flis på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik.
Noe opphøyet ved pipe i 2 etasje, men dette er kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 2 Radon

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret. Vedovn av ukjent alder plassert i gang 1 etasje og stue 2 etasje. Det er kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildstedet. For eventuell ytterligere kontroll av piper (trykktesting/kamerakontroll o.l.) for ildstedet må det lokale feiervesenet kontaktes. Det er etablert sotluke i kjeller.

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

I 1998 bestemte Norske myndigheter at alle vedovner som produseres må oppfylle visse krav om partikkelutslipp. Dvs. at kun nyere ovner (produsert fra 1998) som tilfredsstiller kravene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Piperehabilitering innebærer installasjon av et nytt innvendig røykløp i det eksisterende pipeløpet. Per dags dato foreligger det verken pålegg om tiltak eller fyringsforbud, men vær oppmerksom på at dette kan endre seg i fremtiden.

Det utføres kun en visuell kontroll av de synlige delene av pipevanger og ildsteder. Dersom ytterligere informasjon og/eller nærmere undersøkelser ønskes, anbefales det å kontakte det lokale feiervesenet.

Det er ikke behov for tiltak i dag så lenge ovnen/peisen fungerer, men vår obs på at det i fremtiden kan komme fyringsforbud for eldre vedovner/peiser (ovner produsert/installert fra før 1998).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Delvis innredet underetasje med laminat på gulv med gulvvarme i gang og soverom, malt betong på vegger og panel på innvendig tak. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. at veggene mot terreng er fritt eksponert betong.

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

Det ble indikert noe fukt ved fuktsøk, da spesielt i overgang gulv/yttervegger. Det er også synlige saltutslag som indikerer tidvis fuktransport i murkonstruksjoner.

Dette kan være flere årsaket (ev. kombinasjon av flere forhold) av aldringsslitt drenering/utvendig fuktsikring, tilsig av overflatevann grunnet avvikende terrengforhold, samt at det på den tiden heller ikke var vanlig med omfattende tiltak for fuktsikring mot grunn. Det vil alltid kunne være noe fuktopptrekk fra grunnen som kan gi utslag (selv med velfungerende drenering/fuktsikring).

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.

Ingen umiddelbare tiltak, men uavhengig av dette anbefales det jevnlig observasjoner/kontroll av overflater. Ved framtidig oppgradering av arealene i kjeller anbefales etablering av fuktsikring mot grunn samt gulvvarme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Breidablikveien 76 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

NS3600 legger til grunn at rekkverk skal vurderes ut fra dagens krav. Dagens krav er at rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn samt at åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Trappeløpet skal også ha håndløper på begge sider.

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

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Kjellertrapp

Kjellertrappen er malt tretrapp.

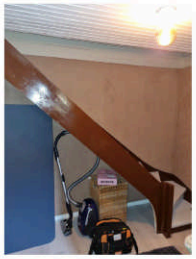
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

NS3600 legger til grunn at rekkverk skal vurderes ut fra dagens krav. Dagens krav er at rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn samt at åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Trappeløpet skal også ha håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke samme krav til trapper mellom etasjer som ikke er godkjent med oppholdsrom. Siden det er innredet rom (kjellerstue) som brukes til oppholdsrom bør det likevel være forskriftsmessig trappeløsning. Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Malte trekarmer med malte glatte dørblad av noe eldre beskaffenhet. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

I følge selger, ble rommet oppgradert/renovert i 2016 av tidligere eier. Våtrommet ble totalrenovert, hvor også tekniske installasjoner, så som røropplegg inkl. sluk og elektrisk anlegg også er skiftet ut.

Selger opplyser at alle arbeider (membran/tettesjikt, flis, rør - og elektriske installasjoner) er utført av firma/fagfolk).

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er nedsenk i dusjsone og det er tilstrekkelig fall til sluk.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale. Det nevnes at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er innredet med dusjnisje med forheng, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med integrert lys over servant.

Det ble på befaringsdagen påvist noe slitasje/svelling på servantskap, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei bruksstand og slitasjen er meget begrenset. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet er en typisk "vaskekjeller" som ble bygget etter standarden som gjaldt da huset ble bygd. Rommet har en enkel utforming, med delvis malte eller ubehandlede overflater (murgulv og murvegger). Det brukes fortsatt som boligens vaskerom, og derfor vurderes det som et våtrom.

I følge NS3600 og gjeldende forskrifter regnes vaskerom som "våtrom". Det betyr at gulv og områder som er utsatt for fukt må være bygget for å tåle vannsøl. Det skal være et vanntett sjikt i de områdene (våtsoner) som kan bli utsatt for vann, inkludert hele gulvet. Gulvet må ha fall slik at vannsøl og eventuelt lekkasjevann kan ledes mot sluket.

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

Rommet er vurdert både ut fra generell alder og tilstand, samt at slukløsningen er fra opprinnelig byggeår. Rommet har ingen form for tettesjikt og det må påregnes full renovering av rommet innen rimelig tid. Der et derfor ikke behov for å gjennomføre detaljert tilstandsvurdering.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (mur/betong). Det ble derfor utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med belegg på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av malte glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

I følge eier ble benkeplaten og oppvaskkummen skiftet i 2024. Kjøkkenet er av eldre beskaffenhet og innredningen har noen småskader o.l. på overflater, men ikke mer enn det som er forventbart ut fra alder og er kun av kosmetisk betydning og derfor ikke vurdert som avvik (jfr. NS 3600). Innredningen er likevel i god stand alder tatt i betraktning.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Breidablikveien 76 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobberrør og plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist i kjellerbod.

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

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

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at deler av vannrørene er over 25 år.
Fordelerskap for rør-i-rør-system er montert uten synlig avrenning til sluk eller tilkoblet automatisk lekkasjesikring. Dette er ikke i samsvar med preaksepterte ytelser i henhold til TEK10/17.

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

Det anbefales å etablere lekkasjesikring i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette kan gjøres ved å etablere synlig avrenning fra fordelerskapet til egnet sluk, eller ved å montere godkjent automatisk lekkasjestopper med sensorer i skapet for å redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesepumpe

Varmepumpe av ukjent alder montert i gang i første etasje. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Ikke videre vurdert.

I følge eier ble det utført service på varmepumpen i 2024. Luft-til-luft varmepumper har en forventet levetid på 10–15 år. Levetiden kan forlenges ved regelmessig vedlikehold og korrekt bruk. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter plassert i vaskerom i kjeller.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i kjellerbod. Kontroll av det elektriske anlegget ble utfør i 2025 av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring finnes fra el.sjekk 2025.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av elanlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Bygget er oppført på stabil byggegrunn basert på visuelle observasjoner av grunnmurens synlige deler utvendig og innvendig.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring/dreneringen ble i følge tidligere salgsoppgaver skiftet i 2012 og grunnmurskonstruksjonen er utvendig fuktsikret med grunnmursplast.

Drenssystemet består av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer mot grunnmur. Det meste er da skjult under bakken og ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen. Jfr. post «rom under terreng»: Fuktsøk ble utført mot yttervegger og gulv hvor det ble påvist forhøyede fuktverdier.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong som er pusset/behandlet på utsiden. På grunn av dette blir også kontrollen noe begrenset. Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og grunnmuren vurderes å være i god beskaffenhet.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er svakt skrånet. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann.

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.

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

Breidablikveien 76 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

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

For eventuelt nærmere kontroll av avløpsrør, vil være å foreta kamerakontroll hvis det er mulig. Eventuelt vedlikehold kan da være å utføre høytrykksspyling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

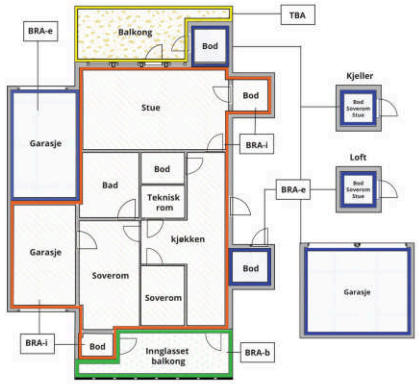
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Breidablikveien 76 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	50	6		56	18
Etasje 2	44			44	5
Kjeller	41			41	
SUM	**135**	**6**			**23**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Gang, Bad, 2 soverom	Utvendig bod	
Etasje 2	Stue, Kjøkken		
Kjeller	Gang, 3 boder, Vaskerom, Soverom		

Kommentar

Utvendig bod i hagen medregnes som BRA-e.
Garasje som er sammenbygget/tilbygget med i boligen, men som ikke har direkte adkomst fra boligen er også medregnes som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: Kjeller: Deler av gangen er fradelt og omgjort til en bod. 1 etasje: Opprinnelig separat bad og WC er sammenslått til ett rom. Utvendig bod ved inngangsparti er innlemmet til en del av boligen og brukes i dag som entré. Det er fjernet ett soverom til fordel for et større soverom. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu i tilknytning til soverom i kjelleretasjen har tilfredsstillende lysåpning for rømning, men det skal være fastmontert anretning (benk el. lign) under vindu når underkant vindu er mer enn en meter over gulvet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	116	19
Garasje	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Sandra Dutard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	425	30		0	404.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Breidablikveien 76

Hjemmelshaver
Dutard Sandra

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 200 000	2022	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boligen har garasje sammenbygd med boligen hvor hovedkonstruksjonen er av tre, ringmur av betongstein og fundamentet er i støpt betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et pulttak og tekket med stålplater. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har automatisk leddport og el.billader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.06.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	23.06.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

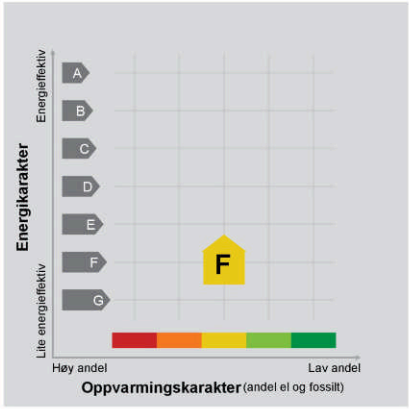
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Breidablikveien 76
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182275816
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139139
Dato	24.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Sandra Dutard

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Breidablikveien 76
7020 Trondheim

5001-425/30/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Tempe VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Toalettrom og bad ble slått sammen, og totalrenovert.

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

• **Ja**

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

I h.t. våtromsnormen.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Byggdesign
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu på bad.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet terassedør 1. etasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Riis Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs med strøm til utebod, samt kontakt utvendig på uteboden. Kontakt inne i garasjen.

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

Firmanavn: Børset og Haltli Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Riving av eksisterende veranda, oppsett av ny.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig isolering av utebod, samt innsetting av større vindu. Og maling.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering i 2008.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Riis Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny kjøkkenventilator.

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

Firmanavn: AS Rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Riis Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Byttet klemme på jordledning. Lagt opp ny kurs med strøm til utebod, og utvendig kontakt. Montert kontakt i garasje. Lagt varmekabler i kjellergang, og i vindfang og garderobe første etasje. Montert ny bryter til lys i hall, og ny bryter til soverom. Montert håndkletørker på bad. Ny kurs og kontakt til komfyr.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Veranda er ny i 2023.
Uthus oppsatt i 2014.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ferdigattest på bod.

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

• **Ja**

Bod i kjeller er omgjort til soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Bruksendring av bod i kjeller til soverom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

El-tilsyn i 2025.
Tilstandsrapport fra 16.06.2022 i forbindelse med salg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **19.06.2025**

ORDRENR: 8599616

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**425**	**Bnr:**	**30**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Breidablikveien 76, 7020 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2 575,- i mai 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breidablikveien 76 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breidablikveien 76 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

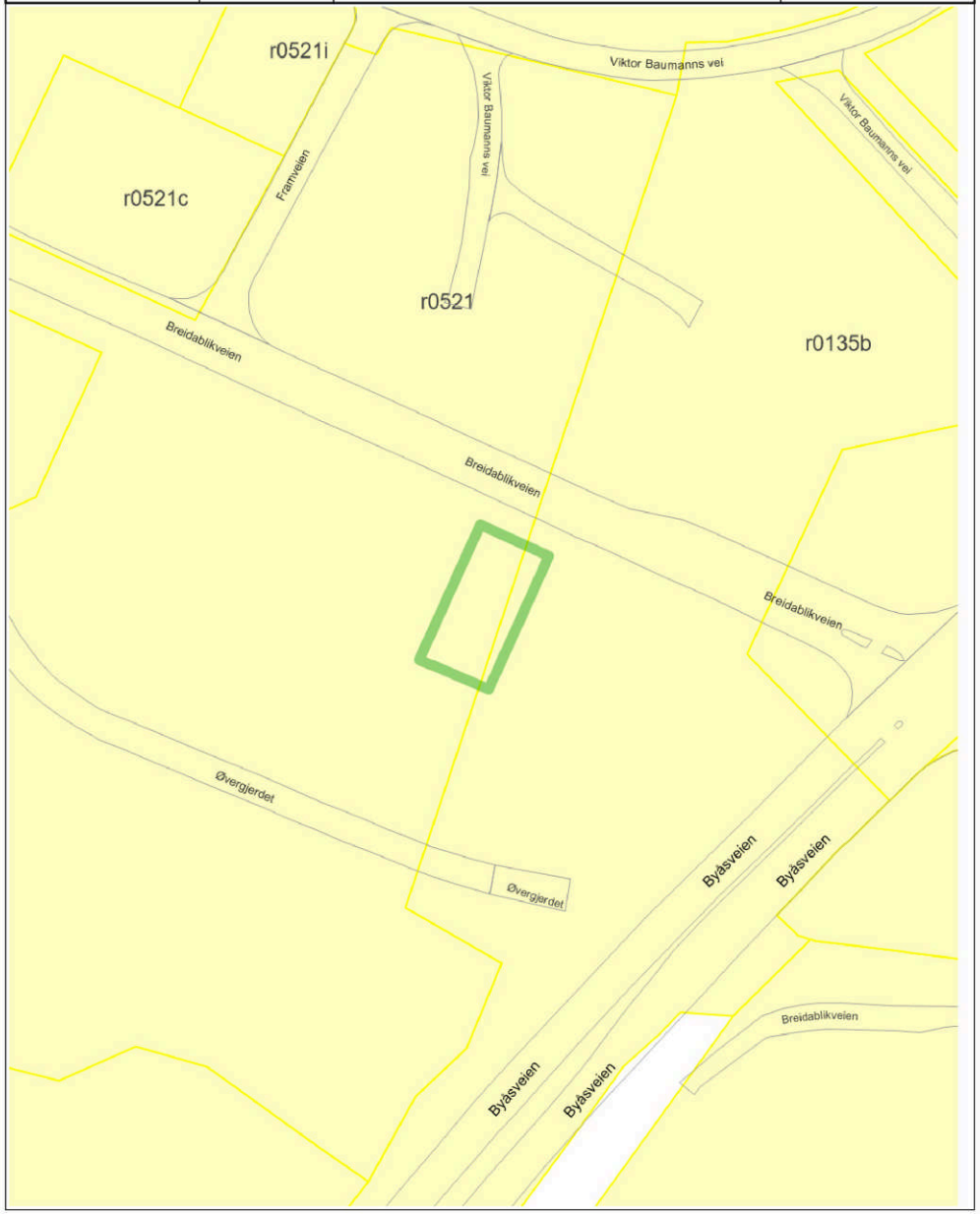
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Sti
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breidablikveien 76 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

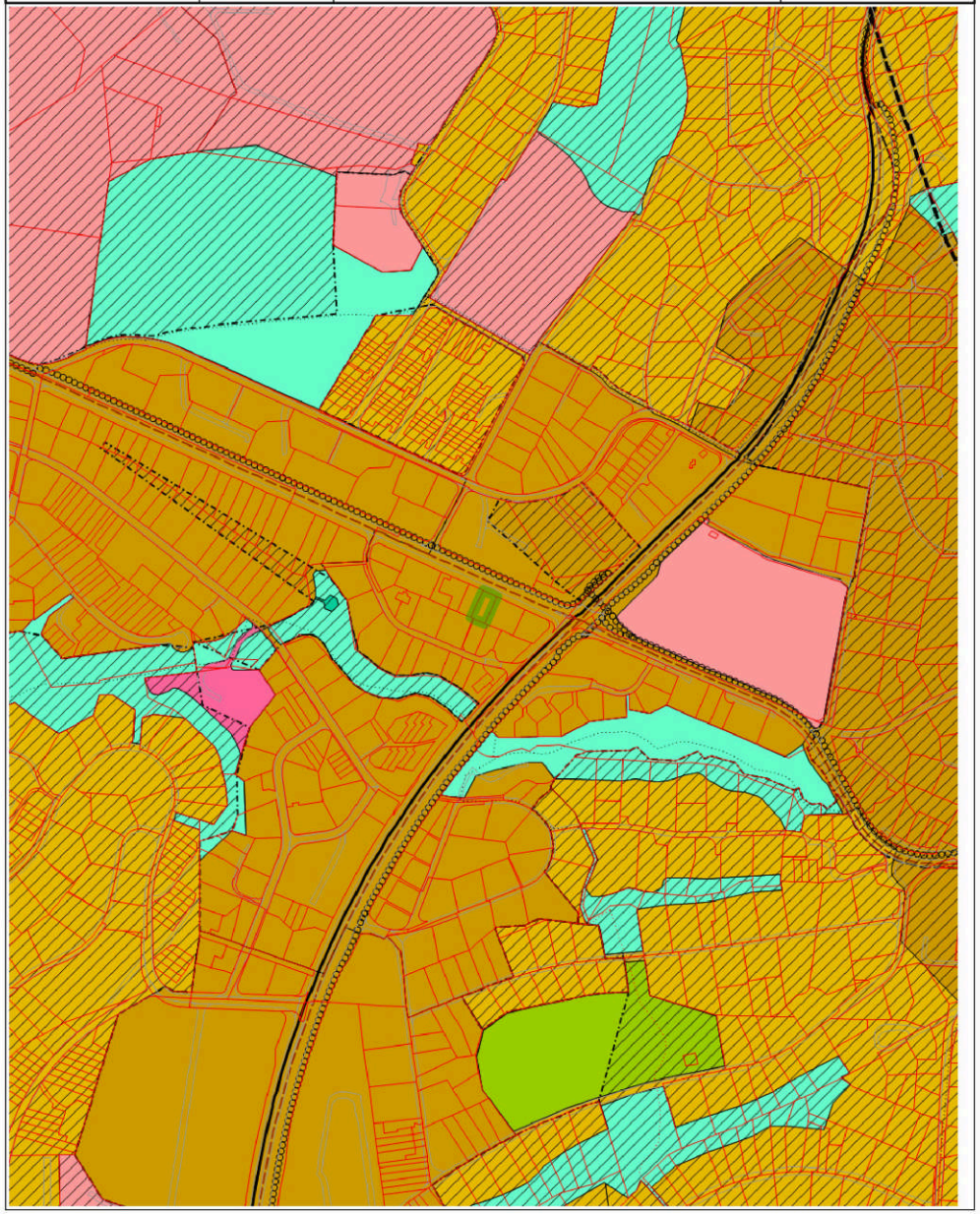
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breidablikveien 76 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

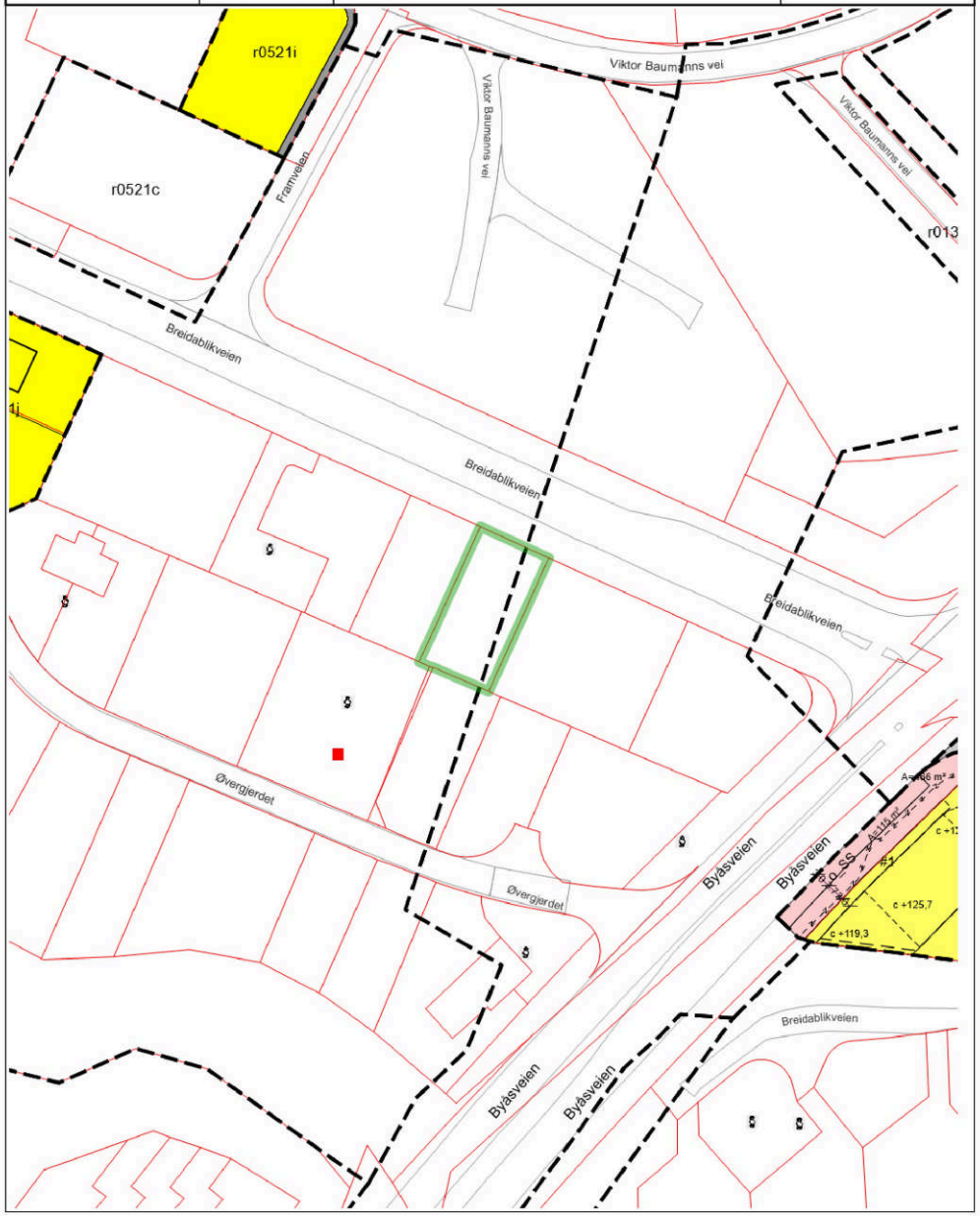
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Turveg / turdrag
- Fjernveg tunnel
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breidablikveien 76 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Gate m/fortau
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt

Dokumentnr.: BYGG-19/81364-12

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ida Marie Eriksdatter Høiaas

Breidablikveien 76
7020 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Øyvind Eikestøl Lægreid	BYGG-19/81364 oppgis ved alle henvendelser		11.07.2019

Breidablikveien 76, ferdigattest for bruksendring av kjeller - fra bod til soverom

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	425/30/0/0, 425/30/0/0
Bygningsnummer:	, 182275816
Tiltakshaver:	Ida Marie Eriksdatter Høiaas

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Øyvind Eikestøl Lægreid
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1465/15

Redskapsbod Morten Sølberg
Breidablikveien 76

N-7020 Trondheim

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Vegard Forbergskog	14/26888 oppgis ved alle henvendelser		08.05.2015

Breidablikveien 76, ferdigattest for oppføring av frittliggende redskapsbod

Byggested: **Breidablikveien 76** Gnr./Bnr.: **425/30**
Bygningsnummer: **300471433**
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: **Morten Sølberg**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 20.04.2015

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR MIN 4270/14

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Herrer Sverre Sölberg og John Hestnes,
b.a.k.

105/57.

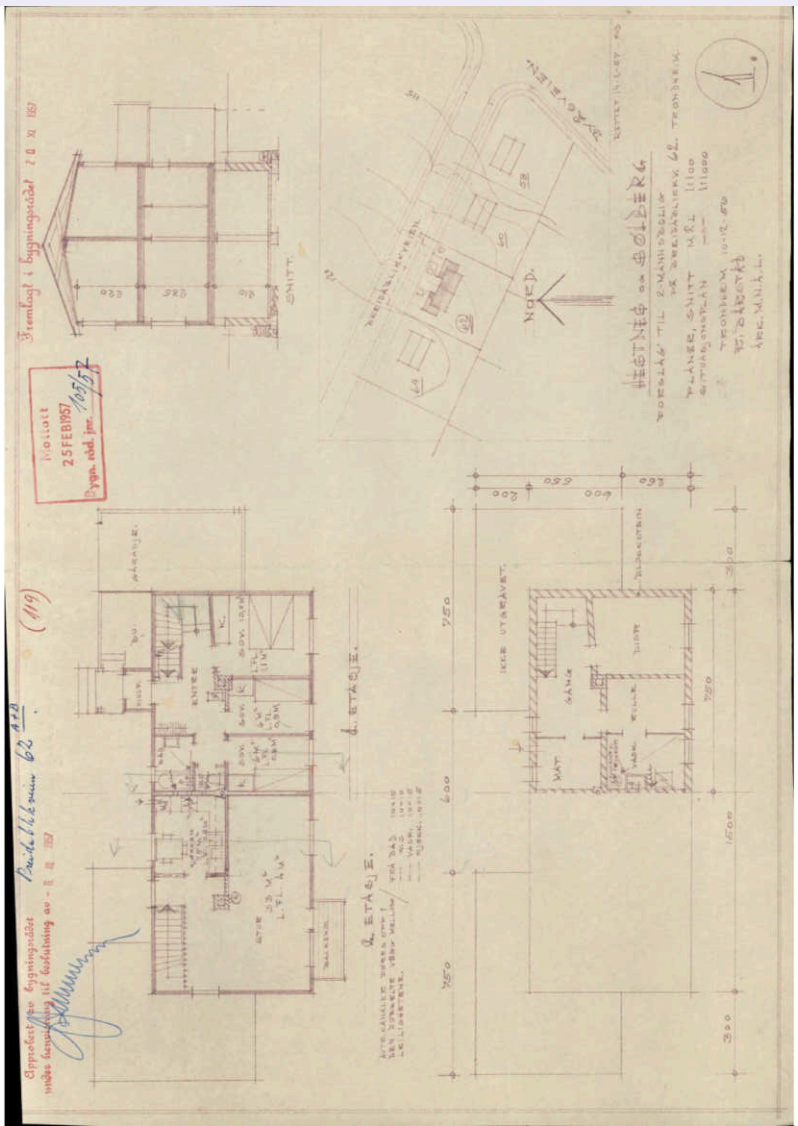
Ad: Deres eiendom nr. 62A og 62B, Breidablikveien.

Inspeksjon er foretatt sammen med bygningsteknisk kontrollör fra helserådet.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for begge leiligheter. Ny inspeksjon vil bli foretatt, når de gjenstående arbeider er utfört.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 21. januar 1958.
For bygningssjefen:

I. Maalö



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/305727/107
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 10:27

Dagb.nr.
05727
Lheim byrett

Følgende heftelse skal tinglyses på nr. 62a, Breidablikveien:

Etter bygningslovens §§ 46, 47 og 48 og Trondheims vedtekt til samme, er eier av nr. 62a, Breidablikveien pliktig til å innbetale til Trondheim kommune den på eiendommen fallende refusjonspliktige andel i utgiftene til ervervelse av gategrunn og gateopparbeidelse av den til eiendommen førende gate.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, november 1957.

H. Semmelmann.

...an tinglyses.
...heim den 11-12-57
...NORSKE STATS HUSBANK
Inger J. Strømsli
Utlg. Fullmakt

Dkm. 3891/57.

DEN NORSKE STATS HUSBANK — Standardbilag nr. 9.

Overenskomst

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig

på eiendommene/~~festetomtene~~: Breidablikkveien nr. 62 A og 62 B i Trondheim.

I. Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/~~festetomter~~. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhörende tomt eller festerett.

II. Tomta skal deles/er delt etter skylddelingslovene, tinglysingslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen följer skilleveggen mellom de to boliger.
Huset plaseres/er plasert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene.
Hver av partene skal ha skjöte/festekontrakt med grunneieren på den tomt/del av tomta han skal ha.
Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av de to eiendommer/~~festetomter~~ skal i sin helhet tilhöre vedkommende eiendoms eier/~~vedkommende tomts fester~~.

III. Begge boliger må utvendig males med nöyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt.
Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller före opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.

IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.

VI. Dersom eiendommene/boligene med tilhörende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parters gjensidige rettigheter etter denne kontrakt följe med i pantsettelsen eller overdragelsen.

VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/~~festetomter~~ som dobbelthusene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

TRONDHEIM den 4/9-57.

Kr. Solberg — Johnsplassen

Til vitterlighet: Gunnar Myhr pr. — Svein Bunes

3-53.

Stempelmerke kr. 465.-

dagbok nr. 797/1958
Strinda og Selbu sorenskriverembete

Nr. 41 a
EIKERETT, SEM & STENERSEN A/S, OSLO
6-57.

5/2 Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Egil Karoliussen

Adr. Strindveien 71. Strinda *født* 12. Juni 1875. (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ingeniør Anton S. Bachke og fru Dagny Bachke Strindveien 71. her.

født henholdsvis 28/5 - 1903 og 17/9 - 1907 *født* (Datum og årstall)

min/~~vår~~ eiendom Strindveien 71. Strinda.

g.nr. 57 *br.nr.* 79 *av skyld mk.* *i* Strinda. *herred*[1])

matr.nr. *i* Strinda. [1])

for en kjøpesum stor kr. 46.000.- Kroner: Firtisekstusen o/1oo. ---

som er avgjort på omforenet måte.

Salget omfatter Strindveien 71. Matr. nr. .. ✗ Strinda med mur og nagelfaste innredninger slik som jeg har eiet den.

1. Kjøperne overtar pantelån til fru Aslaug Westerdahl. her Kr: 2o.ooo.-
2. Egil Karoliussen (selgeren) erholder en 2. prioritets pantobligasjon i eiendommen med ---------- Kr: 15.ooo.-
3. Resten av kjøpesummen betales kontant med ---------- Kr: 11.ooo.-

Tils: Kr: 46.ooo.-

Egil Karoliussen (selgeren) forbeholder sig i tilfelle salg av eiendommen førsterett til gjennkjøp. Dessuten forbeholder selgeren sig retten til å bo i husets nuværende leilighet i 2. etasje i resten av sin levetid med Kr: 1oo.- pr måned i husleie. Selgeren forbeholder sig dessuten rett til hel eller delvis fremleie av nevnte leilighet hviss dette måtte passe ham.

Kjøpernes overtakelse av eiendommen reknes fra 1. Januar 1958, og både inntekter og utgifter faller på kjøperne fra denne dato. Efter overtakelsen står eiendommen for kjøpernes regning og risiko også i tilfelle ildebrann eller annen skade.

Samtlige omkostninger ved overdragelsen av eiendommen stempelavgift, eventuellt målebrev og tinglysningsgebyr betales av kjøperne.

Den forannevnte pantobligasjon til selgeren punkt 2. blir å forrente fortiden med 5%. Renten blir forøvrig å svare i henhold til den til enhver tid gjeldende bankrente for 2. prioritets gjeldsbrev.

Den nevnte obligasjon punkt 2. kan av innehaveren opsies med 3. tre - måneders varsel.

Rentebeløpet blir uopfordret å betale selgeren (Egil Karoliussen) hvert kvartal den 1. Januar-, 1. April, -1.Juli, og 1. Oktober.

Strinda den 1. Januar - 1958.

A.Bachke (sign.)
Dagny Bachke (sign.)

Egil Karoliussen (sign.)
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at A.Bachke,Dagny Bachke og Egil Karoliussen *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Erling Sletbak (sign.)
Erling Sletbak,lensmann .

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefelles overskudd er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ekteskapets formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.) Kjøperne er datter og svigersønn.

Selgerens hustru Rachel Kristine Karoliussen döde 29/11-1946 og selgeren sitter i uskiftet bo .

~~*Jeg samtykker herved i skjøtningen.*~~

Strinda lensmannskontor den 20 .januar 1958 .

Erling Sletbak (sign.)
Erling Sletbak ,lensmann .

Til vitterlighet:

1.

2.

¹) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Undertegnede arvinger etter Rachel Nemine Kristine Karoliussen -som döde 28.november 1946 -samtykker herved i dette skjöte .

22/1-1958

Olav Karoliussen (sign.)

Bodö , 29 - 1 - 1958 .

Ruth Moe (sign.)

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

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: 35250192 / Alan Shaswar, tlf. 902 82 766
Breidablikveien 76, 7020 Trondheim.
Gnr. 425, Bnr. 30, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 35250192
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.08.2025

Alan Shaswar
Eiendomsmegler

902 82 766
alan.shaswar@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no