

Velkommen til

Ulstadvegen 15, 7540 Klæbu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ulstadvegen 15
7540 Klæbu

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 950 000,-
Omkostninger	kr	149 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 099 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1973
BRA/BRA-i	274 / 226 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Magnus Sollid
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ulstadvegen 15, 7540 Klæbu

Registerbetegnelse
Gnr. 521, Bnr. 113, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 950 000,-
Omkostninger	kr	149 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 099 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 115 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 148 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 149 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 4 123,- for april 2025 (2 boenheter). For mars måned kom den på 3732kr. Kommunale avgifter for april inneholder også eiendomsskatt.

Det er ikke installert vannmåler.
Innstallering av vannmåler kan ha innvirkning på kommunale avgifter.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 226 m²
BRA - e: 48 m²
BRA totalt: 274 m²

TBA: 74 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen eier to garasjeplasser i rekke. Det er gode parkeringsmuligheter foran garasjeplassene, i en parkeringslomme samt i gårdsplassen nede mot huset.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 240 m² på eiet tomt.
Flott opparbeidet tomt med plen, gruset gårdsplass, steinheller og støttemur.

Byggeår
1973 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
1. etasje:
Entre, gang x 2 , soverom x 3, walk-in / soverom, bad, stue

og kjøkken / trapp

Sokkeletasje:
Utleie leilighet: Stue, soverom, kjøkken, gang og bad.
Hoveddel sokkel: Kjellerstue, vaskerom og gang /
trapperom

Sekundærrom
Utleie leilighet: Bod.
Hoveddel sokkel: Bod x 3 og
teknisk rom.

Beliggenhet
Boligen ligger i et trygt og rolig område med gode oppvekstvilkår for barn og unge.

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

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

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

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

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

Byggemåte
Eneboligen med utleiedel er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmuren er oppført i lecastein. Bærekonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel, med enkelte partier i liggende panel. Takformen er saltak, tekket med stålplater (decra) Etasjeskillet består av en kombinasjon av betongdekke til sokkel og trebjelkelag i 1 etasje. Vinduer med 2-lags glass.

Opplysning fra selger, da garasje ikke ble kontrollert ved befaring:

- Trippelgarasje som deles med nabo. men at 2 av disse er tilhørende til boligen. (Tinglyst)
- 48 m²
- Byggeår 1974
- Vært neste prosjekt på listen.
- Har behov for generell oppgraderinger / vedlikehold.
- Sprekker i mur og ødelagt leca.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hovedetasjen og hybelleilighet datert 01.10.1974.

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

Oppvarming
Vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

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

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig ihht. kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig i hht. kommuneplanens arealdel 2022-2034

Gjeldende regulering: K1978002 - Gunnartrøa

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 1 180 513,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 722 052,-.

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
Tom Johansen og Ingrid Holø

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 1915
Dato: 25.05.1973
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER
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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 19-05-2025 av Christer Ottebergsen i Takst-Forum Trøndelag AS.
Takstmanns kommentar til areal: Lagerareal under hovedterrasse er ikke en lukket konstruksjon og følgelig ikke medtatt i boligens bruksareal.
Garasje er målt opp av selger selv med bildedokumentasjon. Dette arealet går under BRA-e.

Dagens plan avviker i forhold til mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.
Sokkeletasje / nå egen boenhet/ utleiedel.
- Etablert kjøkken på deler av beskrevet som bod og bad i sokkel etg.
- Stue etablert på del som ikke har beskrivelse.
- Flyttet plassering på bad til deler beskrevet som bod.

Nå hoveddel sokkel:
- Etablert mindre bruksendringer.
- Vaskerom etablert på del beskrevet som kjøkken.
- Bodareal etablert på del beskrevet som stue.

1 etasje:
- Etablert 2 soverom i del beskrevet som garasje.

Meglers kommentar til areal:
Ansvar og risiko for manglende omsøking av bruksendringer og evt. godkjenninger går over på kjøper. Kfr. med megler ved spørsmål.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:

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?: 2015. Firmanavn: Haralds VVS AS. Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeider - alt nytt på hovedbad
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: El Teknikk AS. Beskrivelse av arbeidet: Elektroarbeider på/til hovedbad - alt nytt fra sikringsskap og nye kurser
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Ole Sivertsen AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg for hele underetasje (både sokkel og egen enhet) - Fakturainformasjon forevist takstmann
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: El Team AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt El-anlegg for hele underetasje (både sokkel og egen enhet) - Fakturainformasjon forevist takstmann.
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Murermester B. Hansen. Beskrivelse av arbeidet: Membran og flis på gulv i sokkel. Dokumentasjon forevist takstmann.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Beskrivelse av arbeidet: Bad hoveddel utført som egeninnsats - bildedokumentasjon på membran/tettesjukt er oversendt takstmann.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Alt nytt i 2016 på hovedbad. (Bilder som dokumentasjon er oversendt til takstmann). Oppygning vegger: 15mm osb. Litexplater og 3 strøm heldekkende membran (ardex membran). Oppbygning gulv: 2 lag med to-komponent membran (Ardex 8+9). Flisarbeider utført som egeninnsats av tømrersven. I sokkel er alt nytt fra 2020. Membran og flis utført av murer (se punkt over) badreomsplater på bad sokkelleilighet, og gipsvegger m/våtromssparkel og våtromsmaling på vegger i vaskerom utført som egeninnsats.

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

Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Ble registrert forhøyet fuktverdier på kjellervegg (et parti) i 2015 - Ny drenering ble utført i 2017.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: OEK bygg AS. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av drenering og tilleggsisolering av murer 50mm XPS.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Firmanavn: Egeninnsats (Tømrersven) Beskrivelse av arbeidet: Generelt er alt av tømrerarbeid som er utført i boligen, utført som egeninnsats. Dette gjelder fra 2012 til 2025.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Beskrivelse av arbeidet: Isolering av murer over jordbånd og frontexplate utført som egeninnsats (Tømrersven)

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?: 2013. Firmanavn: Egeninnsats (Tømrer). Beskrivelse av arbeidet: Perioden 2013-2024: På de fleste vegger er det byttet kledning, tilleggsisolert og lagt på ny vindtetting. De fleste vinduer er også byttet i samme periode.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: EOK bygg AS. Beskrivelse av arbeidet: Opprettet takutstikk på gavler, byttet kledning, vinduer og kledning på gavl.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja. De få vinduene som ikke er byttet, er fra byggeår (1974). (Gjelder 4/5 vinduer) Vinduene er ok, men bør byttes.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Egeninnsats (tømrersven) Beskrivelse av arbeidet: Nye terrasser, trapper og bod under terrasse i
2018.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 1998. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak og takrenner på garasje ble opplyst av forrige eier at ble byttet sent på 90-tallet. (Årstall er er noe usikkert). Kjenner heller ikke til om det ble utført av faglært eller ufaglært.

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Noe helningsavvik på hovedetasje - ble valgt å ikke rettet opp når stue ble pusset opp. Henviser til taktsrapport. I hele underetasje ble det avrettet for å rette opp helningsavvik/setninger som var på eksisterende betongkonstruksjoner. Støttemurer er bygd nye i 2017 - noe skjevheter kan forekomme, men ikke noe som synes.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Egeninnsats (Tømrersven). Beskrivelse av arbeidet: Bygde nye støttemurer.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: RS Gulvavretting AS. Beskrivelse av arbeidet: Avrettet alle gulv i oppholdsrom i underetasje
/kjeller

Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
- Ja. Registrering av fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: EOK bygg AS. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av drenering og etterisolering av
murer.

Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Bytte av drenering og etterisolering av murer.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: EOK bygg AS. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av drenering og etterisolering av

murer.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: EOK bygg AS. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av drenering og etterisolering av
murer.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. I boder (nå revet) ble det registrert eldre fukt i bunnsvill på vegger

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Egeninnsats (Tømrersven). Beskrivelse av arbeidet: Hele sokkel ble revet til skallet og bygd opp på nytt i 2020

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Har observert maur på tomten - ikke vært et problem i huset, eller sett inne i huset. Har observert museskitt på kaldloft.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Firmanavn: Egeninnsats (Tømrersven). Beskrivelse av arbeidet: De vegger som der byttet bordkledning på, så er det opprettet musesperre

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Avløpsrør fra kjøkken var tilnærmet tett når vi kjøpte huset - dette grunnet fett som hadde lagt seg i avløpsrørene vi grunnen (under betonggulv)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Haralds VVS AS. Beskrivelse av arbeidet: Samtlig avløpsrør ble spylt opp og renset, samt dokumentert at vare rene med kamerakjøring av rørlegger.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: EOK bygg AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak til innenfor grunnmur i forbindelse med at drenering ble utført i 2018
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Ole Sivertsen AS. Beskrivelse av arbeidet: Alt av avløpsrør som ikke er nedstøpt i gulv til underetasje (til bad sokkel, kjøkken til sokkel og vaskerom ble byttet.

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

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Klæbu inneklima AS. Beskrivelse av arbeidet: Flyttet utedel av varmepumpe til under terrasse.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Klæbu inneklima AS. Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Sot på glassdør til ovnen og sprukket stein på sidevegg inne i ovnen. Ovnen var ny i 2016

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: Murerfirma Thor Aune AS. Beskrivelse av arbeidet: Tetting av eksiterende innstikk til pipe, oppretting av nytt innstikk og montering av ny ovn.
Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Beskrivelse av arbeidet: Legging av stein - limte steiner på pipe utført som egeninnsats.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Hovedsikring til sokkelleilighet kan ved stor belastning (samtidig bruk av varmekabler, vaskemaskin, oppvaskmaskin og steovn/platetopp) har det hendt at sikring har slått ut.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: El-Teknikk AS / EL Team AS. Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk anlegg er nytt i perioden 2012 2024. Perioden 2012-2017 er utført av Elteknikk AS Perioden 2017 til 2024 er utført av EL team AS

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Noen fasadeendringer med endrede størrelser på vinduer/igjenkledning av vinduer. Terrasse er noe større enn opprinnelig (usikker på om dette er søknadspliktig). Støttemurer som er satt opp, er ikke byggemeldt. Omdisponering/bruksendring i underetasje fra bod til oppholdsrom er ikke omsøkt eller meldt inn som en byggesak.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Omdisponering/bruksendring i underetasje fra bod til oppholdsrom er ikke omsøkt eller meldt inn.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja. Sokkelleilighet som leies ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja. Huset innehar godkjent sokkelleilighet, men omdiponering fra bod til oppholdsrom på deler av arealet er ikke søkt kommunen eller byggemeldt.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja. Takstrapport fra 2012 er forevist takstmann.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Garasje er fra byggeår (1974) og bærer preg av alder. Mur sprukket i bakvegg, noe sprekker forøvrig på murer og i gulv. Samt ringmur i front er skadet. Porter og fasader er slitt og stammer fra byggeår. Generelt er garasje moden for utbedring. Forrige eier opplyste at tak og takrenner ble byttet - usikker på eksakt årstall, men mener det ble sagt 1998

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Firmanavn: Egeninnsats (tømrersven) Beskrivelse av arbeidet: Generelt er det mye som er utført på boligen siden vi kjøpte boligen i 2012. Totaltrenovering er utført over perioden 2013 til 2023/2024. Det meste på boligen er pusset opp/rehablitert siden 2013.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Beskrivelse av arbeidet: Info: Generelt er det mye som er utført på boligen siden vi kjøpte boligen i 2012. Totaltrenovering er utført over perioden 2013 til 2023/2024. Det meste på boligen er pusset opp/rehablitert siden 2013. 2013: Alt på hovedsovrom ble tatt, nye vinduer, tilleggsisolert 50mm, nye sponplater på gulv, trinnlyd og overflater Elektro: El-teknikk AS 2014: Soverom 3 ble pusset opp - alt (dagens walk-inn) Vindu er ikke byttet, ellers alt. Elektro: El-teknikk AS 2015: januar/februar, bad og gang ble pusset opp. (tilleggsisolert) På bad er det utført selv – dokumentasjon på bilder er oversendt takstmann. Elektro: El-teknikk AS VVS: Haralds VVS AS 2015: Sommer, utvendig kledning på gavl på sør ble byttet (ny vindsperre, lekter og kledning, inkl. ny tofløyet balkongdør) Elektro: El-teknikk AS 2016: Januar 2016 – Alt på sov 2 ble pusset opp (inkl. nytt vindu) 2016: Mai 2016 – Alt på stue ble pusset opp (nytt elektro, tilleggsisolert 50mm) Elektro: El-teknikk AS 2017 – 51 meter med støttemurer og nedkjøring bygd. Elektro: El-team AS (kobling av lys som jeg har koblet ut nå) 2018 – komplett ny drenering og tilleggsisolering under grunn med 50mm XPS. Nye terrasser (med nye fundamenter), ny plen, kansteiner og oppukking + bod under veranda. Fikk også byttet hovedstoppkran og avløp fra husvegg og nesten ut til tomtegrense Utført av EOK Bygg AS 2019 – vindsperre, bordkledning på sørøst, nord-vest og gavl byttet Utført av EOK bygg AS 2020: Hele sokkeletasje ble revet til skallet og bygd opp på nytt. Alt av nytt el og vvs (inkl. noe avløpsledninger, samt at alt av avløpsledninger videre ut til dit det var lagt nytt ved drenering ble spylt opp med høytrykk tidligere år - (dette for å sikre at alt av rør var bra – dokumentert med filming) Utført av: Elektro: El-team AS VVS: Ole Sivertsen AS / Haralds VVS AS. Murerarbeid: Memebran og flis i underetasje utført av B. Hansen Murerservice 2022: Komplett nytt kjøkken (tilleggsisolert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring datert 12.05.2025
- Energiattest
- Midlertidig brukstillatelse
- Godkjente tegninger
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Magnus Sollid
Eiendomsmegler

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

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












































HOKA








GAMING








Disney
Puzzle diplom
























15


15


3,4 m
2,8 m
Soverom
9,5 m²
3,9 m
2,8 m
Soverom
11 m²
2,4 m
2,8 m
Walk-in /soverom
7 m²
4,7 m
5,2 m
2,6 m
Stue
34,5 m²
3,6 m
7,1 m
Terrasse
51,5 m²
9,1 m
2,4 m
2,8 m
5,1 m
Gang
1 m²
3,1 m
Soverom
9 m²
3,3 m
Bad
6 m²
Gang
9,5 m²
Entré
7 m²
Kjøkken / trapp
15 m²
Platt
13,5 m²


Terrasse
4,5 m²
Bod
4 m²
3,0 m
2,5 m
Kjellerstue
14 m²
Platt
4,5 m²
Soverom
10 m²
2,5 m
3,9 m
Gang
6 m²
Bod
4 m²
1,5 m
2,6 m
Vaskerom
6,5 m²
Stue
17,5 m²
5,5 m
3,1 m
Kjøkken
12 m²
2,9 m
3,5 m
1,3 m
Bod
2,5 m
Bad
5 m²
Teknisk Rom
4 m²
Bod
3 m²
Gang
6 m²
Rom under trapp

ULSTADVEGEN 15

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 112 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørborgen	Linje 23, 72, 73, 83, 112	8 min 0.8 km
Heimdal stasjon	Linje F6, R60, R70	16 min 11.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 22.8 km
Trondheim Værnes		43 min

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.)	384 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	237 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	14 min 11.6 km
Kristen videregående skole - Trøndel...	480 elever	15 min 11.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

TrP Klæbuhallen	13 min
TrP Klæbu Sentrum	15 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

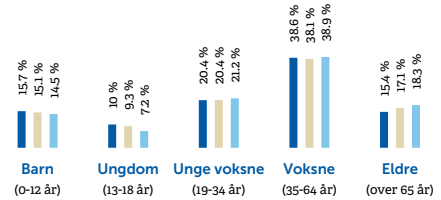
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rydland/Finnmyra/Torvmark.	2 971	1 208
Klæbu	3 795	1 627
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Knærten Fus friluftsbarnehage (1-5 år)	72 barn	10 min 0.9 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år)	51 barn	11 min 1 km
Klæbu barnehage (0-5 år)	44 barn	18 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klæbu		14 min
Bunnpris Klæbu	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.4 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. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

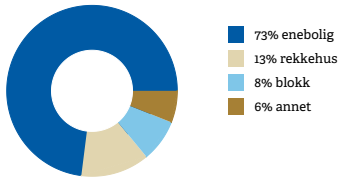
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Sørborgen idrettspark	Ballspill, fotball, friidrett	11 min 1 km
Klubuhallen aktivitetssal	Aktivitetshall	12 min 1.1 km
Klæbu Treningssenter		16 min
EVO Tiller		14 min

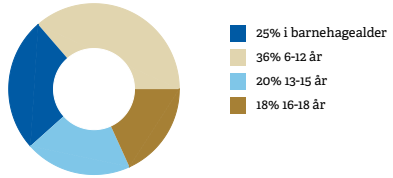
BOLIGMASSE



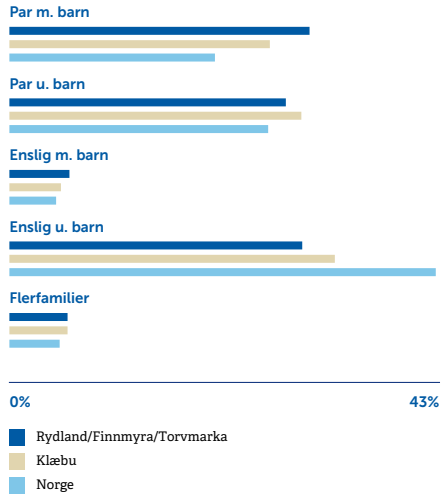
VARER/TJENESTER

StorM Senter	15 min
Apotek 1 Klæbu	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



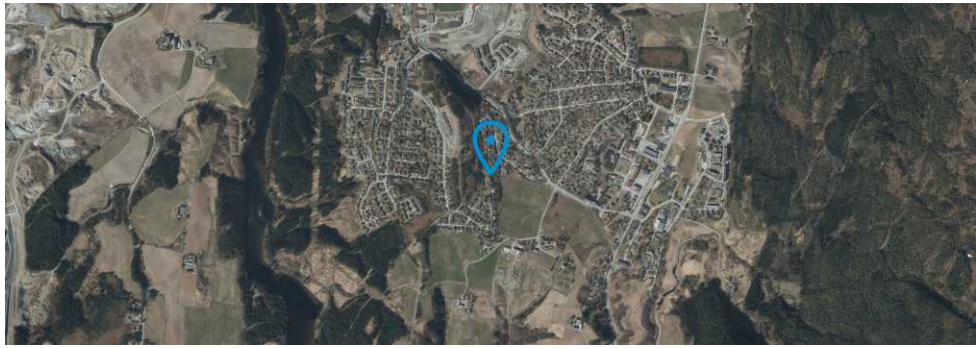
FAMILIESAMMENSETNING

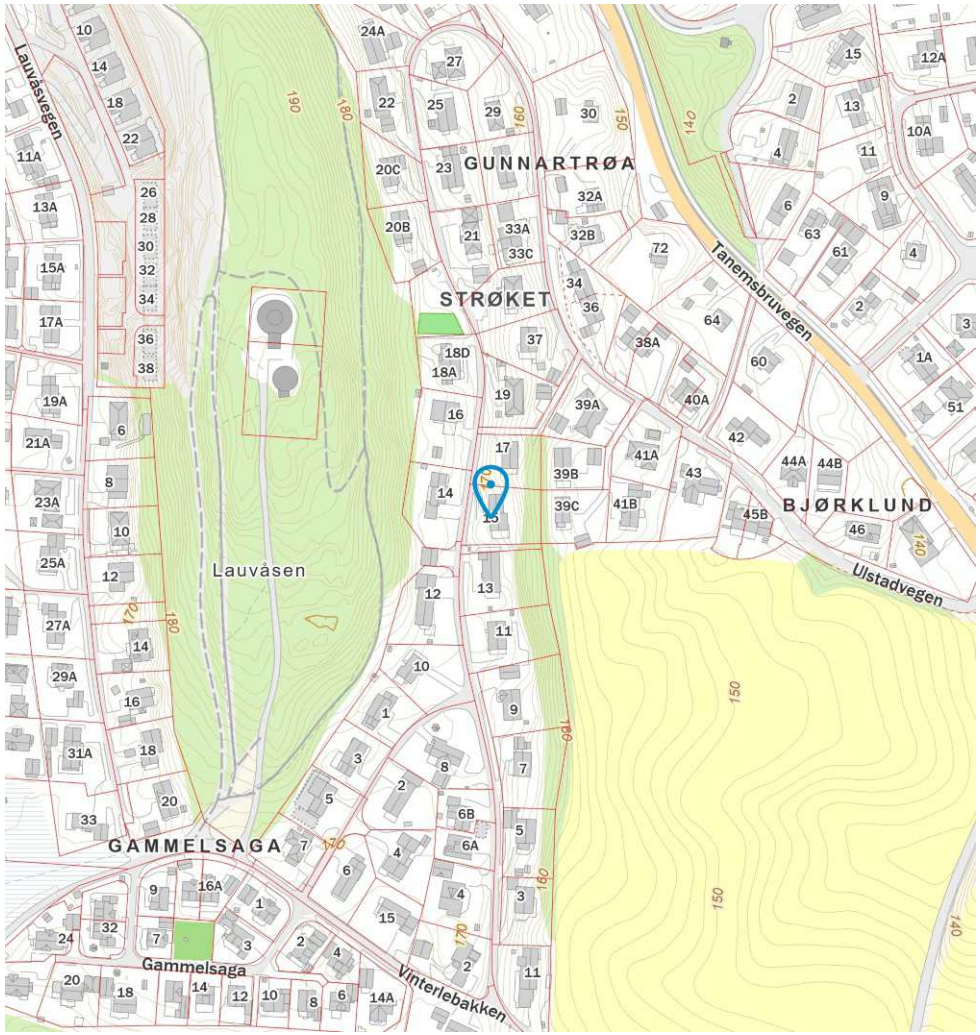


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Ulstadvegen 15
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1973
BRA: 226 m^2
BRA-i: 226 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
16	20	9	0	0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31072

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det ble ikke avdekket skader eller avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning.
Vurderingen er det basert på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige overflater. Store deler av grunnmuren utvendig er enten isolert og utforet eller ligger under terrengnivå, noe som innebærer at skjulte feil og mangler i disse områdene ikke kan utelukkes.

Det er også registrert at partier av grunnmuren under balkongen er isolert med styrofoam, et brennbart materiale, uten tildekking i form av puss eller brannhemmende plater.
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av dette.

Anbefalte tiltak

Utbedre ovenfornevnte forhold.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket er målt til 94 cm, noe som er lavere enn forskriftskravet på 100 cm som gjaldt ved tidspunktet for oppføring.
Det er registrert en lysgrav plassert inntil platting/terrasse ved inngangspartiet i 1. etasje. Det vurderes som nødvendig å etablere sikring rundt lysgraven, for eksempel i form av rekkverk eller rist, for å redusere risikoen for personskade ved fall.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av de ovennevnte forholdene.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må overnfornevnte forhold utbedres.

Vinduer og dører: Fra byggeår 1973.

Oppsummering

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Videre anmerkes det værslitte overflater og stedvis sprekker i treverket.

TG 2 er satt med bakgrunn påviste avvik og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes ekstraordinært vedlikehold/utskiftning av vinduer i tiden som kommer.

Vinduer og dører: 2005

Oppsummering

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
TG-2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold/utskiftning av vinduet i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på oversiden av boligen.
Beslag montert over grunnmuren rundt boligen har mangelfull tetting mot muren og er stedvis løse. I tillegg mangler det oppbrett på beslag under enkelte vinduer.
Dette kan føre til vanninntrengning mellom grunnmuren og den påforede isolasjonen.

TG 2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Nevnte forhold anbefales utbedret.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp framstår i god stand og uten synlige skader.
De har passert 25 år og har derfor usikker restlevetid.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring anbefales som forebyggende tiltak.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres skade (nedbøy) på en av takets plater . Vurderes til å være som følge av at noen har tråkket på den.
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.
TG 2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold / rengjøring av takets overflater.

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Oppsummering

Det registreres svikt og stedvis knirk parkettgulvet i gang / entre ved belastning. Dette opplyses av selger at dette skyldes myke trinnlydsplater under gulvet.
Det er foretatt en kontroll med nivelleringslaser i rom i boligen hvor det ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm på stue og gang i 1.etg.

Påviste skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
TG-2 grunnet påviste skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.
Ellers registreres det ingen vesentlige avvik eller skader.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens plan avviker i forhold til mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.
Sokkeletasje / nå egen boenhet/ utleiedel.
- Etablert kjøkken på deler av beskrevet som bod og bad i sokkel etg.
- Stue etablert på del som ikke har beskrivelses.
- Flyttet plassering på bad til deler beskrevet som bod.

Nå hoveddel sokkel:
- Etablert mindre mindre bruklsendringer.
- Vaskerom etablert på del beskrevet som kjøkken.
- Bodareal etablert på del beskrevet som stue.

1 etasje:
- Etablert 2 soverom i del beskrevet som garasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.5.2025	**19.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ingrid Holø**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Tom Johansen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christer Ottebergsen**	Telefon:	**95890183**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**co@tft.no**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**		

Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ulstadvegen 15, 7540 Klæbu**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**521**	Bruksnr:	**113**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1973**						
Boligtype:	**Enebolig med utleie**						

Generell beskrivelse av boligen:
Eneboligen med utleiedel er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmuren er oppført i lecastein. Bærekonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel, med enkelte partier i liggende panel. Takformen er saltak, tekket med stålplater (decra) Etasjeskillet består av en kombinasjon av betongdekke til sokkel og trebjelkelag i 1 etasje. Vinduer med 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013-2022	Boligen har fått innvendig totalrenoveringer i mellom perioden 2013 og 2022. Se egenerklæringsskjema	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	226	226	0	0	74
Garasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	**274**	**226**	**48**	**0**	**74**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	119	119	0	0	65
Sokkel etasje	107	107	0	0	9
Totalt m²	**226**	**226**	**0**	**0**	**74**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	119	119	0	Entre, gang x 2 , soverom x 3, walk-in / soverom, bad, stue og kjøkken / trapp	
Sokkel etasje	107	88	19	Utleie leilighet: Stue, soverom, kjøkken, gang og bad. Hoveddel sokkel: Kjellerstue, vaskerom og gang / trapperom	Utleie leilighet: Bod. Hoveddel sokkel: Bod x 3 og teknisk rom.
Totalt m²	**226**	**207**	**19**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	**48**	**0**	**48**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Lagerareal under hovedterrasse er ikke en lukket konstruksjon og følgelig ikke medtatt i boligens bruksareal.
Garasje er målt opp av selger selv med bildedokumentasjon. Dette arealet går under BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny drenering, grunnmursplast og isolering av grunnmur i 2018.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering — TG-1

Terrenget på for- og baksiden av boligen er tilnærmet flatt, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren og dermed økt belastning på dreneringssystemet.
Det opplyses imidlertid at det er etablert drensgrøfter samt gjennomført flere tiltak i forbindelse med oppføring av støttemurer, slik at vannavledningen ser ut til å fungere som tiltenkt.
På grunnlag av dette settes TG 1. (Flatt forhold på terreng i seg selv TG 2.)

Siden dreneringen ligger under terrengnivå, er inspeksjonen begrenset til visuell vurdering av tilgjengelige innvendige flater som ikke er utforet, supplert med enkle fuktsøk ved bruk av fukt indikator uten funn av forhøyede verdier.
Ingen vesentlige avvik registreres.

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng og krypkjeller.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Opplyses av selger at boligen står på flussberg.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament — TG-2

Det ble ikke avdekket skader eller avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning.
Vurderingen er det basert på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige overflater. Store deler av grunnmuren utvendig er enten isolert og utforet eller ligger under terrengnivå, noe som innebærer at skjulte feil og mangler i disse områdene ikke kan utelukkes.

Det er også registrert at partier av grunnmuren under balkongen er isolert med styrofoam, et brennbart materiale, uten tildekking i form av puss eller brannhemmende plater.
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre ovenfornevnte forhold.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er adkomst til krypkjeller under rist i platting.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen av luftfuktighet på befaringen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av
sopp / mugg. Det er ikke benyttet organiske materialer i krypkjelleren som er utsatt for råte.
(Lecablokk i grunnmur og etasjeskille av betong)

Oppsummering av krypkjeller — TG-1

Krypkjelleren, som ligger under sokkeletasjen og terrengnivå, er inspisert ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til fuktinntrengning eller ansamlinger av vann fra grunnen. Tilstanden fremstår som tørr og uten indikasjoner på aktive fuktproblemer på befaringsdagen.

Det er imidlertid registrert at det ikke er etablert fukt /dampsperre på grunnen, Manglende fuktsperre kan øke luftluftigheten.
Lufting av krypkjeller gjøres via inngang til krypkjeller .
Utover dette er det ikke avdekket vesentlige avvik i krypkjelleren.

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur i betongblokker oppført i 2017.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur TG-1

Det er registrert støttemurer med høyder som overstiger 50 cm fra terrengnivå. I de aktuelle områdene er underlaget imidlertid bestående av singel og plen, og vurderes dermed ikke som hardt underlag, slik som betong, asfalt eller steinheller.
Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være hensiktsmessig å etablere rekkverk som et tiltak med tanke på personsikkerhet.

Det er for øvrig ikke registrert konstruksjonsmessige svekkelser eller synlige skjevheter i støttemurene ved befaring.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er fortatt totalrenovering i sokkeletasjen i 2020	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-1

Vegger mot terreng fremstår i all hovedsak som fritt eksponert muroverflater i pusset utførelse, men vegg på baderom er utforet.
Det ble ikke foretatt fuktsøk eller hulltaking i vegger til våtromet. Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde konstruksjoner under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinering av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktopptrekk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering.

Ingen avvik registreres ved fuktindikasjonsmålinger på fritt eksponerte flater, og ingen tegn til manglende ventilering i sokkel.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble etablert ny terrasse og fundamentering i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2

Rekkverket er målt til 94 cm, noe som er lavere enn forskriftskravet på 100 cm som gjaldt ved tidspunktet for oppføring.
Det er registrert en lysgrav plassert inntil platting/terrasse ved inngangspartiet i 1. etasje. Det vurderes som nødvendig å etablere sikring rundt lysgraven, for eksempel i form av rekkverk eller rist, for å redusere risikoen for personskade ved fall.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av de ovennevnte forholdene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må overnfornevnte forhold utbedres.

6.7 Vinduer og dører: Fra byggeår 1973.

Beskrivelse	
4 stk vinduer med 2-lags glass som er fra byggeår .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Videre anmerkes det værslitte overflater og stedvis sprekker i treverket.

TG 2 er satt med bakgrunn påviste avvik og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes ekstraordinært vedlikehold/utskiftning av vinduer i tiden som kommer.

6.8 Vinduer og dører: 2005

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i fastkarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2 stk vinduer på stue er ifra 2005.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
TG-2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold/utskiftning av vinduet i tiden som kommer.

6.9 Vinduer og dører: sporadisk byttet fra 2009- 2019.

Beskrivelse

Vindu med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ytterdør og 2-fløyet balkong dør skiftet i 2015
Vinduer skiftet på ulike årstall fra 2009 - 2019.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Det var ved befaring stedvis manglende vindusbelsag under vinduer som er byttet i 2019. Ingen skader registreres som følge av dette. Det er oversendt bildedokumentasjon fra selger om at beslag er montert der dette manglet.
Utover normal bruksslitasje registreres det ingen vesentlige skader eller avvik.

6.10 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Opplysninger gitt av selger:
2015: , utvendig kledning på gavl på sør ble byttet ny vindsperre, lekter og kledning,
2019 – vindsperre, bordkledning på sørøst, nord-vest og gavl byttet

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på oversiden av boligen.
Beslag montert over grunnmuren rundt boligen har mangelfull tetting mot muren og er stedvis løse.
I tillegg mangler det oppbrett på beslag under enkelte vinduer.
Dette kan føre til vanninntrengning mellom grunnmuren og den påførede isolasjonen.

TG 2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nevnte forhold anbefales utbedret.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset til kun delen over stue og kjøkken grunnet delvis manglende gangbart gulv. Det registreres noen mindre fuktskjolder på en av takstolene ved pipa. Med bruk av fuktmåler, så blir det ikke utslag på fukt og forholdene vurderes derfor til å være av eldre dato.

Ingen vesentlige/ synlige avvik ble registrert utover dette.

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner og nedløp er etablert i 1998 når taket ble byttet.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-2

Renner og nedløp framstår i god stand og uten synlige skader.
De har passert 25 år og har derfor usikker restlevetid.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring anbefales som forebyggende tiltak.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Ingen registrerte avvik.

6.14 Taktekking

Type tekking	Metallplater

Primærtekkingen er av ukjent materiale.
Det er metalplater / decra som er tekket som sekundertekkig,

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking ble skiftet i 1998.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking TG-2

Det registreres skade (nedbøy) på en av takets plater . Vurderes til å være som følge av at noen har tråkket på den.
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.
TG 2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold / rengjøring av takets overflater.

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Ingen registrerte avvik.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: Sokkel etasje.

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det registreres svikt og stedvis knirk parkettgulvet i gang / entre ved belastning. Dette opplyses av selger at dette skyldes myke trinnlydsplater under gulvet.
Det er foretatt en kontroll med nivelleringslaser i rom i boligen hvor det ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm på stue og gang i 1.etg.

Påviste skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
TG-2 grunnet påviste skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.
Ellers registreres det ingen vesentlige avvik eller skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ny vedovn montert i 2016.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ved en visuell inspeksjon av boligens pipe, så ble det ikke registrert sprekker eller andre skader.	

6.19 Kjøkken: Hoveddel 1 etg fra 2022

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Innredningen fremstår i god stand, med normale bruksslitasjer i henhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekksvifta ble funksjonstestet og vurderes til å fungere som tiltenkt på befaringsdagen. Ingen registrerte avvik.	

6.20 Kjøkken: Utleiedel sokkel fra 2020.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Innredningen fremstår i god stand, med normale bruksslitasjer i henhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.21 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens plan avviker i forhold til mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.
Sokkeletasje / nå egen boenhet/ utleiedel.
- Etablert kjøkken på deler av beskrevet som bod og bad i sokkel etg.
- Stue etablert på del som ikke har beskrivelses.
- Flyttet plassering på bad til deler beskrevet som bod.

Nå hoveddel sokkel:
- Etablert mindre mindre bruklsendringer.
- Vaskerom etablert på del beskrevet som kjøkken.
- Bodareal etablert på del beskrevet som stue.

1 etasje:
- Etablert 2 soverom i del beskrevet som garasje.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Midlertidig brukstillatelse datert 01.10.1974.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Ingen registrerte avvik.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Ingen registrerte avvik.

6.22 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp. etablert i 2022

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp TG-0

Trappen framstår i god stand og uten vesentlig slitasje.
Ingen registrerte avvik.

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør er av plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeider i flere perioder etter opprinnelig byggeår:
Nytt bad i 1.etg i 2015.
Nytt bad, vaskerom og kjøkken i sokkeletg i 2020.
Nytt kjøkken i 2022.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Ingen registrerte avvik.

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeider i flere perioder etter opprinnelig byggeår:
Nytt bad i 1.etg i 2015.
Nytt bad, vaskerom og kjøkken i sokkeletg i 2020.
Nytt kjøkken i 2022.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Boligen har i all hovedsak rør-i-rør system, men med innslag av kobber i tilknytning til varmtvannsberedere på teknisk rom.
Ingen registrerte avvik.

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det foreligger samsvarerklæring på
- Montering av LED downlights på stue, gang og terrasse, montering av stikk på soverom , 11 stk. Datert 20.01.2013
- Installasjon sokkel ihht avtale . Datert 25.05.2017
- Skifte sikringer i sikringsskap. Kompletterte bod/teknisk rom + en stikk på utsiden av bod. Datert 20.03.2019
- Installasjon av stikk og bryter. Datert 20.03.2019
- Sluttkontroll av Bad, soverom og Gang. Datert 29.05.2019
- Levering av utstyr og opplegg vil vaskemaskin: Datert 15.12-2020
- Montering lader i henhold til avtale datert. 21.02.2022
- Koblet til div kurser med stikkontakter og (hvor eier selv hadde lagt opp installasjonen) downlights/Plejd-styring. Datert 26.06.2022
- Installasjon kjøkken .Datert 26.06.2022
- Feste av kabling loft. Datert 19.05.2025

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

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 en 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.

TG 1 er satt da det er fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider siden opprinnelig byggeår. Basert på selgers opplysninger er det ikke foretatt arbeider utover fremlagt samsvarserklæring.
Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert.

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Registreres at den utvendige deler til varmepumpen er datert 2009.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.27 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder	

Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen registrerte avvik.	

6.28 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
112	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen registrerte avvik.	

6.29 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Boligen har naturlig ventilering via vinduer eller spalter/ventiler mot yttervegg. Det er montert mekanisk avtrekk fra baderom og kjøkken.

Ingen registrerte avvik.

6.30 Våtrom: Bad 1 etg fra 2015

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet blir opplyst oppgradert i 2015.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Fallforhold / høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør til topp slukrist ble målt til ca 30 mm. da det er fremlagt dokumentasjon på at membran er trukket opp til underkant terskel.
Vurderes at vannsikkerheten er ivaretatt.

Det registreres noe hullyd i enkelte fliser. Det er ikke observert riss, sprekker eller tegn til at flisene. er i ferd med å løsne.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen synlige avvik registreres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant med servantskap, vegghengt wc, innfellbare dusjvegger, mekanisk avtrekksvifte og rørfordelingsskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er ikke synlig drensåpning i bunn av innebygd sisterne.
Sisternen har sealingbag som forhindrer lekkasjevann i å havne i konstruksjonen. Dette har en egen teknisk godkjenning og lekkasjesikring vurderes derfor å være ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.
Ingen synlige avvik registreres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt mot dusjsone bak garderobeskap i tilstøtende rom uten at det registreres tegn til fukt ved fuktmåling i bunnsvill.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon av selger med bilder som viser at membran er trukket opp til underkant terskel og bruk av mansjetter rundt sluk og gjennomføringer.

6.31 Våtrom: Bad utleiedel fra 2020

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte gulv og baderomsplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble etablert i 2020.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-0

Fallforhold / høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør til topp slukrist ble målt til ca 37 mm. Vurderes at vannsikkerheten er ivaretatt.

Ingen registrerte avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Ingen synlige avvik ble registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med servantskap, toalett, dusjkabinett og rørfordelerskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ingen synlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekksvifte er fuktstyrt og ikke funksjonstestet ved befaring.
Ingen synlige avvik registreres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført, da tilstøtende vegger til dusjsonen vender mot yttervegg og naboleilighet, og dermed ikke er tilgjengelige for undersøkelse. Det er vurdert som lite hensiktsmessig å foreta hulltaking i andre deler av baderommet, da disse ikke anses å være i fuktutsatt sone.
Det er imidlertid gjennomført visuell kontroll samt fuktsøk på tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller andre avvik ved undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon av selger med bilder som viser at membran er trukket opp til underkant terskel og bruk av mansjetter rundt sluk.

6.32 Våtrom: Vaskerom i sokkel fra 2020

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med sokkelflis og gips malt med våtromsmaling på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet er etablert i 2020	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-0

Fallforhold / høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør til topp slukrist ble målt til ca 30 mm. Vurderes at vannsikkerheten er ivaretatt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Ingen synlige avvik ble registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, toalett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

Toalett med innebygd sisterne ble bygget etter ferdig membran og flisgulv. (dokumentert av selger iform av bilder)
Drensåpning i fug i overgang gulv/vegg for avrenning fra toalett.

Ingen synlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.
Ingen synlige avvik ble registrert.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette. Da det opplyses om at dusj er benyttet to ganger siden byggeår 2020, og det er etablert dusjkabinett.
Det er imidlertid gjennomført visuell kontroll samt fuktsøk på tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller andre avvik ved undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon av selger med bilder som viser at membran er trukket opp til underkant terskel og bruk av mansjetter rundt sluk.

6.33 Øvrig: Garasje.

Beskrivelse

Opplysning fra selger. Da garasje ikke ble kontrollert ved befaring:
- Trippelgarasje som deles med nabo. men at 2 av disse er tilhørende til boligen. (Tinglyst)
- 48 m²
- Byggeår 1974
- Vært neste prosjekt på listen.
- Har behov for generell oppgraderinger / vedlikehold.
- Sprekker i mur og ødelagt leca.

6.34 Toalettrom

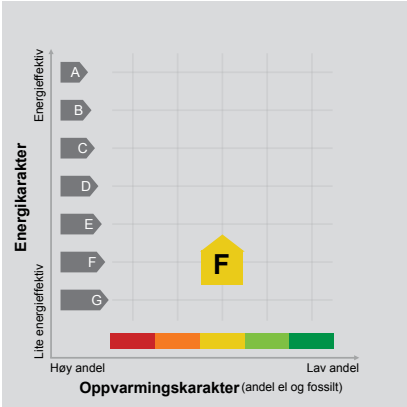
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Ulstadvegen 15
Postnummer	7540
Sted	KLÆBU
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	521
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184649187
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122429
Dato	19.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 27 617 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 629 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	226
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

bank ID SIGNERT 12.05.2025 Johansen, Tom

bank ID SIGNERT 12.05.2025 Holø, Ingrid

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

Tom Johansen

Ingrid Holø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ulstadvegen 15
7540 Klæbu

5001-521/113/0/0

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?:** 2015
   Firmanavn: Haralds VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeider - alt nytt på hovedbad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: El Teknikk AS
   Beskrivelse av arbeidet: Elektroarbeider på/til hovedbad - alt nytt fra sikringsskap og nye kurser
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Ole Sivertsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg for hele underetasje (både sokkel og egen enhet) - Fakturainformasjon forevist takstmann
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: El Team AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt El-anlegg for hele underetasje (både sokkel og egen enhet) - Fakturainformasjon forevist takstmann.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Murermester B. Hansen
   Beskrivelse av arbeidet: Membran og flis på gulv i sokkel. Dokumentasjon forevist takstmann.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Beskrivelse av arbeidet: Bad hoveddel utført som egeninnsats - bildedokumentasjon på membran/tettesjukt er oversendt takstmann.

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

• Ja

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

Alt nytt i 2016 på hovedbad. (Bilder som dokumentasjon er oversendt til takstmann)
Oppygning vegger: 15mm osb. Litexplater og 3 strøm heldekkende membran (ardex membran)
Oppbygning gulv: 2 lag med to-komponent membran (Ardex 8+9)
Flisarbeider utført som egeninnsats av tømrersven.

I sokkel er alt nytt fra 2020. Membran og flis utført av murer (se punkt over) badreomsplater på bad sokkelleilighet, og gipsvegger m/våtromssparkel og våtromsmaling på vegger i vaskerom utført som egeninnsats.

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?

• **Ja**

Ble registrert forhøyet fuktverdier på kjellervegg (et parti) i 2015 - Ny drenering ble utført i 2017.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: OEK bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av drenering og tilleggsisolering av murer 50mm XPS.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Egeninnsats (Tømrersven)

   Beskrivelse av arbeidet: Generelt er alt av tømrerarbeid som er utført i boligen, utført som egeninnsats. Dette gjelder fra 2012 til 2025.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Isolering av murer over jordbånd og frontexplate utført som egeninnsats (Tømrersven)

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?:** 2013

   Firmanavn: Egeninnsats (Tømrer)

   Beskrivelse av arbeidet: Perioden 2013-2024: På de fleste vegger er det byttet kledning, tilleggsisolert og lagt på ny vindtetting. De fleste vinduer er også byttet i samme periode.

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

   Firmanavn: EOK bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Opprettet takutstikk på gavler, byttet kledning, vinduer og kledning på gavl.

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

• **Ja**

De få vinduene som ikke er byttet, er fra byggeår (1974). (Gjelder 4/5 vinduer) Vinduene er ok, men bør byttes.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Egeninnsats (tømrersven)

   Beskrivelse av arbeidet: Nye terrasser, trapper og bod under terrasse i 2018

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak og takrenner på garasje ble opplyst av forrige eier at ble byttet sent på 90-tallet. (Årstall er er noe usikkert). Kjenner heller ikke til om det ble utført av faglært eller ufaglært.

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

• **Ja**

Noe helningsavvik på hovedetasje - ble valgt å ikke rettet opp når stue ble pusset opp. Henviser til taktsrapport.
I hele underetasje ble det avrettet for å rette opp helningsavvik/setninger som var på eksisterende betongkonstruksjoner.
Støttemurer er bygd nye i 2017 - noe skjevheter kan forekomme, men ikke noe som synes.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Egeninnsats (Tømrersven)

   Beskrivelse av arbeidet: Bygde nye støttemurer.

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

   Firmanavn: RS Gulvavretting AS

   Beskrivelse av arbeidet: Avrettet alle gulv i oppholdsrom i underetasje /kjeller

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Registrering av fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: EOK bygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av drenering og etterisolering av murer.

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

• **Ja**

Bytte av drenering og etterisolering av murer.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: EOK bygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av drenering og etterisolering av murer.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: EOK bygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av drenering og etterisolering av murer.

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?

• **Ja**

I boder (nå revet) ble det registrert eldre fukt i bunnsvill på vegger

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Egeninnsats (Tømrersven)
   Beskrivelse av arbeidet: Hele sokkel ble revet til skallet og bygd opp på nytt i 2020

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

• **Ja**

Har observert maur på tomten - ikke vært et problem i huset, eller sett inne i huset.
Har observert museskitt på kaldloft.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Egeninnsats (Tømrersven)
   Beskrivelse av arbeidet: De vegger som der byttet bordkledning på, så er det opprettet musesperre

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Avløpsrør fra kjøkken var tilnærmet tett når vi kjøpte huset - dette grunnet fett som hadde lagt seg i avløpsrørene vi grunnen (under betonggulv)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Haralds VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Samtlig avløpsrør ble spylt opp og renset, samt dokumentert at vare rene med kamerakjøring av rørlegger.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: EOK bygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak til innenfor grunnmur i forbindelse med at drenering ble utført i 2018
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Ole Sivertsen AS
Beskrivelse av arbeidet: Alt av avløpsrør som ikke er nedstøpt i gulv til underetasje (til bad sokkel, kjøkken til sokkel og vaskerom ble byttet.

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?:** 2018
   Firmanavn: Klæbu inneklima AS
   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet utedel av varmepumpe til under terrasse.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Klæbu inneklima AS
   Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

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

• **Ja**

Sot på glassdør til ovnen og sprukket stein på sidevegg inne i ovnen. Ovnen var ny i 2016

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Murerfirma Thor Aune AS
Beskrivelse av arbeidet: Tetting av eksiterende innstikk til pipe, oppretting av nytt innstikk og montering av ny ovn.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: Legging av stein - limte steiner på pipe utført som egeninnsats.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hovedsikring til sokkelleilighet kan ved stor belastning (samtidig bruk av varmekabler, vaskemaskin, oppvaskmaskin og steovn/platetopp) har det hendt at sikring har slått ut.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: El-Teknikk AS / EL Team AS
Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk anlegg er nytt i perioden 2012-2024. Perioden 2012-2017 er utført av Elteknikk AS Perioden 2017 til 2024 er utført av EL team AS

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**

Noen fasadeendringer med endrede størrelser på vinduer/igjenkledning av vinduer. Terrasse er noe større enn opprinnelig (usikker på om dette er søknadspliktig). Støttemurer som er satt opp, er ikke byggemeldt. Omdisponering/bruksendring i underetasje fra bod til oppholdsrom er ikke omsøkt eller meldt inn som en byggesak.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Omdisponering/bruksendring i underetasje fra bod til oppholdsrom er ikke omsøkt eller meldt inn.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sokkelleilighet som leies ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Huset innehar godkjent sokkelleilighet, men omdiponering fra bod til oppholdsrom på deler av arealet er ikke søkt kommunen eller byggemeldt.

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**

Takstrapport fra 2012 er forevist takstmann.

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?

• **Ja**

Garasje er fra byggeår (1974) og bærer preg av alder. Mur sprukket i bakvegg, noe sprekker forøvrig på murer og i gulv. Samt ringmur i front er skadet. Porter og fasader er slitt og stammer fra byggeår. Generelt er garasje moden for utbedring.
Forrige eier opplyste at tak og takrenner ble byttet - usikker på eksakt årstall, men mener det ble sagt 1998

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Egeninnsats (tømrersven)

Beskrivelse av arbeidet: Generelt er det mye som er utført på boligen siden vi kjøpte boligen i 2012. Totaltrenovering er utført over perioden 2013 til 2023/2024. Det meste på boligen er pusset opp/rehablitert siden 2013.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Info: Generelt er det mye som er utført på boligen siden vi kjøpte boligen i 2012. Totaltrenovering er utført over perioden 2013 til 2023/2024. Det meste på boligen er pusset opp/rehablitert siden 2013. 2013: Alt på hovedsovrom ble tatt, nye vinduer, tilleggsisolert 50mm, nye sponplater på gulv, trinnlyd og overflater Elektro: El-teknikk AS 2014: Soverom 3 ble pusset opp - alt (dagens walk-inn) Vindu er ikke byttet, ellers alt. Elektro: El-teknikk AS 2015: januar/februar, bad og gang ble pusset opp. (tilleggsisolert) På bad er det utført selv – dokumentasjon på bilder er oversendt takstmann. Elektro: El-teknikk AS VVS: Haralds VVS AS 2015: Sommer, utvendig kledning på gavl på sør ble byttet (ny vindsperre, lekter og kledning, inkl. ny to-fløyet balkongdør) Elektro: El-teknikk AS 2016: Januar 2016 – Alt på sov 2 ble pusset opp (inkl. nytt vindu) 2016: Mai 2016 – Alt på stue ble pusset opp (nytt elektro, tilleggsisolert 50mm) Elektro: El-teknikk AS 2017 – 51 meter med støttemurer og nedkjøring bygd. Elektro: El-team AS (kobling av lys som jeg har koblet ut nå) 2018 – komplett ny drenering og tilleggsisolering under grunn med 50mm XPS. Nye terrasser (med nye fundamenter) , ny plen, kansteiner og oppukking + bod under veranda. Fikk også byttet hovedstoppkran og avløp fra husvegg og nesten ut til tomtegrense Utført av EOK Bygg AS 2019 – vindsperre, bordkledning på sørøst, nord-vest og gavl byttet Utført av EOK bygg AS 2020: Hele sokkeletasje ble revet til skallet og bygd opp på nytt. Alt av nytt el og vvs (inkl. noe avløpsledninger, samt at alt av avløpsledninger videre ut til dit det var lagt nytt ved drenering ble spylt opp med høytrykk tidligere år - (dette for å sikre at alt av rør var bra – dokumentert med filming) Utført av: Elektro: El-team AS VVS: Ole Sivertsen AS / Haralds VVS AS Murerarbeid: Memebran og flis i underetasje utført av B. Hansen Murerservice 2022: Komplett nytt kjøkken (tilleggsisolert, alt nytt) ny trapp og gang i kjeller. Trapp: Svardal trapp VVS: Ole Sivertsen AS Elektro: El Team AS.

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.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250371
Vår referanse: 3746985/26356312
Bestilling: C3 2025-05-08 (5) 91

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1915	66	25.5.1973	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	521	113	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

1915	25/5 1973	Skjøte til Sverre Tangen, f. 11/4 1947 på en parsell av d.e. benevnt "Ulstadvegen nr. 15" for kr. 18.000,-, dat. 20/5, grbf. 8/6 1973.	Attest om oppmåling og skylddeling. Parsellen har fått bnr. 113.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/1915/66
Uthentet 2025-05-08 11:22

Skjøtemerke kr. 150.-

Dagbok nr. 1915 1973
Hjmk (rundskriv vedrørende tinglysningsgebyr)

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kjell Ulstad

født 17/4- 41. (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Sverre Tangen

adr. 7060 Klæbu *født* 11/4-1947 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Ulstadveien 15.

g.nr. 21 *br.nr.* *av skyld mk.* 0,01 Klæbu *herred*')

matr.nr. *i*)

for en kjøpesum stor kr. 18000,- attentusen.

som er avgjort på omforenet måte.

Tomta er beskrevet i skylddelingsforetning avholdt 13/4 1973
I Kjöpesummen inngår refusjon for vei, kloakk og overflate-vannsledning. Vei kr. 7000,- , kloakk og overfl.vatn kr. 3000,- herav betaler selger kr. 400,- til Klæbu Kommune i tilknytnings-avgift til det kommunale ledningsnett.
Tomtens areal utgjör 1240kvm, herav avståes ca.100 kvm til veigrunn i följe reguleringsplan for Gunnartröa.
Om bebyggelse og banyttelse av eiendommen gjelder den til en hver tid gjeldene reguleringsplan for området.
Det pålegges hver enkelt eier å holde skråning, gröft og veikant rundt sin tomt i pusset og ordentlig stand.
Når selger eventuelt Klæbu Kommune önsker vann,kloakk, lys eller telefonledninger innlagt til denne eller bakenforliggende eller innenforliggende tomter har de rett til å grave ned slike ledninger på eiendommen, eller före disse over grunnen uten erstatning av noe slag.
Selger eventuelt Klæbu Kommune skal ha uhindret ~~adgang~~ og vederlagsfri adgang til når som helst å utföre ettersyn og reparasjon, vedlikehold, omlegging og utvidelser etc. av slike ledninger.
Etter endt arbeide plikter de å bringe eiendommen tilbake i den stand som tidligere ved f.eks. opprydning, istandsetting av gjerder, plener og beplanting m.m.
Oppföring av forstötningsmur mot nabotomten og gater m.v. er selger uvedkommende.
Eieren av nabotomten har rett til å före vann og kloakkledninger over for derved å komme i forbindelse med de offentlige vann og kloakkledninger. I tilfelle tvist om disse stikkledningers plassering, avgjöres det ~~med~~ av Klæbu Byggningsråd.

(Sonja)

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Everett Sam a Sienersen I Oslo 10-70.

Mulige skader ved hageanlegg etc. ved gravninger etter at tomten er bebygd, erstattes av vedkommede eier eller fester som legger ledningene etter minnelig overenskomst eller hvis dette ikke oppnås, ved lovlig skjönn.
Inntil veiene i området er utfört i den standard som Klæbu Kommune forlanger for overtagelse, besörges vedlikehold av selger. Snöbröytimga utföres av selger til de en hver tid gjeldene timepriser for snöbröyting.
Kjöperen betaler en eventuell årlig avgift til dekning av bygge og driftskostnader av et felles kloakkrenseanlegg for området.
De rettigheter som selger har forbeholdt seg for drift og vedlikehold av veier, rörledninger og kabler tilfaller Klæbu Kommune ved en senere overtagelse.
Alle utgifter vedr. salget bæres av kjöper.
Tomten overdras uten heftelser.

Klæbu *den* 20/5 1973.

(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

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

Jeg samtykker i skjøtningen

den

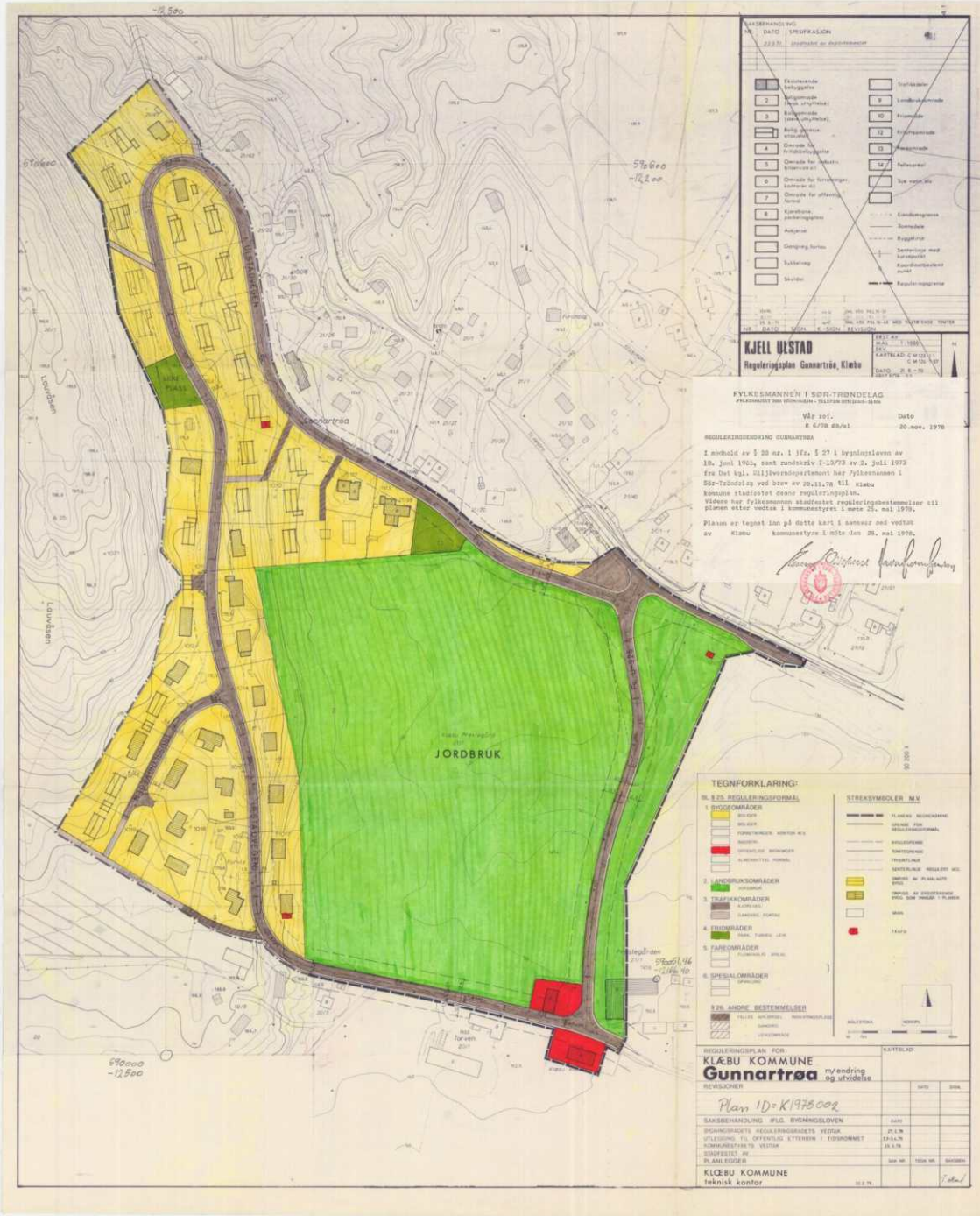
(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

E/S

Den solgte parsell "Ulstadvegen nr. 15" har fått bnr. 113.

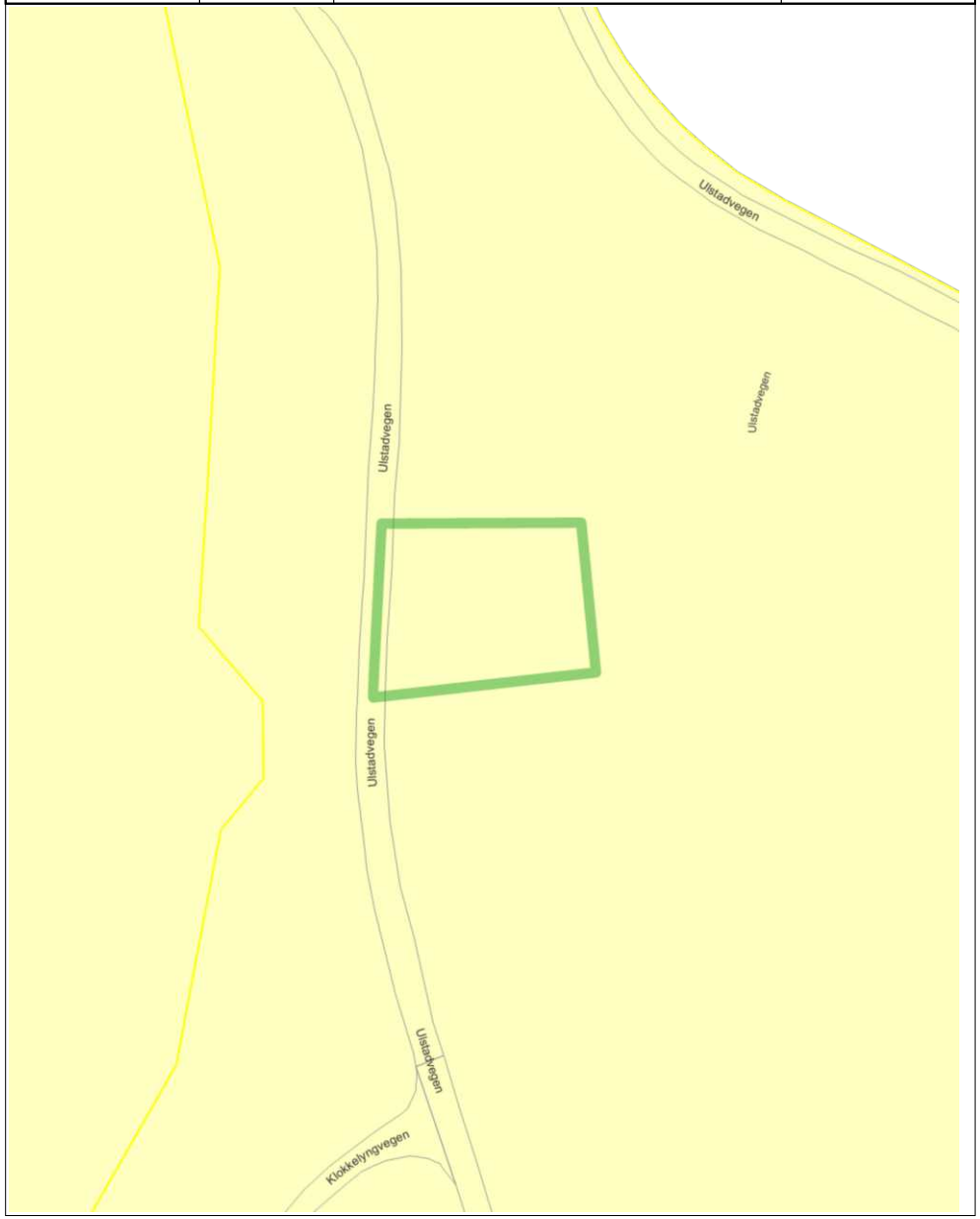


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulstadvegen 15 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulstadvegen 15 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Eiendomsgrenser
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer med bokstav

Utskriftsdato: 07.05.2025

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim
Telefon: 72 54 28 20

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	521	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ulstadvegen 15, 7540 KLÆBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010155 Ulovlighetsoppfølging Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 521 **Bruksnr.:** 113
Adresse: Ulstadvegen 15, 7540 KLÆBU
Referanse: 31250371

Det er ikke registrert sak mhp. ulovlighetsoppfølging i kommunens sakssystem for denne eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Trondheim

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**521**	**113**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	HOLØ INGRID	Ulstadvegen 15 7540 KLÆBU	1/2
				Hjemmelshaver	Bosatt	JOHANSEN TOM	ULSTADVEGEN 15 7540 KLÆBU	1/2

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Trondheim

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
5001 - Trondheim	**521**	**113**	**0**	**0**	Grunneiendom	ULSTADVEGEN 15	Ja	1240,1	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
	Nei	Nei	Nei			Nord: 7019749.5 Øst: 573666.1 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			521/113	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			521/113	0
Annen forretningstype	17.03.2009	17.03.2009			521/113	0
Kart- og delingsforretning					521/4	0
					521/113	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
184649187	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bolig	Midlertidig brukstillatelse	231	0	231

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Ulstadvegen	15			Nord: 7019745 Øst: 573656 System: EPSG:25832		Postnummerområde 7540-KLÆBU Stemmekrets 6-Klæbu Kirkesokn 9-Klæbu SKOLEKRETS 9191-Sørborgen_Klæbu Tettsted 6671-Klæbu Grunnkrets 104-Lilleugla

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
U-Uoppgitt		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1240,1	Nord: 7019749,50001552 Øst: 573666,09999803 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 07.05.2025

Trondheim kommune
Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim
Telefon: 72 54 28 20

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	521	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ulstadvegen 15, 7540 KLÆBU								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 383 000,00 kr
Skatt	4 685,00 kr
Bunnfradrag	1 300 000,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	01.01.2023
Eiendomsstype	Bolig MLM
Promillesats	2.65 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**521**	**113**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	184649187	0	Midlertidig brukstillatelse	Bolig	231	0	0	231

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7019747 Øst: 573660 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Olje/parafin/fl.brensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
MB-Midlertidig brukstillatelse	01.10.1974	18.09.2012	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	175	4	Kjøkken	1	1	Ulstadvegen 15	521	113	0	0
U0101	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Ulstadvegen 15	521	113	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	119	0	119
1	Underetasje	0	0	1	112	0	112

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

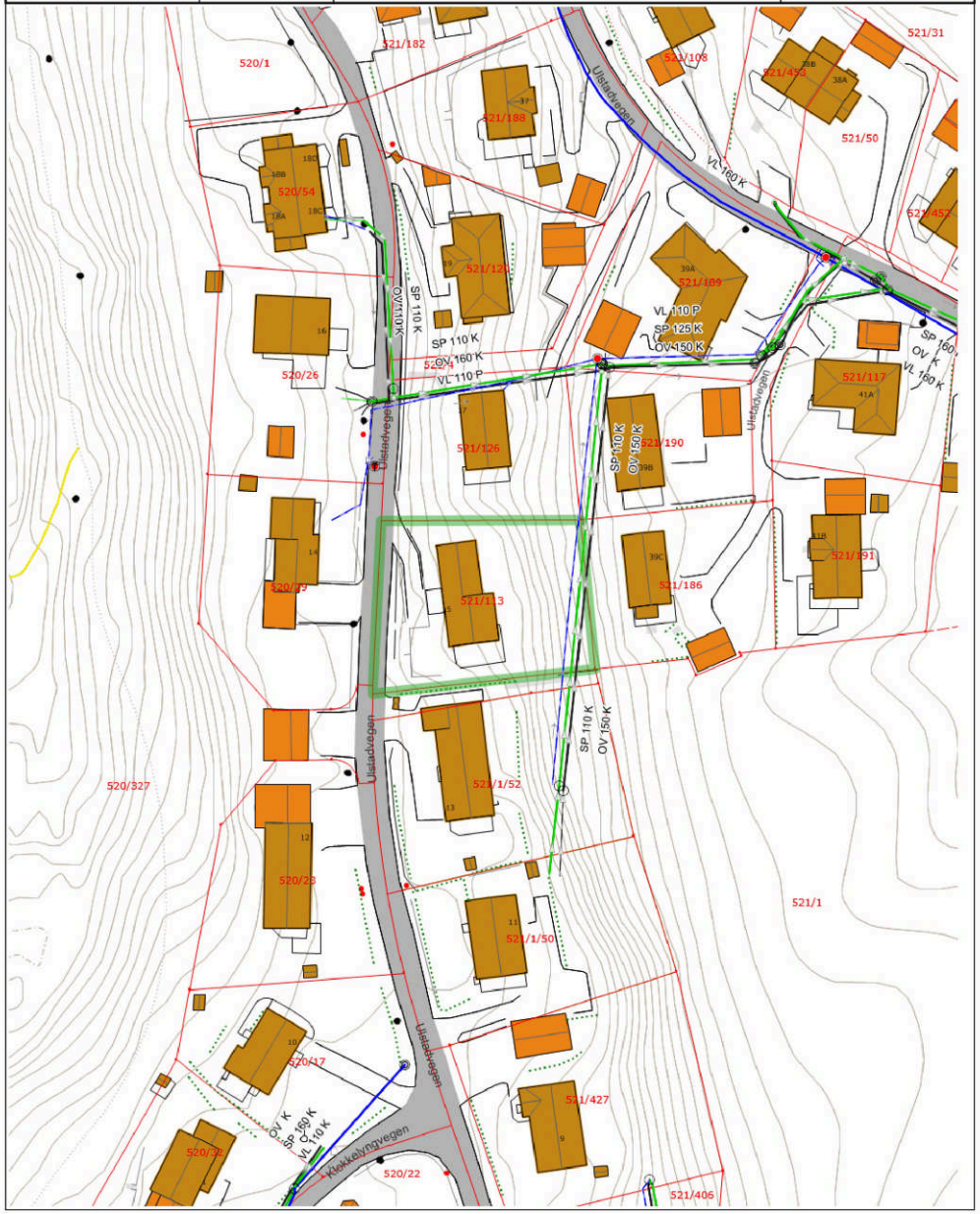
KOMMENTARFELT:

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulstadvegen 15 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

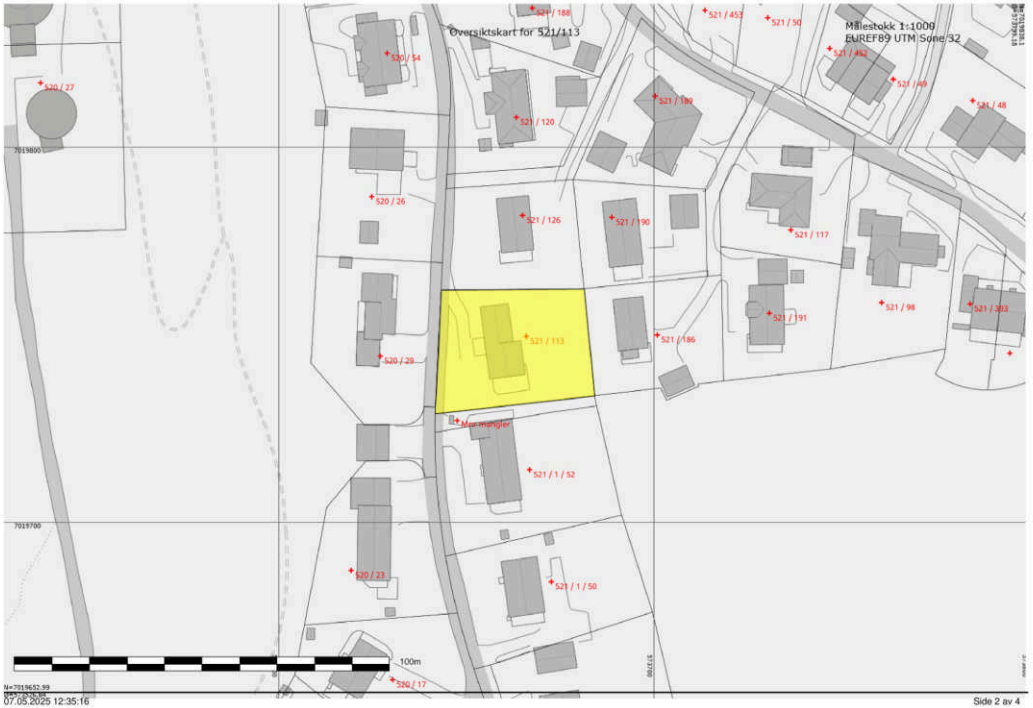
Trondheim

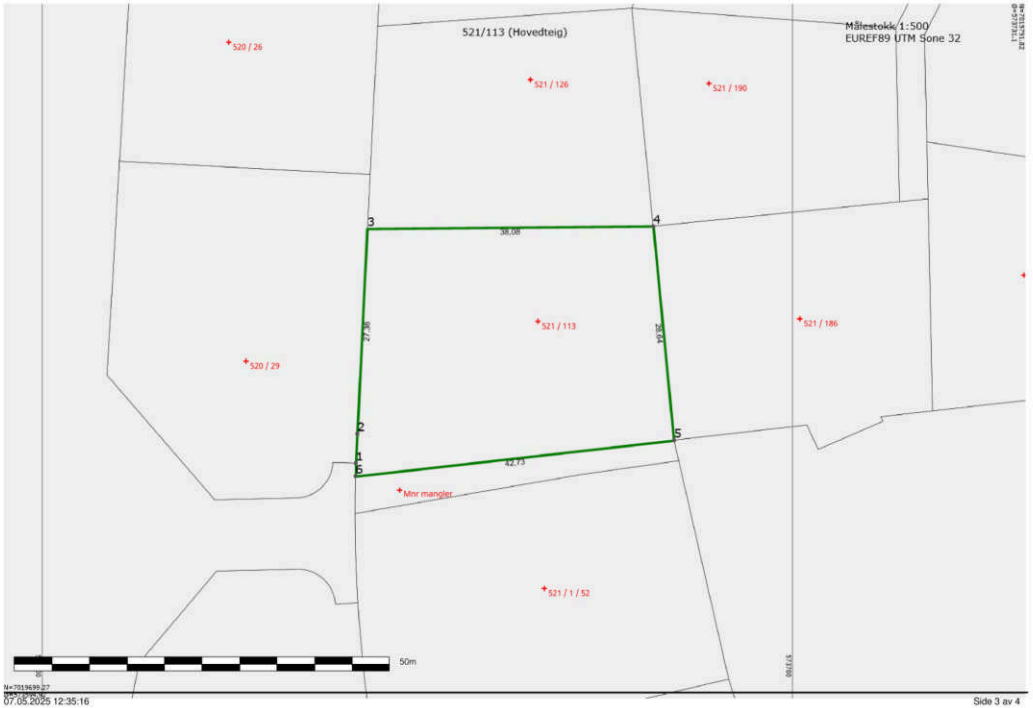
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**521**	**113**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 1240,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7019749,50 Øst: 573666,10

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7019730,62	573641,82	Ikke spesifisert	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			3,94	Ikke hjelpelinje		14	
2	7019734,55	573642,02	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			27,36	Ikke hjelpelinje		14	
3	7019761,88	573643,37	Ikke spesifisert	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			38,08	Ikke hjelpelinje		14	
4	7019762,19	573681,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			28,64	Ikke hjelpelinje		14	
5	7019733,69	573684,24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			42,73	Ikke hjelpelinje		14	
6	7019728,90	573641,78	Ikke spesifisert	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			1,72	Ikke hjelpelinje		14	

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 05.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900	Godkjente bygningstegninger	Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 521 **Bruksnr.:** 113
Adresse: Ulstadvegen 15, 7540 KLÆBU
Referanse: 31250371

8503980

Merknad
Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Klæbu kommune

Sverre Tangen
Ulstadv 15

7540 KLÆBU

Vår ref.	*Saksbehandler/enhet*	*Deres ref.*	*Dato*
04/00216-002-GNR 21 113	SSO/BKON		11.05.2004

SVAR PÅ BYGGEMELDING

Vi har mottatt melding fra Dem 06.05.2004 om arbeid etter plan- og bygningsloven.
Med i meldingen: Nabovarsel med samtykke, sit.kart og tegninger.

Gjelder: Utvidelse av eksisterende balkong.
Byggested: Ulstadvegen 15,
Tiltakshaver: Sverre Tangen

- Mindre tiltak på bebygd eiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr 1)

Vedtak:
De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak i sak nr. BYG 0061/04.
Det gies tillatelse til tiltak i h h til byggemeldingen.

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

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

KOMMENTAR

Følgende må etterkommes:
Behandlingsgebyret må betales innen 3 uker. (Faktura ettersendes)

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 96.

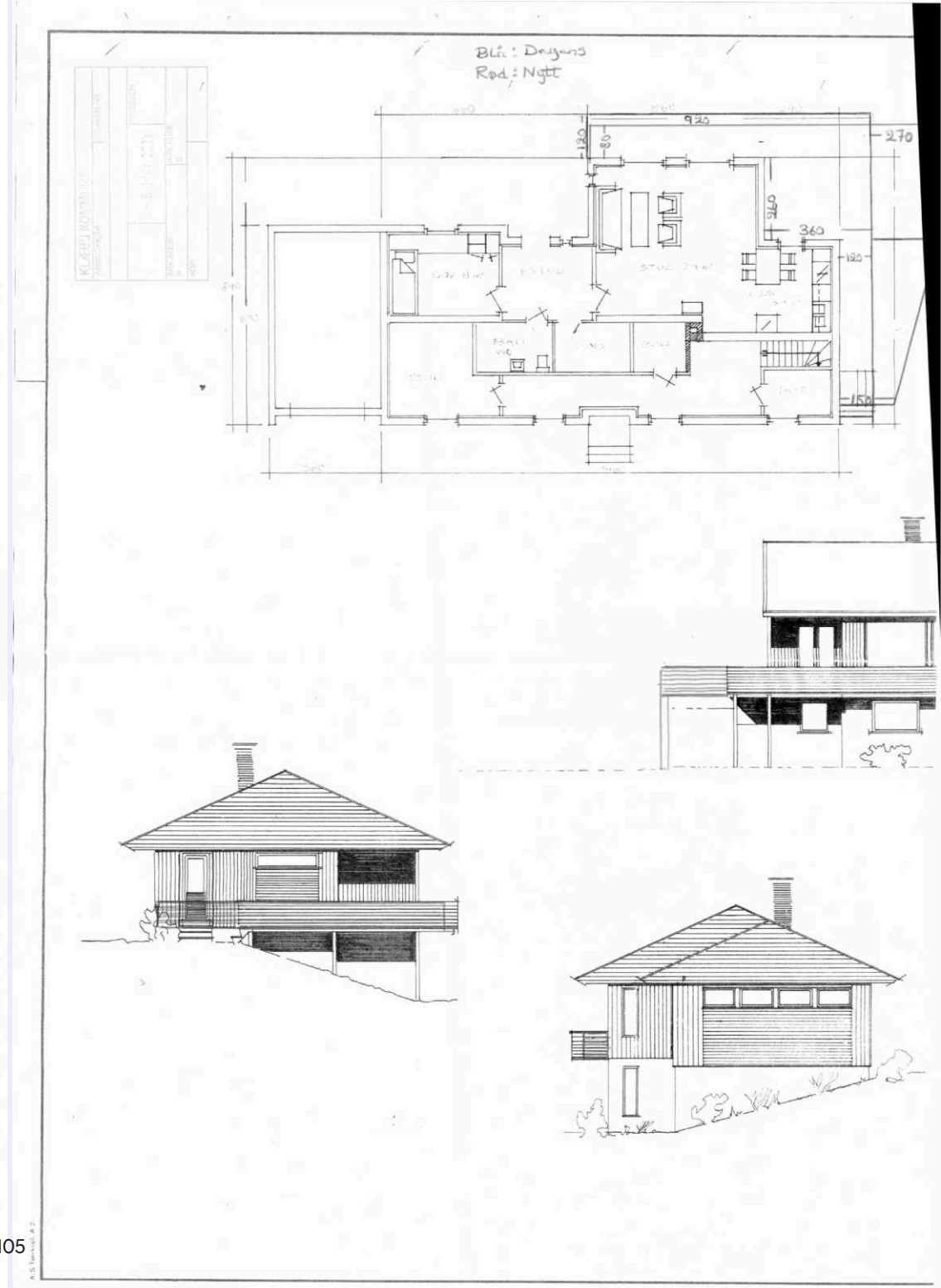
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefax:	E-mail:
Postboks 200 7541 Klæbu	Vikingveien 8	72 83 35 00	72 83 35 01	postmottak@klabu.kommune.no

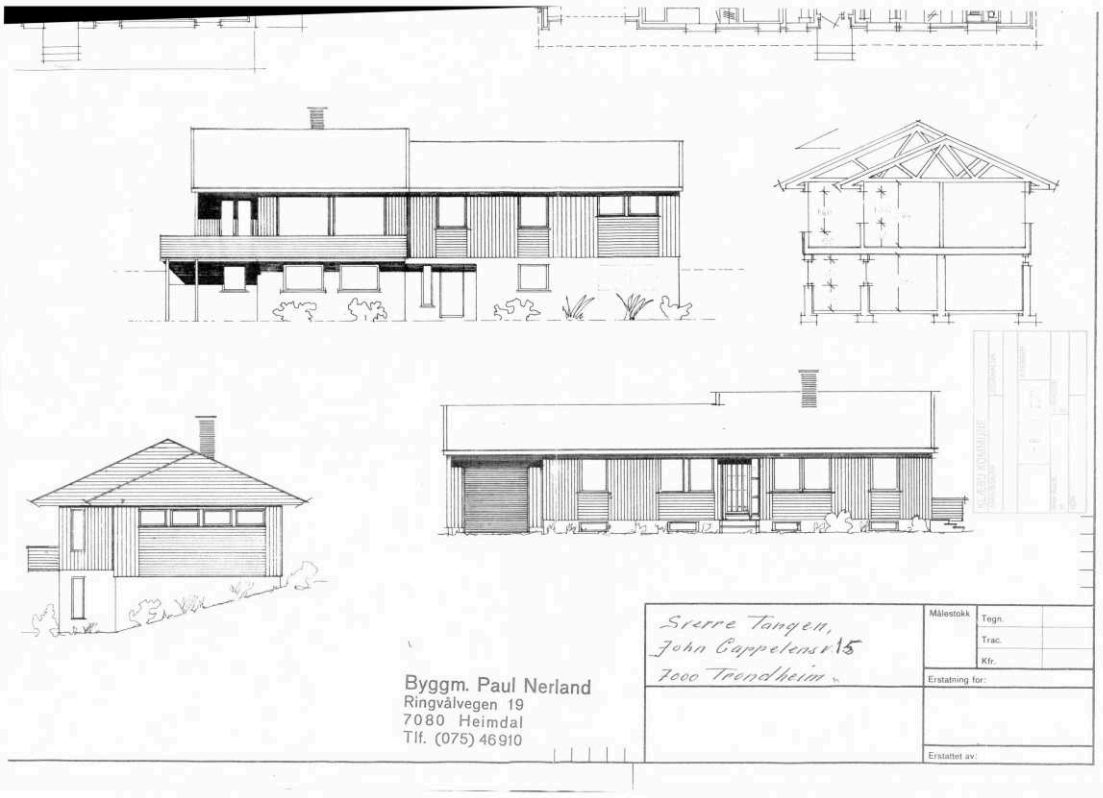
Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.

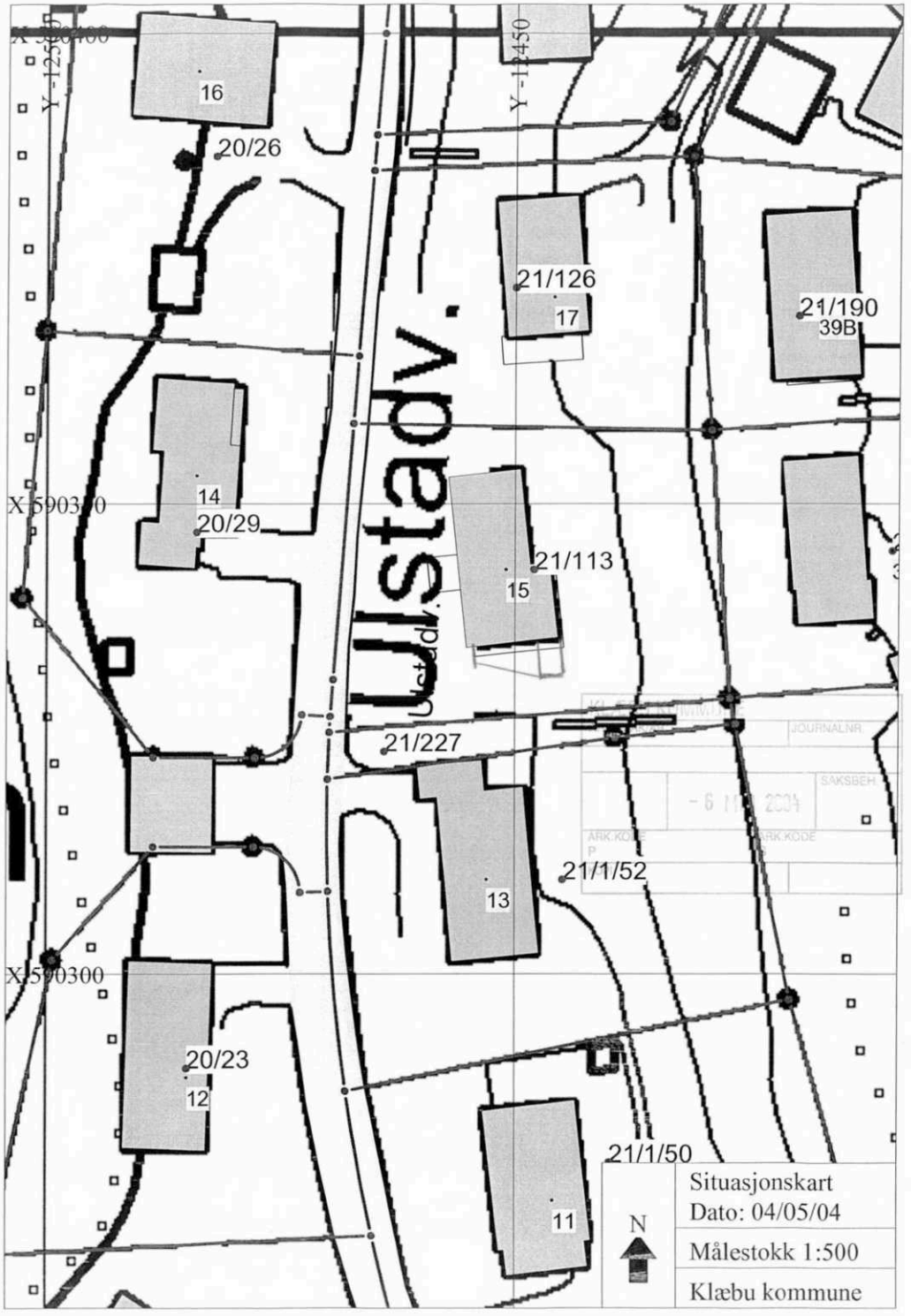
Ut over det som er nevnt ovenfor har vi ingen merknader til planene.

Byggesak, kart, oppmåling og næring

Knut Brauteset
enhetsleder




Byggm. Paul Nerland
Ringvålvegen 19
7080 Heimdal
Tlf. (075) 46910
Sverre Tangen,
John Cappelens vei 15
7000 Trondheim
Målestokk
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:


Ulstadv.
16
20/26
21/126
17
21/190
39B
14
20/29
21/113
15
21/227
13
21/1/52
20/23
12
21/1/50
11
N
Situasjonskart
Dato: 04/05/04
Målestokk 1:500
Klæbu kommune

KLÆBU BYGNINGSRÅD
Telefon 62 702 — 62 735

Bygn.rådets j.nr. 456/75

G.nr. 21	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Arkiv 503
Matr.nr.		den 18. 8.75	sak nr. 140/75

Protokollutskrift:

Sak 140/75.

Per Kosberg, Oddvar Rønningen og Sverre Tangen søker om byggetillatelse for fellesgarasje til 3 biler mellom tomten Ulstadvegen 12 og 14. Det er en tre-garasje på 6,oo x 9,50 m, plassert i overensstemmelse med reguleringsplanen.

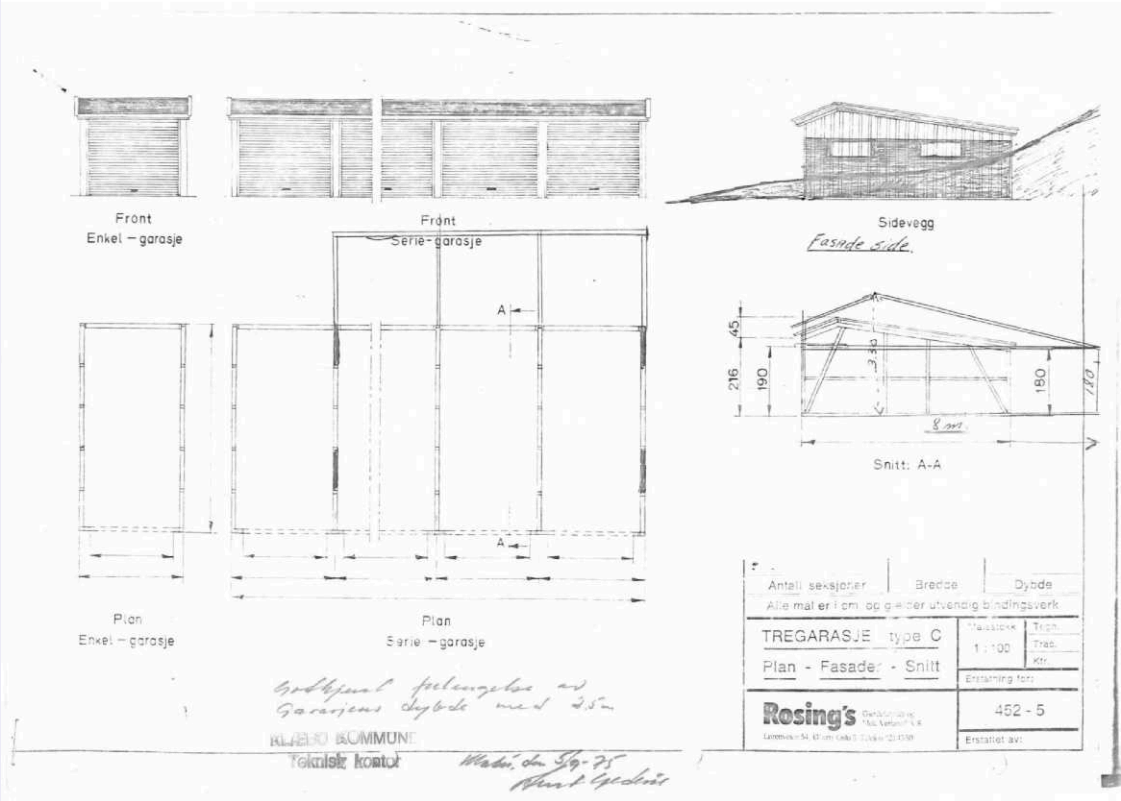
Enst. vedtak: Byggetillatelse gis på følgende betingelser:
1. Garasjen skal føres opp i samsvar med gjeldende byggeforskrifter.
2. Garasjen skal plasseres på tomten av Teknisk etat.
3. Før bygging igangsettes, skal hjemmelsdokumenter for tomten, eller rett til bygging av garasjen på eiendommen Torveng, gnr. 20/1, være tinglyst.

Rett utskrift attesteres.
KLÆBU TEKNISK KONTOR, 21. aug. 1975.
Kontorass.

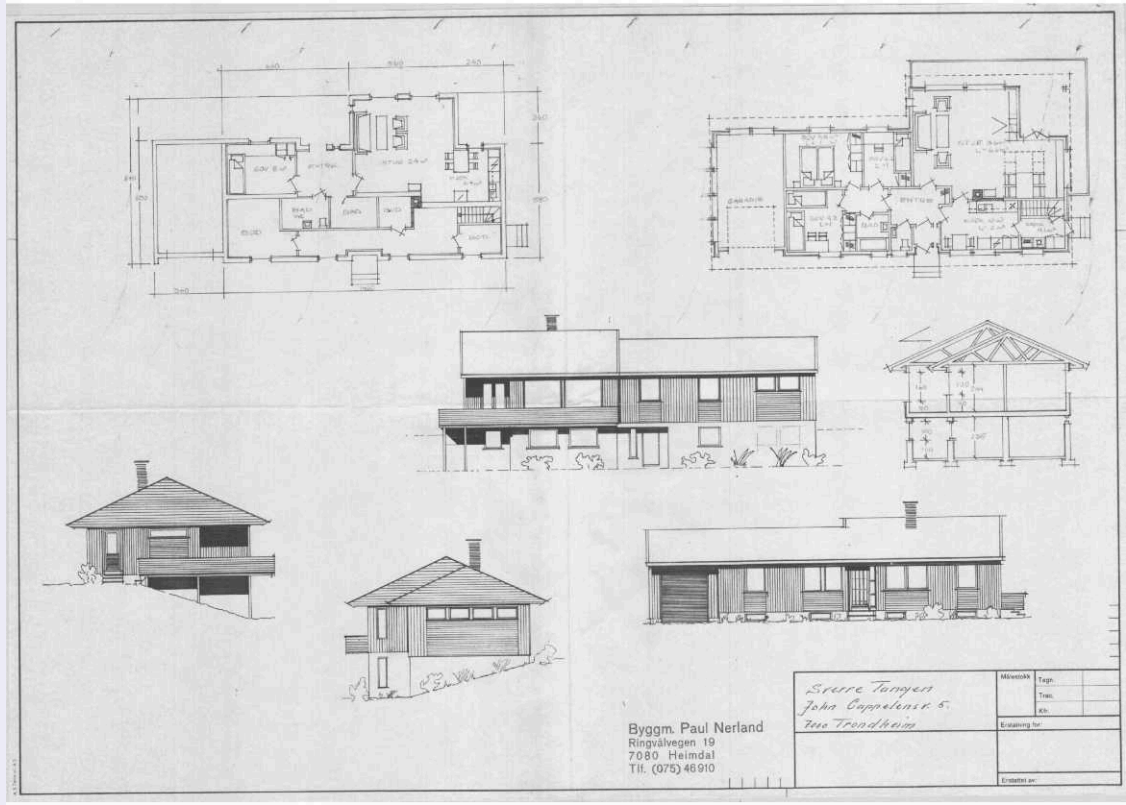
Sendt til orientering for:
Oddvar Rønningen, 7060 Klæbu.

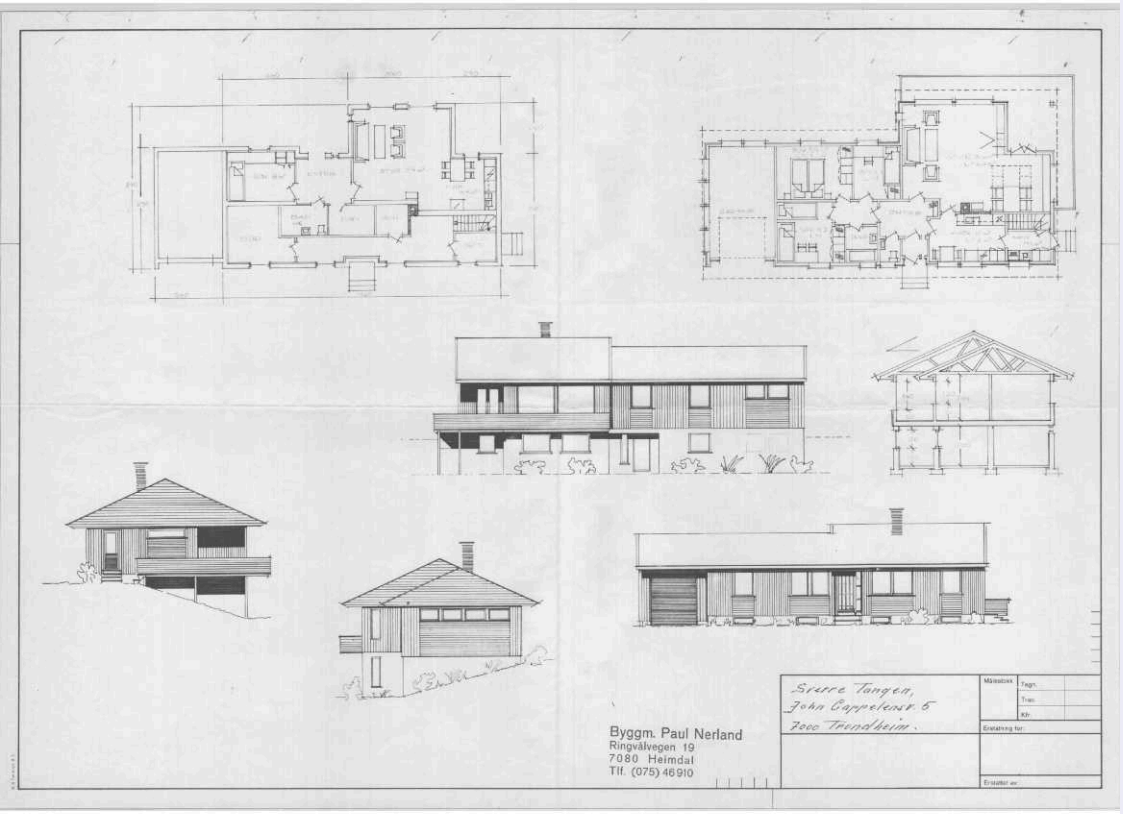
A/S KAARE GRYTTING, OPPEGAARD 20 bl. 8 74

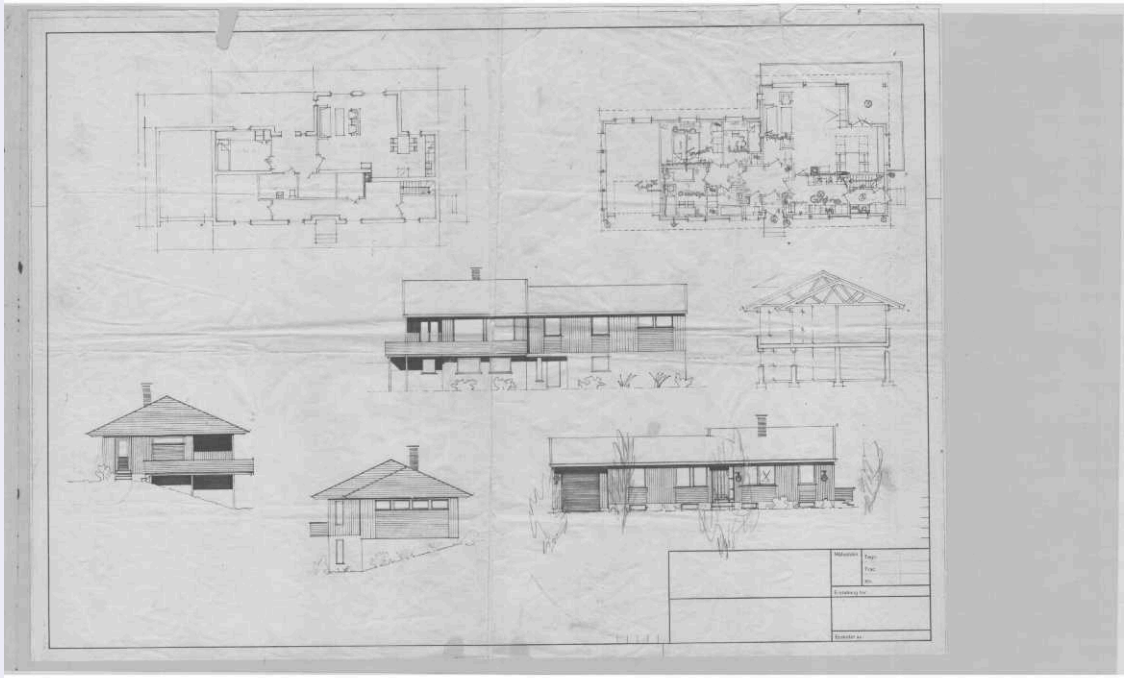
Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket




GATE 1
LEKE-
PLASS
Gunnartröa
1008
1009
1010
1011
21/22
21/30
21/26
21/4
1021
trafo
155,0
155,1
146,8
146,9
152,8
143,8
153,8
151,5
175,3
172,2
171,5
156,6
175,6
R=125
R=200


Byggm. Paul Nerland
Ringvålvegen 19
7080 Heimdal
Tlf. (075) 46910


Byggm. Paul Nerland
Ringvålvegen 19
7080 Heimdal
Tlf. (075) 46910
Sverre Tangen,
John Lappelensv. 6
7000 Trondheim.



KLÆBU KOMMUNE
Teknisk kontor

den 20. juni 1974

417/74
503

Fylkesskattesjefen i Sør-Trøndelag
Tinghusplassen 1

7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Byggherre Sverre Tangen, Klæbu.
Nybygg på eiendommen Ulstadvegen nr. 15, gnr. 21 bnr. 113 i Klæbu.

Bygget er en enebolig med hybelleilighet i sokkelen og er anmeldt og godkjent på visse betingelser i Klæbu bygningsråds møte den 30. april 1973, sak 56/73, og oppført stort sett i samsvar med de anmeldte, udaterte tegninger fra byggmester Paul Nerland.

Ved befaring på bygget den 18/6 d.å. kunne undertegnede notere følgende:

Utvendig gjenstår inegen vesentlige arbeider.

I 1. etasje gjenstår føring av ventilasjonskanal fra badet til over tak. I forhold til de anmeldte tegninger er døren mellom stue og kjøkken flyttet, og kjellertrappen er snudd.

I sokkeletasjen er det bare i mindre grad foretatt malings-, puss- og innredningsarbeider.

Det tas forbehold om senere kontroll av husets tilkobling av spill- og overvannsledninger til hovedledningene.

Byggherren gis med dette midlertidig brukstilletelse for hovedleiligheten i 1. etasje.

Steinar S. Helland
Steinar S. Helland
siv.ing.

Sendes: Forretningsbanken A/S. Trondheim

den 1. oktover 1974.

627/74
503 SSH/AH

Fylkesskattesjefen i Sør-Trøndelag,
Tinghuspl. 1,

7000 TRONDHEIM.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Nybygg på eiendommen Ulstadvegen 15, gnr. 21/113 i Klæbu, byggherre Sverre Tangen.

Bygget er en enebolig med hybelleilighet i sokkelen og er anmeldt og godkjent på visse betingelser i Klæbu bygningsråd i møte den 30. april 1973, sak 56/73, og oppført stort sett i samsvar med de anmeldte, udaterte tegninger fra byggmester Paul Nerland. For hovedleiligheten er midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 20. juni 1974.

Ved ny befaring på bygget den 30. sept. d.å. har en notert følgende vedr. sokkelen:

I hybelleiligheten gjenstår føring av ventilasjonskanal fra badet til over tak. I tilliggende kjellerrom mangler diverse elektrikerarbeider.

Byggherren gis med dette midlertidig brukstillatelse for hele bygget.

Steinar Sæther Helland
siv.ing.

Sendes med gjenpart til:
Sverre Tangen

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 05.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000	Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest	Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 521 **Bruksnr.:** 113
Adresse: Ulstadvegen 15, 7540 KLÆBU
Referanse: 31250371

8503980

Merknad
Finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmapper eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

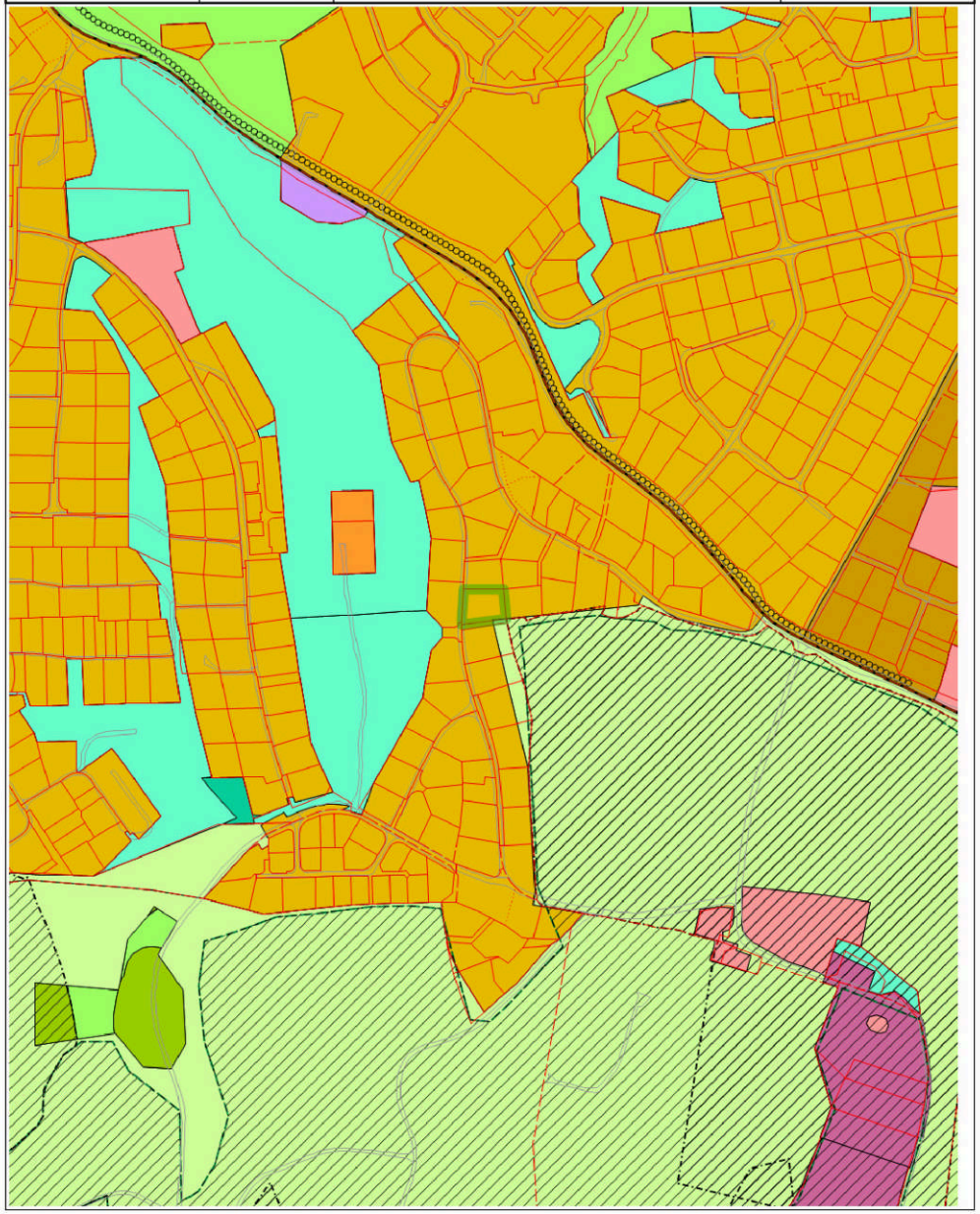
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulstadvegen 15 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

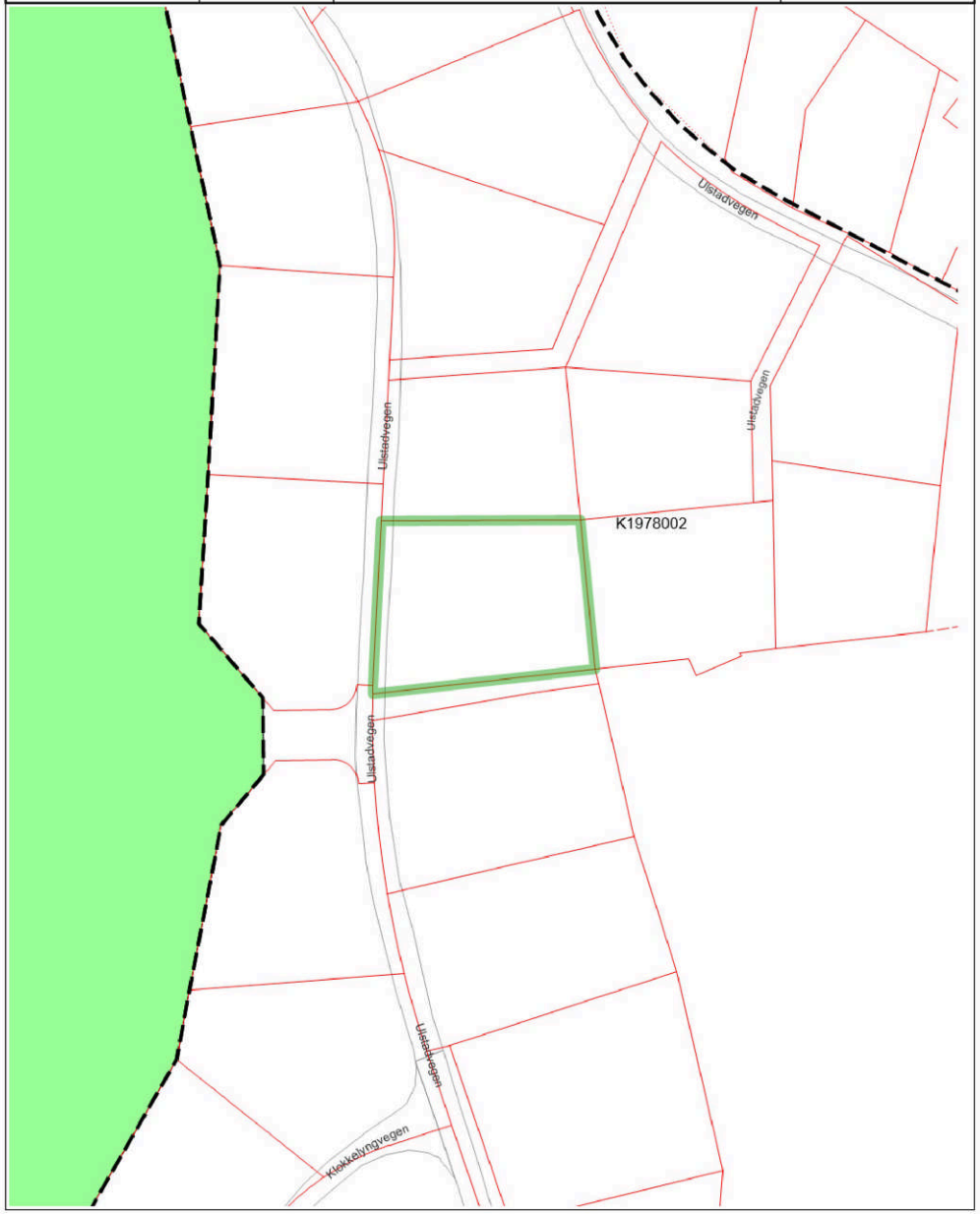
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulstadvegen 15 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Friområde

KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR

GUNNARTRØA

Stadfestet: 20. november 1978
(Erstatter reguleringsbestemmelser av 22. september 1971).

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GUNNARTRØA

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Tomtedelingen skal foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husplasseringen skal i hovedtrekkene være som vist i forhold til veier, nabogrenser, etc, men bygningsrådet kan, hvor det etter rådets skjønn ikke forstyrrer helhetsvirkningen, tillatt mindre endringer av husenes plassering.

§2

Område for småhusbebyggelse

a. På hver enkelt tomt kan det bare oppføres opp ett våningshus, i en etasje, evt. en etasje med sokkel.

b. Uthus og garasjer skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset og skal være vist ved byggeanmeldelse, selv om de skal bygges senere. Garasjer skal fortrinnsvis bygges i tilknytning til bolighuset. Bygningsrådet kan tillate frittliggende plassering av garasje eller carport, når det passer for terreng, men da må de utføres av samme materiale og farge, som boligen. Sammenbygging av flere garasjer tillates der forholdene ligger til rette for det.

c. Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset eller garasje/carport, med samme materiale og farge.

d. Søppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen og kan innbygges med samme materialer som huset er oppført av.

§3

Område for offentlig bebyggelse

På de avsatte tomter kan det oppføres bygninger til offentlige formål, med nødvendige anlegg. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet.

§4

Friområder

På regulerte friområder tillates bare oppført uværskur, barnehagehus eller lignende, som etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende eller er til hinder for områdets formåls - bestemte utnyttelse.

§5

Område for jordbruk

På disse områder kan det bare oppføres bygninger og anlegg som har tilknytning til jordbruket. Bygningsrådet skal etter søknad i hvert enkelt tilfelle gi bestemmelser om byggehøyde og adkomstforhold.

§6

Fellesbestemmelser

a. Bygningsrådet kan nekte at tomtene blir bebygd, før vei, vann og kloakk er ordnet, og nødvendig planering av tomtearealet er utført.

b. Eventuell vegetasjon på tomten skal ikke fjernes uten samråd med arkitekt eller bygningssjef. Synlige sårflater i terrenget skal ikke forkomme etter at anlegget er ferdig.

c. Det er ikke tillatt å ha trær, busker eller lignende, som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken eller for naboer. Ved vegkryss er det ikke tillatt å ha trær, hekk og busker eller andre innretninger som hindrer den frie sikt.

d. Høye forstøtningsmurer må unngåes. Eventuelle murer oppføres som lave tørrmurer.

e. Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over planum for de tilstøtende veger. Frisiktsområdet må ikke gies en slik bruk at fri sikt på noen måte blir hindret.

f. Kioskutsalg kan bare tillates hvor bygningsrådet finner det forsvarlig. Det tillates ikke plassert foran byggelinjer.

g. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene. Skarpe farger som ikke harmonerer med omgivelsene, er ikke tillatt.

h. For at utbygging skal skje på en harmonisk måte, kan bygningsrådet bestemme byggehøyde, takvinkler og takform for hvert enkelt kvartal, før bebyggelse av disse tillates.

i. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bygningsloven med vedtekter. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse bestemmelser.

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.

Notater

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250371 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Ulstadvegen 15, 7540 Klæbu.
Gnr. 521, Bnr. 113, 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: 31250371
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.05.2025

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no