

Velkommen til

Drengvegen 12A, 7540 Klæbu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Drengvegen 12A
7540 Klæbu

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 290 000,-
Omkostninger	kr	108 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340,-

BRA/BRA-i	160 / 139 m²
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1992

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
Drengvegen 12A, 7540 Klæbu

Registerbetegnelse
Gnr. 520, Bnr. 80, Snr. 1, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 290 000,-
Omkostninger	kr	108 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 417 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 108 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1769,- for desember 2025
Kr 883,- for januar 2026

Det er 12 terminer pr. år.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.
Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Areal
BRA - i: 139 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 160 m²
TBA: 72 m²

Meglers kommentar til areal:
Opprinnelig vaskerom, toalettrom og vindfang er innlemmet i stue og kjøkken med trapp, skillevegger mellom stue og kjøkken er fjernet, og balkongen er utvidet.

Påbygg vaskerom og bod i 1.etg. er ikke ferdigmeldt og har derfor ikke ferdigattest. Kjøper overtar ansvar og risiko for å innhente dette.

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

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje og på gårdsplass. I følge vedlagt seksjoneringsbegjæring innehar hver seksjon 1/2- part av garasje og biloppstillingsplass.

Sameiets eiendom
Gnr. 520, Bnr. 80, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 041 m². Felles eid tomt med nabo.

Byggeår
1992 ifølge takstmann.

Innhold
Sokkeletasje: Entre, gang m/trapp, bad og 3 soverom.
1. etasje: Stue/kjøkken m/trapp, vaskerom og bod.

Eksternt bruksareal:

Sokkeletasje: Garasje.

Standard
Sokkeletasje.

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

Gang m/trapp:
Laminat på gulv, malte panelplater og malte flater på vegger, himlingsplater.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, himlingsplater og malt panel.
Innredning: Buet dusjkabinett. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning; nedfelt servant i benkeplate med underskap, høyskap, speil med sideskap.

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

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, himlingsplater.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

1. etasje.

Stue/kjøkken m/trapp:
Laminat på gulv, malte panelplater og malte flater på vegger, himlingsplater og malt glatt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Vedovn. Loftluke.

Vaskerom:
Vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Gulvmontert WC. Vaskekar. Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Panelovn.

Bod:
Vinylbelegg på gulv, panel vegger, panel i himling.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et meget attraktivt boligområde innerst i blindvei i Drengvegen i Klæbu.

Nærområdet består av etablert boligfelt med eneboliger og rekkehus. Det er kort vei til barne- og ungdomsskole, barnehage, idrettsarena med kunstgressbane og idrettshall, klæbu sentrum med dagligvarebutikker, bensinstasjon, og kollektive forbindelser. I nærområdet er det også flotte turmuligheter om sommeren, og skiløype med lysløype og flotte turmuligheter i Nordmarka om vinteren.

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

Det vil bli godt skiltet ved annonsert visning.

Byggemåte
Bygningen, som er en vertikaldelt tomannsbolig, ble oppført i 1992.
Grunnmur er oppført i isolerte elementer med betongkjerne.
Etasjeskillere i trebjelkelag.

Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk med utvendig kledd med liggende og stående kledning.

Vinduer i 2-lags glass.
Taket har saltaksform og er tekket med takstein.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer medfølger handelen og overdras i sin nåværende tilstand.

Dette medfølger ikke:
- to sorte taklamper i stuen
- taklampe på soverommet vil bli byttet med en annen taklampe ved flytting

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 fra 18.12.1992.

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
Boligen varmes opp via elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Adgang til utleie
Eiendommen har en bruksenhet.

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

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- K1973002 Haugamyra (19.12.1973)
- K1982005 Stormyra (14.12.1982)

Det er igangsatt olanleggingsarbeid på et område som berører eiendommen med plan ID og navn:
- K2016003 Stormyra

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Robin Lindbergsengen og Lone M Lindbergsengen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5270
Dato: 30.11.1992
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50 / 100

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5078
Dato: 16.11.1992
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er delt ansvar med nabo vedr. vedlikehold av felles gårdsplass.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,282 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.200 ,-
Fotograf kr. 5.625 ,-
Tilstandsrapport kr. 16.700 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Jan Frode Vigdal i Fyksen Takst den 04-03-2026.
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe
og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra
vedlagte tegninger ble registrert:
1. etasje
- opprinnlig vaskerom, toalettrom og vindfang har blitt
innlemmet i stue/kjøkken m/trapp.
- skillevegger mellom stue og kjøkken har blitt fjernet
- balkongen har blitt utvidet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3:
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell.
- Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad IU:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
-Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Andre utvendige forhold.
- Innvendig > Rom Under Terreng.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Overflater Gulv.
- Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

HMS: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

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

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:
Våtrom, tak og fasade:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Sprekk i enkelte fliser på bad og løs fugemasse mellom enkelte fliser - fikk maur inn på badet sommer 2025 via hull i fugen. Tettet fug med bygningsfug og maur behandlet med permetrin. Ikke sett noen maur etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Tettet fug og brukt permetrin.

Drenering, fukt og lekkasje:
Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. Observert noe som kan være svertesopp på to takstoler ved ventilasjonsrør fra kjøkken på kaldloft.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Som beskrevet i punkt 1) maur på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Tettet fug der maur kom inn, bad og yttervegg behandlet med permetrin (kvitt) - har ikke sett maur igjen etter dette.

Tekniske installasjoner:
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?: 2023
Firmanavn: Trondheim brannvesen
Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført feiing og tilsyn - ingen avvik.

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?: 2023
Firmanavn: GK AS
Beskrivelse av arbeidet: (Kjøkken - tidl. eier) Omlegging av strøm etter fjerning av lettvegg mellom kjøkken og stue.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: GK AS
Beskrivelse av arbeidet: (Kjøkken - tidl. eier) Nye downlights i stue.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Fremstad og Rokseth AS
Beskrivelse av arbeidet: (Kjøkken - tidl. eier) omlegging av div. Skjultanlegg i tak, montert 9 SG soft downlights, 2 SG dimmere, 1 stikkontakt, 1 garokomfyrvakt. Ny kurs til komfyrvakt, eaton kombiautomat x2-digital 25a/2/C, on 2x6+j.

Eiendommen og omgivelsene:
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Tilbygg fra 2000 - vaskerom og bod.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja. Søkt og godkjent august 2000.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja. Tilstandsrapport (2024) og energierklæring (2021) fra tidligere salg av boligen.

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Gulvet heller ikke slik at vann renner ut av garasjen. Den frittstående boden som deles mer Drengvegen 12B er skjev og det vil bli nødvendig med utbedring av den - den er i daglig bruk, og funker fint til formålet, men må på sikt utbedres.

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?: 2024
Firmanavn: OneCo Networks
Beskrivelse av arbeidet: Fiber ble lagt inn i november 2024 - fiberkabel ikke gravd ned enda.

Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: (Fra tidl. eier) Vinduer og balkongdør skiftet av eier mellom 2014-2020. Alle soverom, gang og stue pusset opp av tidl. eier mellom 2014-2020 Kjøkken montert av tidl. eier i 2020.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Utvendig bod disponeres sammen med nabo i Drengvegen 12B.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 04.03.2026
- Selgers egenerklæringsskjema datert 22.02.2026
- Reguleringsplanklart for Stormyra
- Reguleringsbestemmelser for Stormyra
- Reguleringsplankart for Haugamyra
- Reguleringsbestemmelser for Haugamyra
- Godkjente byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse datert 02.07.1992
- Seksjoneringsbegjæring
- Energiattest
- Tinglyst erklæring datert 16.11.1992

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
E-post: magnus.sollid@em1.no

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
















Electrolux


STØV-
MAGNET
Høiax

































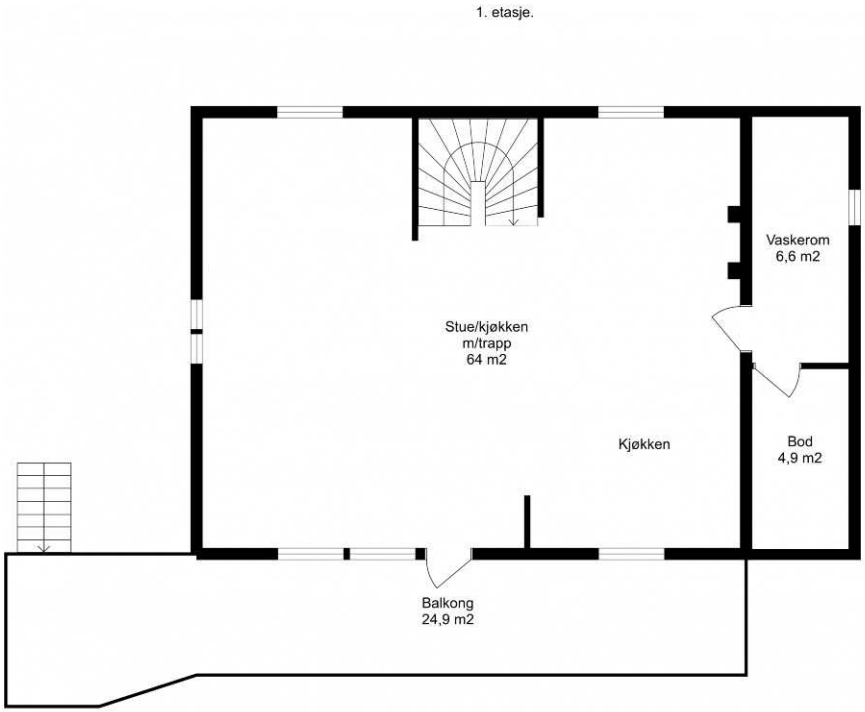








Plantegning

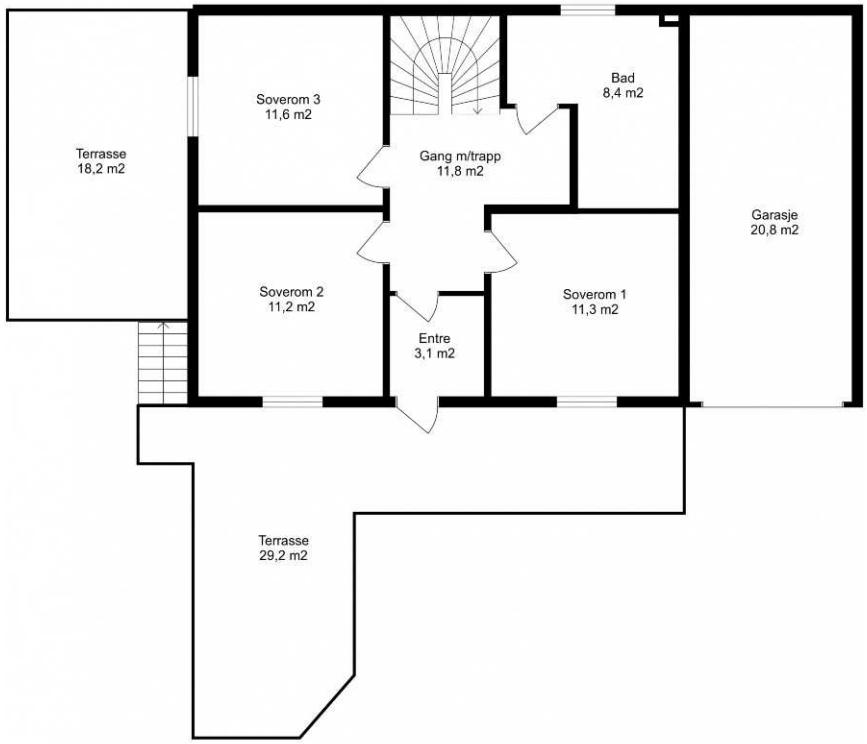


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

FYKSEN TAKST

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

Sokkeletasje.



FYKSEN TAKST

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

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

Returneres til:
Horten HUs A/S
2634 Fåvang

Skjøte[1]

REGISTRERT

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken 16. 11. 92

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1662	Klæbu		20		80	

Midt-Trøndelag sorenskriverembete
DAGBOKNR. 5078

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 60.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 60.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
17041 [redacted]	Kjell Ulstad	

Doknr: 5078 Tinglyst: 16.11.1992 Emb. 066
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Horten Hus AS	

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eieren er forpliktet til å la offentlige myndigheter og naboer legge nødvendige ledninger over tomten og til å vedlikeholde disse uten erstatning mot at vedkommende ved arbeidets avslutning bringer eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidet. Eventuelle skader blir å erstatte ved skjønn.

Eieren er til enhver tid forpliktet til å betale de av kommunen bestemte årlige avgifter til dekning av drifts- og vedlikeholdsutgifter for kommunale anlegg som betjener området.

RETT GJENPART BEKREFTES.
Klæbu, den 18.08.92
KLÆBU SPAREBANK

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til:
Melhus Sparebank
7084 Melhus

REGISTRERT
30. 11. 92
Midt-Trøndelag sorenskriverembete
DAGBOKNR. 5270

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1662	Klæbu	20	80	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) [2]	Navn
0 0 9 1 8 7 2 5 3 4 2	Horten Hus AS

Doknr: 5270 Tinglyst: 30.11.1992 Emb. 066
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	50	11			21			31			41			51		
2	B	50	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 100 = nevner: 100

Vi bekrefter at denne gjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument som blir tinglyst.
Melhus Sparebank

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Hvert seksjonsnr. innehar 1/2 part av garasje og biloppstillingsplass.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Drengvegen 12A , 7540 KLÆBU
TRONDHEIM kommune
gnr. 520, bnr. 80, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22505-1243 **Referansenummer:** VV9678

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

FYKSEN TAKST

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

Rapportansvarlig

Jan-Frode Vigdal

Jan-Frode Vigdal
Uavhengig Takstingeniør
jan.frode@fyksentakst.no
906 43 204

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Drengvegen 12A , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 80
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

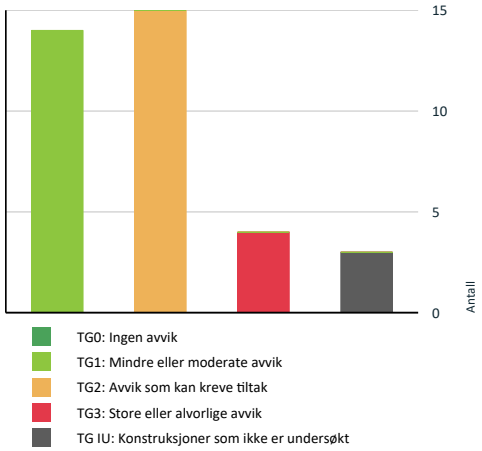
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

1. etasje

- opprinnlig vaskerom, toalettrom og vindfang har blitt innlemmet i stue/kjøkken m/trapp
- skillevegger mellom stue og kjøkken har blitt fjernet
- balkongen har blitt utvidet

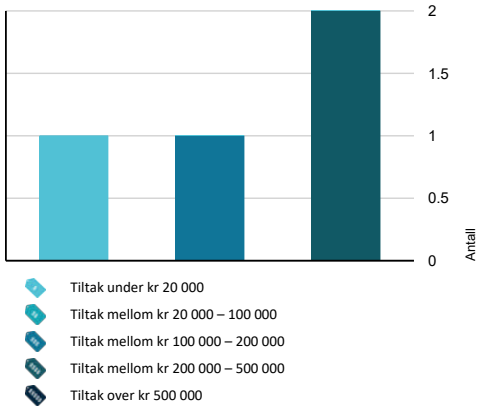
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Drengvegen 12A , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 80
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1992

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår og 2001 (tilbygg), undertak av impregnerte kartongplater. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, men takflatene var snødekt. Vurderingen baserer seg derfor på alder. Nærmere undersøkelser anbefales når takflaten er snøfri.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår og 2001. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier. Beslag ble besiktiget fra bakkenivå, men beslag var delvis snødekt. Vurderingen baserer seg derfor på alder. Nærmere undersøkelser anbefales når beslag er snøfri.

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

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

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført av A-takstoler i tre. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke. Kaldloftet ble kontrollert fra område ved takluke da det ikke er gangbart gulv. Det er forenklet undertak av impregnerte kartongplater. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side. Forenklede undertak er sårbare for inndriv av fukt ved kraftig uvær, det er derfor viktig at god lufting opprettholdes for rask uttørking av evt. fukt. Jevnlig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres missfarging/fuktskjolder i undertaket over ventilasjonskanal for kjøkkenventilator. Årsak utett/dårlig isolasjon rundt ventilasjonskanal slik at det oppstår kondensering.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.

Tilstandsrapport

Eier har etter befaring utført lokal utskiftning av ventilasjonskanal og foretatt utbedring av isolering rundt ventilasjonskanal for å hinder videre utvikling. Bilder av utbedringen er oversendt undertegnende.





Bildet er fra før utbedring/skifte av ventilasjonskanal.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Stort sett alle vinduer i 1. etasje har blitt skiftet bortsett fra vindu på vaskerom. Disse er fra 2014/2016/2019.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2021.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene er av ukjent dato og er oppført som en trekonstruksjon anlagt på terrenget. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av malt tre.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkongen er hovedsaklig fra byggeår og er oppført i trekonstruksjon. Balkongen er innfestet i yttervegg og anlagt på dragere og søyler i front. Søyler er ført ned til forenklet fundamenter i terreng. Gulvet er belagt med terrassebord av tre, rekkverket er av malt treverk.

TG IU Utvendige trapper

Det er etablert utvendig trapper i trekonstruksjon. Den ene trappen er fra balkong ned til terreng. Den andre er anlagt i terreng. Trappene er av ukjent dato. Begrenset besiktiget på grunn av trappene var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

TG 2 Andre utvendige forhold

Drengvegen 12A , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 80
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres missfarging/fuktskjolder i undertak. Det ble foretatt fuktmåling ved området uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av tekkingen på terrasse.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater er av varierende alder.
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har panel/malt panel og malte flater/panelplater. Innvendige tak har malt glatt flate og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue 1.etasje. Sotluke er plassert i soverom 3.

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

Det ble registrert at det er montert panelplater nærmere en 10 cm til sotluke.

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

Det anbefaler å etablere ubrennbart materiale ved sotluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasje er innredet med oppholdsrom og våtrom.
Sokkeletasje har utforede vegger.
Sokkeletasje ventileres via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger og vinduskarmer samt mekanisk avtrekk fra våtrom.

Grunnmuren er oppført av betongfylte isoporelementer. Muren er pusset utvendig og kledd innvendig med plater direkt på elementene.

Hulltaking er foretatt i soverom 3 og det ble utført fuktmåling i trelekt som er innfelt i isporelement, uten at det ble registrert unormale forhold. Måling av fukt i isopor er ikke mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sokkeletasje har en risikokonstruksjon mtp. fukt ved at alle yttervegger er kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen, men dette kan være mangelfullt på hus oppført før starten av 2000-tallet. Vi minner også om at drenasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører og profilerte heltredører av ukjent dato.

VÅTROM

Drengvegen 12A , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 80
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Ifølge tidligere salgsoppgave er vaskerom/toalettrom fra 2000, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det registreres motfall mot sluk fra yttervegg. Videre registreres det at vinylbelegg på gulv ikke har blitt lagt i henhold til leggeanvisning for våtrom. Vinylbelegg har ikke oppbrett ved overgang gulv/vegg og ved dørterskel. Vaskerommet har derfor ikke tilfredstillende tettesjikt på gulv og vegg.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Henviser til øvrige avvik som er påvist i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



SOKKELETASJE. > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket innvendig har himlingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Riss og sprekker i flisfuger på innbygget kasse ved innvendig tak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales refuging av fuger

SOKKELETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres ca 15 mm fall fra gulv ved dør til sluk. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men dersom en tyngre gjenstand faller ned på flis med bom, vil flisen kunne sprekke pga manglende understøttelse (flislim).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

SOKKELETASJE. > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran. Ingen synlig membran ble registrert.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjeldende byggeskikk da badet ble bygd, tilsier at det hersker usikkerhet om vegger og overganger i våtsoner har tilfredsstillende membrantetting pr dags dato.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder. Utskiftning av sluk anbefales ved neste oppussing.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Drengvegen 12A , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 80
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Buet dusjkabinett. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning; nedfelt servant i benkeplate med underskap, høyskap, speil med sideskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det registreres fuktsvelling i nedkant av frontene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av frontene for å hindre videre utvikling.

SOKKELETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

SOKKELETASJE. > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Henviser til øvrige avvik som er påvist i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppusset i 2020 ifølge tidligere salgsoppgave.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber er fra byggeår, stoppekran er plassert på badet. Lokal stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe som er av eldre ukjent dato (luft til luft).

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er på 187 liter og er plassert i vaskerom med sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Drengvegen 12A , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 80
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Ifølge egenerklæringen til eiere har det blitt utført arbeid på det elektriske anlegget i 2020/2023 og 2024. Sikringsskapet er plassert entre. Skapet har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er fremvist for diverse arbeid på det elektriske arbeid, datert den 07.06.2024 utført av GK elektro

   Samsvarserklæring er for øvrige el-anlegg er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Fuktsikring i form av plast grunnmursplast er synlig stedvis rundt grunnmur.
Drensrør, drenerende masser og fuktsikring er skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid, visuelle tegn samt fuktsøk/fuktmålinger mot grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført av betongfylte isoporelementer, utsiden av muren er pusset og innvendig er muren kledd, slik at det ikke er mulig å kontrollere for evt sprekkdannelser. Vurderinger er derfor basert på bygningsdelens alder.

TG IU Forstøtningsmurer

Det er oppført en forstøtningsmurer av betong ved den ene markterrassen i front. Ukjent når denne ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett skrående område.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registreres fall inn mot mur på oversiden av boligen.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Drengvegen 12A , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 80
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

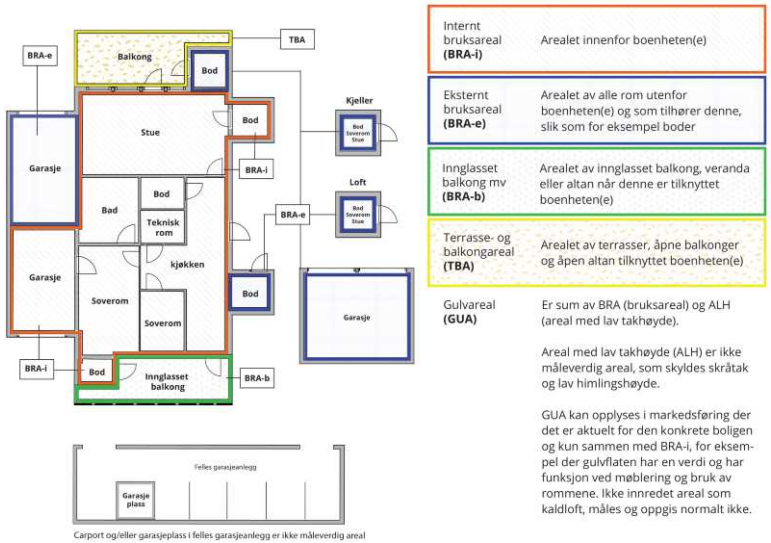
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	78			78	25
Sokkeletasje.	61	21		82	47
SUM	**139**	**21**			**72**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, vaskerom, bod		
Sokkeletasje.	Entré, gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

1. etasje

- opprinnlig vaskerom, toalettrom og vindfang har blitt innlemmet i stue/kjøkken m/trapp
- skillevegger mellom stue og kjøkken har blitt fjernet
- balkongen har blitt utvidet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse eletrikkerarbeid ble utført i 2024. For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
	Robin Lindbergsengen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	520	80		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Drengvegen 12A

Hjemmelshaver
Lindbergsengen Lone Maileen, Lindbergsengen Robin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	15.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	16.02.2026		Gjennomgått	114	Nei
Standardbeskrivelse	27.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Drengvegen 12A , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 80
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 22.02.2026 Lindbergsengen, Lone Maileen
bankID SIGNERT 22.02.2026 Lindbergsengen, Robin

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

Lone M Lindbergsengen

Robin Lindbergsengen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Drengvegen 12A
7540 Klæbu

5001-520/80/0/1

Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Sprekk i enkelte fliser på bad og løs fugemasse mellom enkelte fliser - fikk maur inn på badet sommer 2025 via hull i fugen. Tettet fug med bygningsfug og maur behandlet med permetrin. Ikke sett noen maur etter dette.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Tettet fug og brukt permetrin

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Observert noe som kan være svertesopp på to takstoler ved ventilasjonsrør fra kjøkken på kaldloft

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Som beskrevet i punkt 1) maur på badet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tettet fug der maur kom inn, bad og yttervegg behandlet med permetrin (kvitt) - har ikke sett maur igjen etter dette.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Trondheim brannvesen

   Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført feiing og tilsyn - ingen avvik

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: GK AS

Beskrivelse av arbeidet: (Kjøkken - tidl. eier) Omlegging av strøm etter fjerning av lettvegg mellom kjøkken og stue

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

   Firmanavn: GK AS

   Beskrivelse av arbeidet: (Kjøkken - tidl. eier) Nye downlights i stue

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Fremstad og Rokseth AS

Beskrivelse av arbeidet: (Kjøkken - tidl. eier) omlegging av div. Skjultanlegg i tak, montert 9 SG soft downlights, 2 SG dimmere, 1 stikkontakt, 1 garokomfyrvakt. Ny kurs til komfyrvakt, eaton kombiautomat x2-digital 25a/2/C, on 2x6+j.

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**

Tilbygg fra 2000 - vaskerom og bod

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Søkt og godkjent august 2000

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstandsrapport (2024) og energierklæring (2021) fra tidligere salg av boligen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Gulvet heller ikke slik at vann renner ut av garasjen

Den frittstående boden som deles mer Drengvegen 12B er skjev og det vil bli nødvendig med utbedring av den - den er i daglig bruk, og funker fint til formålet, men må på sikt utbedres.

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?:** 2024

   Firmanavn: OneCo Networks

   Beskrivelse av arbeidet: Fiber ble lagt inn i november 2024 - fiberkabel ikke gravd ned enda

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: (Fra tidl. eier) Vinduer og balkongdør skiftet av eier mellom 2014-2020. Alle soverom, gang og stue pusset opp av tidl. eier mellom 2014-2020 Kjøkken montert av tidl. eier i 2020

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Utvendig bod disponeres sammen med nabo i Drengvegen 12B

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Drengvegen 12A, 7540 KLÆBU	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265742**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12733194**
Gårdsnummer **520**	Bruksnummer **80**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
173,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
178,94 kWh/m²	**26 457 kWh**



Drengvegen 12A, 7540 KLÆBU

Detaljering

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



Drengvegen 12A, 7540 KLÆBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gnr. 814/92

(Kommune)

Klæbu kommune

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Horten Hus AS Vestre Rosten 73 7080 Heimdal	Horten Hus AS Kjøper: Bjørn P. Nyheim

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Drengvegen 12 A	20	80		

Deres søknad	Dato 02.07.92		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	del av to-mannsbolig		
Behandling/ vedtak	fullmaktsak, saksbeh. Solheim	Vedtak dato 14.07.92	Saksnr. 34/92

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Det må monteres røykvarslere og brannslokkings-utstyr.
2. Det må settes opp list på grunnmursplasten og mur må pusses.
3. Finplanering med fall ut fra huset.

Ildsted ikke montert.

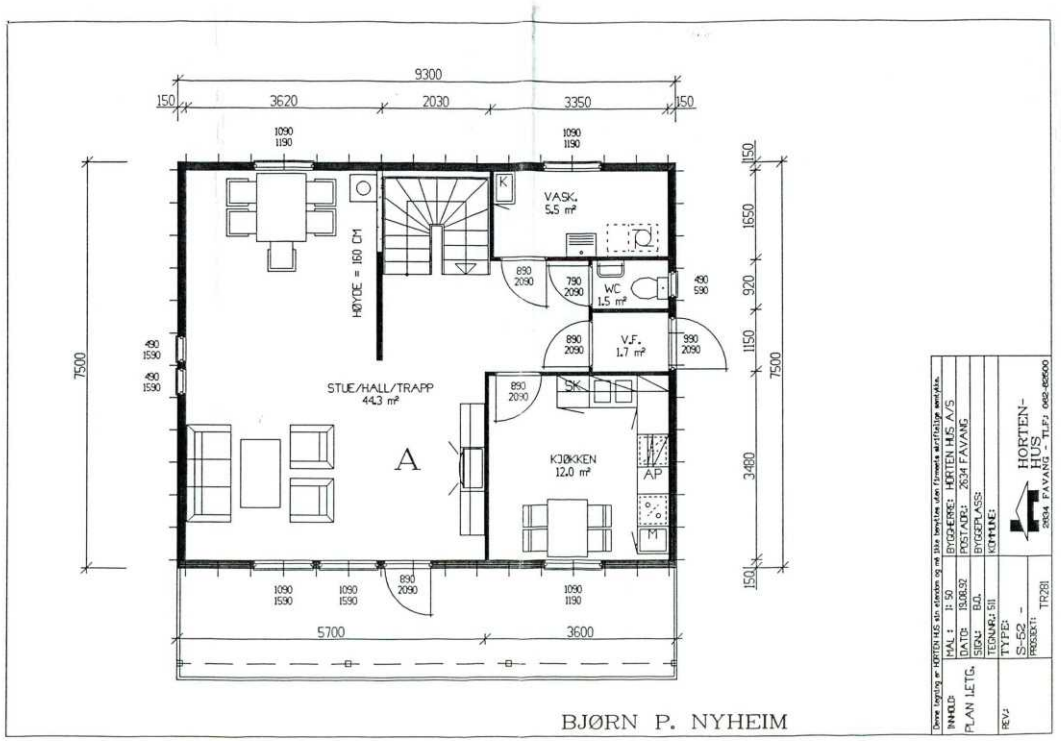
Dette arbeidet må være fullført innen: 18.03.1993

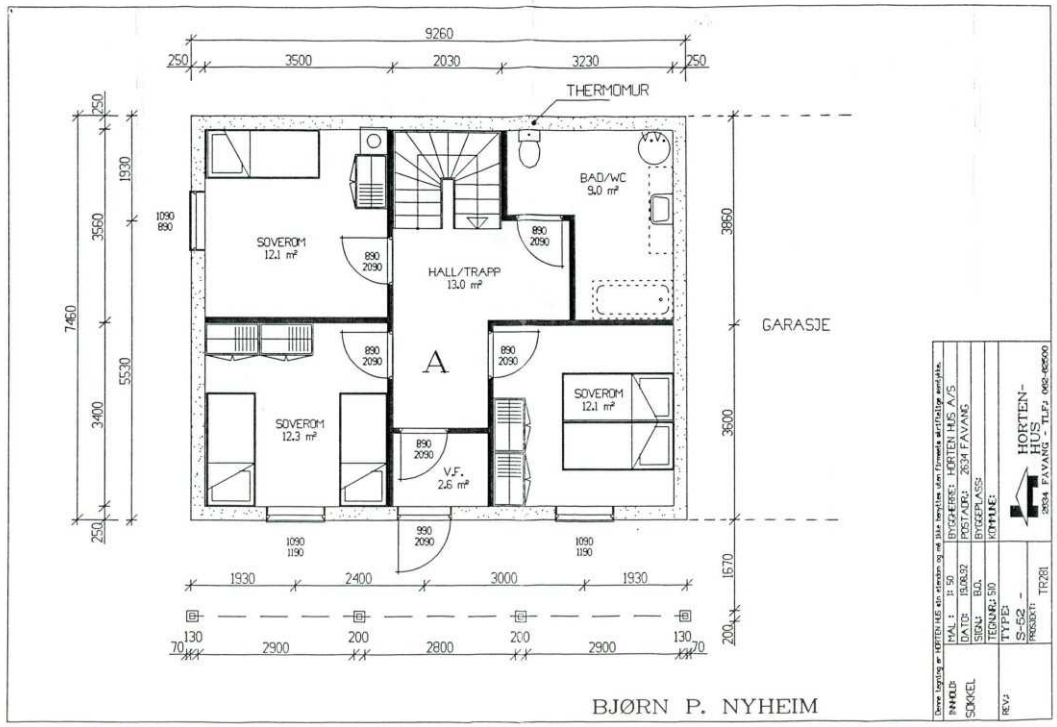
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign.	Stempel
Klæbu	18.12.92	Gåto Solheim	

		Navn	Adresse
KOPI SENDT	[ ] ansvarshavende	Dag Ove Leraand	7084 Melhus
	[ ] andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87





KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR

STORMYRA 20/1

Stadfestet 14.12.1982.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STORMYRA 20/1.

A. Felles bestemmelser.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
Bygningsrådet kan tillate endringer av husenes plassering innenfor de viste byggelinjer.

§ 2

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhengning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0.9 m i høyde.

§ 3

Eksisterende vegetasjon skal vernes om. Ubebygde deler av tomten skal gies en tiltalende form og beplantning. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som er til ulempe for trafikken.

§ 4

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omkringboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 5

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse, også i forhold til hverandre. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som også skal vise følgende:

- Plassering av uthus, lager eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse. Størrelsen på sådant skal ikke overstige 35 kvm.
- Plassering av tørkestativ og søppelspann.
- Planering av tomten med cotehøyder og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger og planlagte beplantninger

§ 7

Etter at reguleringsplanen med bestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.

§ 8

Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Klæbu kommune.

B. Boligområder.

§ 9

Bebyggelsen skal innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, trafokiosker m. v.

§ 10

I området er forslått oppført bolighus i inntil 1.5 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet rom for varig opphold i underetasjen, i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Bygningsrådet kan på flatt terreng tillate oppført 2 etasjes bygninger, der de mener det ikke vil være til ulempe for de omkringboende, og for området som helhet.

§ 11

Sokkel -, gesims - og mønehøyde fastsettes av bygningsrådet. Maksimumshøyder til gesims er for 1 - etasjes hus 3.5 m, for 2 - etasjes hus 5.5 m, målt fra grunnens planerte nivå, etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 12

Bygningene skal ha saltak eller valmet tak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet og skal ikke være mindre enn 22 grader og ikke større enn 45 grader. Takform og takvinkel på garasje og evt. uthus skal være som for det tilhørende bolighus.

§ 13

Bygningenes grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 14

a. Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

b. Bygningsrådet kan tillate frittliggende plassering av garasje (eller carport) , når terrenget tilsier dette.

c. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje.

d. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

e. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

f. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil.

g. Direkte innkjøring til garasje eller parkeringsplass fra hovedgate er ikke tillatt for eiendommer som kan få adkomst fra lokalgate.

C. FRIOMRÅDER.

§ 15

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene f.eks. leskur eller lignende, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. En del av området kan etter samråd med bygningsrådet nyttes som ballslette.

D. TRAFIKKOMRÅDER.

§ 16

Vegskråninger skal tilsåes og gies en parkmessig behandling.

E. FELLES AREALER.

§ 17

Bygningsrådet skal påse at lekeplassene får en tiltalende utforming.

Tomt 1 - 18	skal tilhøre	LEK 1
Tomt 19 - 35	«	LEK 2
Tomt 36 - 44	«	LEK 3
Tomt 45 - 64	«	LEK 4
Tomt 65 - 68	«	LEK 5

Tomteeierne har ansvaret for vedlikeholdet av den lekeplass de tilhører. Dersom opparbeiding forsømmes, kan kommunen utføre arbeidet og kreve refusjon fra tomte - eierne.

KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR

HAUGAMYRA

Stadfestet: 14. september 1973
Endring av §5 vedtatt i Bygningsrådet 02.11.87 sak 112/87.

Forslag til reguleringsbestemmelser for Haugamyra, Klæbu.

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og vedtektene til anvendelse.

§3

Etter ikrafttredelse av disse reguleringsbestemmelsene er det ikke tillat ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§4

Fellesbestemmelser

a. Bebyggelsen skal oppføres med 1, 1 + sokkel, 1 1/2 eller 2 - etasjes bygg. De maksimumshøyder til gesims som er angitt i bestemmelsenes § 11 og § 15 måles fra grunnens planerte nivå, etter bygningsrådets bestemmelser.

b. For bygninger med saltak er møneretningen vist på planen. For den øvrige bebyggelse skal bygningsrådet bestemme felles takutforming for hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe.

§5

a. Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som også skal vise følgende :
   - Plassering av uthus, lager eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse. Størrelsen på sådant skal ikke overstige 50 kvm ; vedtak i Bygningsrådet 02.11.87 sak 112/87.
   - Plassering av tørkestativ, søppelspann.
   - Planering av tomten med cotehøyder og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger, planlagte beplantninger.

b. For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en fellesplan som viser utforming av tomtene (arealet), høydene på terrenget, forslag til beplantning, plassering av tørkestativ.

§6

a. Bygningsrådet kan tillate frittliggende plassering av garasje eller carport når terrenget tilsier dette. Forøvrig skal garasje og carporter fortrinnsvis bygges sammen med hovedbebyggelsen slik som vist på planen og bakenfor byggelinje.

b. Plassering av garasje fremfor byggelinjens grenselinje tillates kun i spesielle tilfeller hvis innkjøring og terrengforhold er meget vanskelig for tomten.

c. Direkte innkjøring til garasje eller parkeringsplass fra hovedgate er ikke tillatt for eiendommer som kan få adkomst fra lokalgate.

§7

Ubebygde deler av tomten og friarealer skal gies en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som kan virke sjenerende for nabo eller redusere trafikksikkerheten. Eksisterende vegetasjon av rimelig størrelse på tomtene må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

§8

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhengning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,9 m høyde.

§9

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke bindende for kommunens profilering for gateopparbeidelse.

§10

Bebyggelsen skal innredes til boliger og de for boligenes nødvendige anlegg som garasjer, boder, trafokiosker m.v.

§11

Maksimal gesimshøyde for 2 - etasjes hus er 5,5 m og for 1- etasjes hus 3,5 m. Høyden til gesims skal måles som anført i § 4.

§12

Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller felles areal for flere tomter for 1 bil pr. bolig, pluss 0,25 bil pr. bolig for besøkende.

§13

Bygningsrådet kan tillate mindre endringer av husenes plassering innenfor de viste byggelinjer.

§14

Bestemmelser for forretningsbebyggelsen

Bebyggelsen skal innredes til forretningskontor og lagerlokaler. Bygningsrådet kan gi tillatelse til innredning av boliger over 1 etasje.

§15

Maksimal gesimshøyde for forretnings - og kontorbebyggelse er 4 m for 1 - etasjes og 7 m for 2 - etasjes bebyggelse. Høyden til gesims skal måles som anført i § 4.

§16

Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 kvm. golvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare - og lastebiler. Tomteareal skal ligge mot felles gårdsplass eller servicegate.

§17

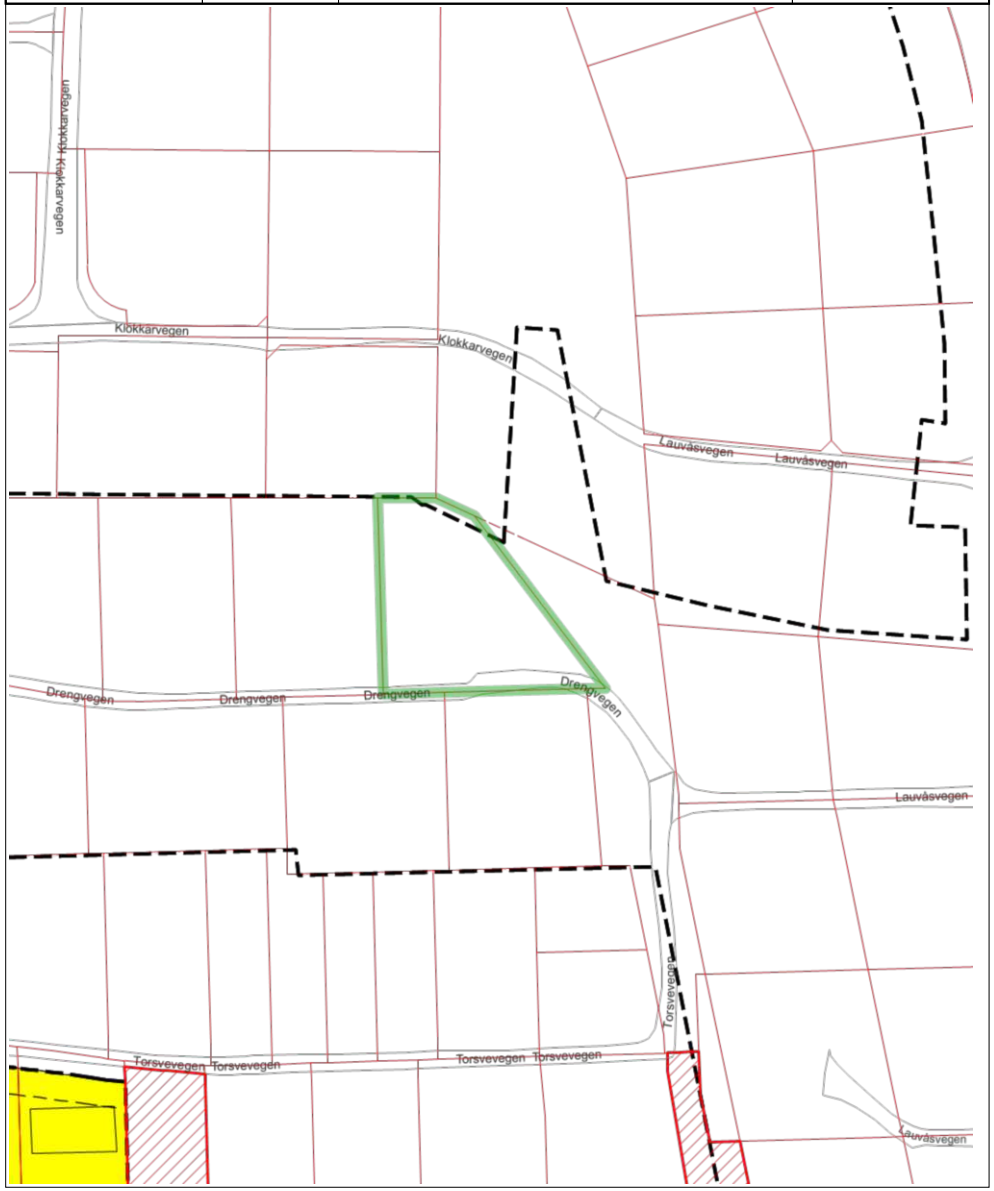
For bygninger på tomter som på planen er vist avsatt til offentlig formål, skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Drengvegen 12A 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

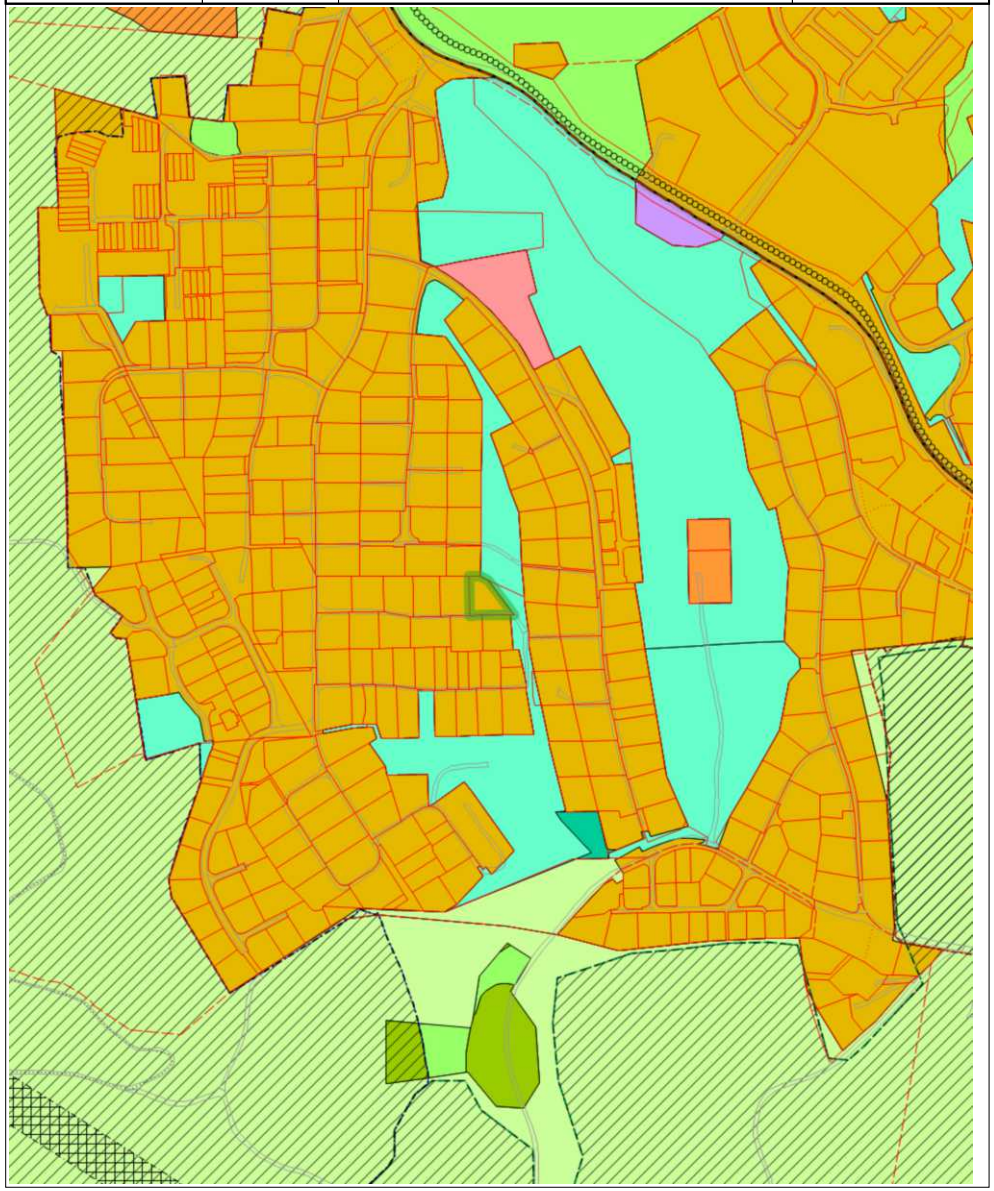
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Drengvegen 12A 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
- Forbudsgrense vassdrag
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter energiloven
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

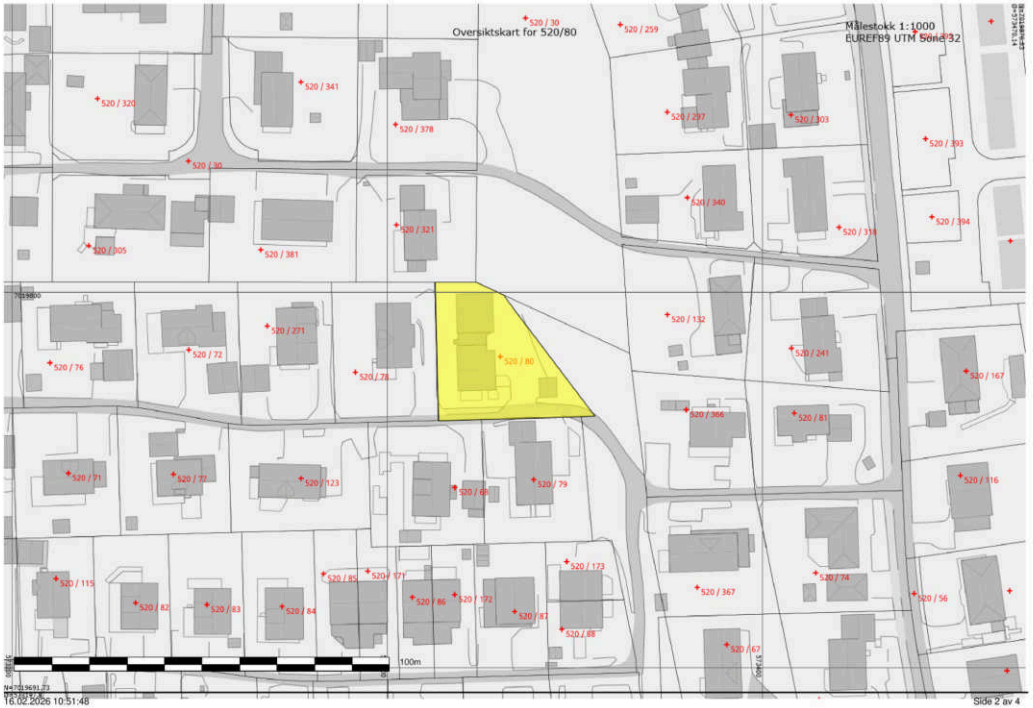
Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Drengvegen 12A 7540 KLÆBU			
Annen info:				

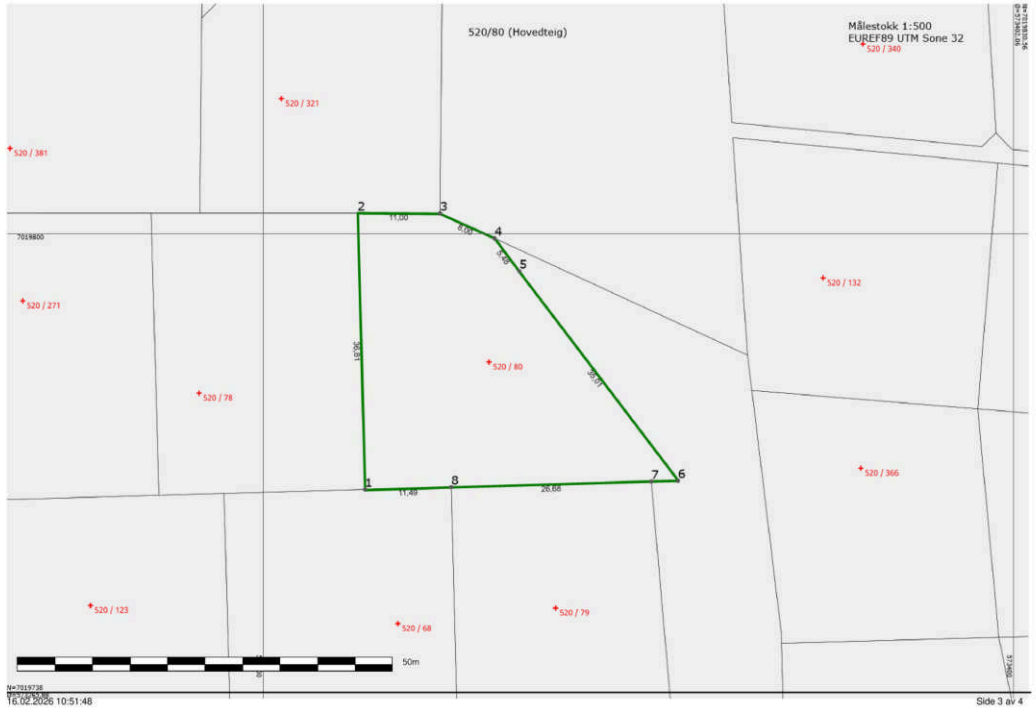
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 520/80
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
520 / 30
520 / 259
520 / 320
520 / 341
520 / 378
520 / 297
520 / 303
520 / 393
520 / 30
520 / 340
520 / 394
520 / 321
520 / 334
520 / 305
520 / 381
520 / 271
520 / 132
520 / 76
520 / 72
520 / 78
520 / 80
520 / 241
520 / 167
520 / 366
520 / 81
520 / 71
520 / 72
520 / 123
520 / 69
520 / 79
520 / 316
520 / 173
520 / 115
520 / 85
520 / 171
520 / 74
520 / 82
520 / 83
520 / 84
520 / 86
520 / 172
520 / 367
520 / 56
520 / 87
520 / 88
520 / 67
100m
16.02.2026 10:51:48
Side 2 av 4

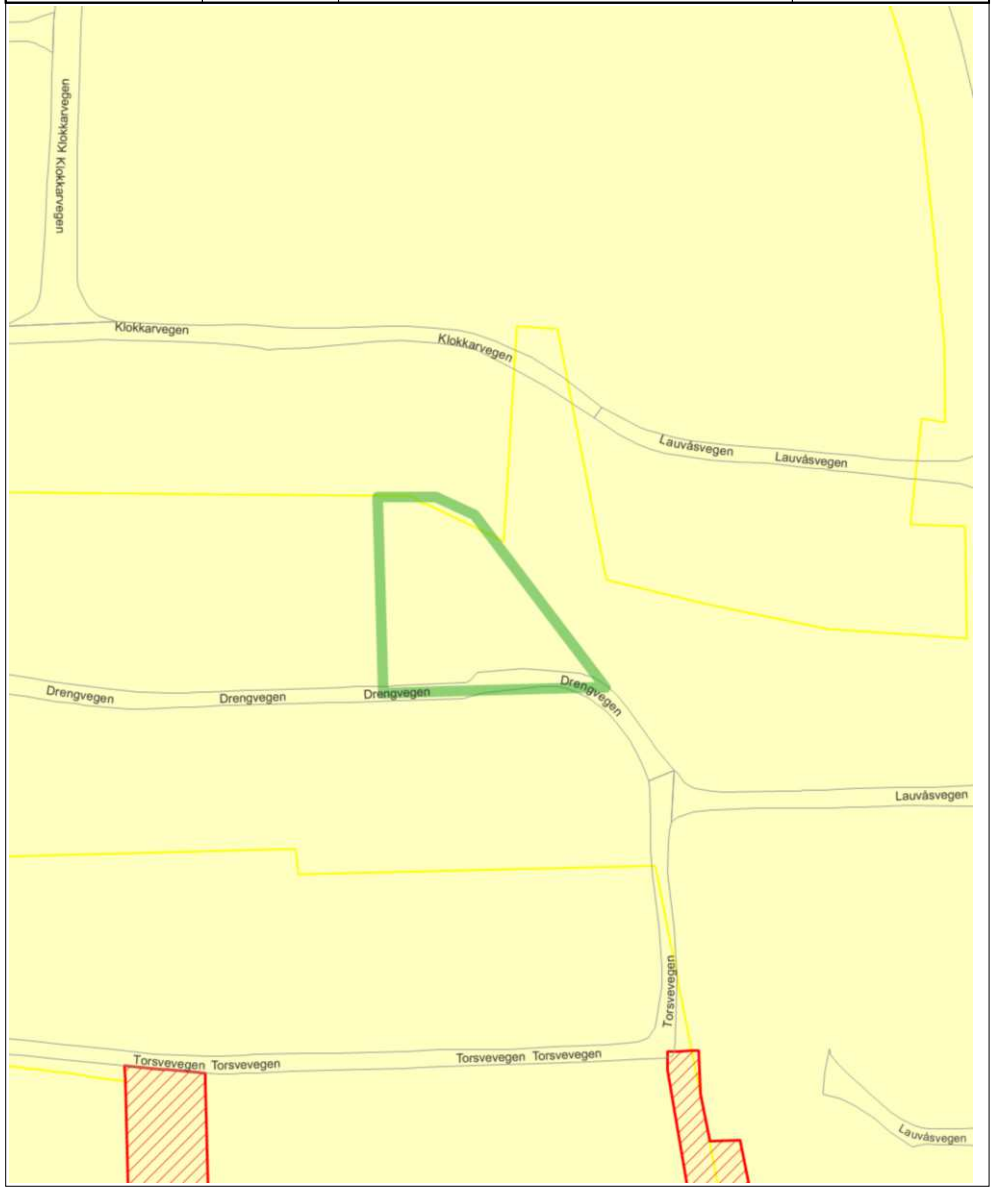

520/80 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
520 / 340
520 / 321
520 / 381
520 / 271
520 / 132
520 / 80
520 / 78
520 / 366
520 / 123
520 / 68
520 / 79
1
2
3
4
5
6
7
8
11,00
6,00
3,00
15,00
20,00
11,48
26,68
50m
16.02.2026 10:51:48
Side 3 av 4

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Drengvegen 12A 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

DRENGVEGEN 12A

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 113 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørborgen	Linje 23, 72, 73, 83, 112	8 min 0.7 km
Heimdal stasjon	Linje F6, R60, R70	15 min 10.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 21.9 km
Trondheim Værnes		42 min

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.)	367 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	243 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	13 min 10.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	14 min 11 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

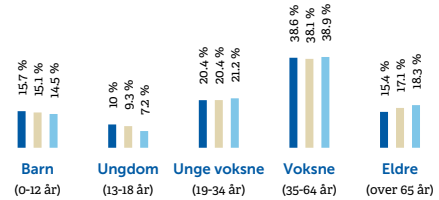
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

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	5 min 0.4 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år)	56 barn	14 min 1.3 km
Sletten barnehage (1-5 år)	38 barn	22 min 2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klæbu		18 min
Bunnpris Klæbu	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min 1.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

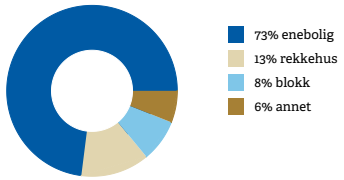
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Stormyra løkkeplass	Ballspill	6 min 0.5 km
Haugamyra ballplass	Ballspill	8 min 0.6 km
Klæbu Treningssenter		20 min
EVO Tiller		13 min

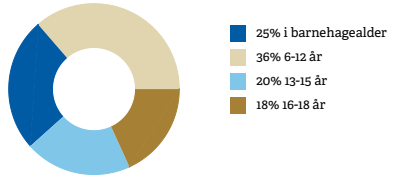
BOLIGMASSE



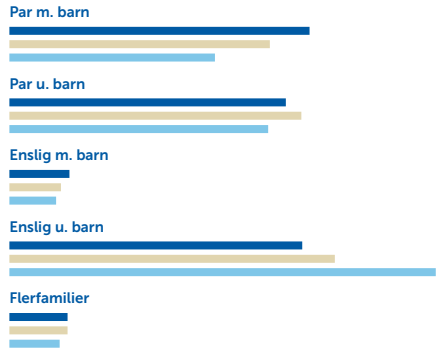
VARER/TJENESTER

StorM Senter	14 min
Apotek 1 Klæbu	18 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



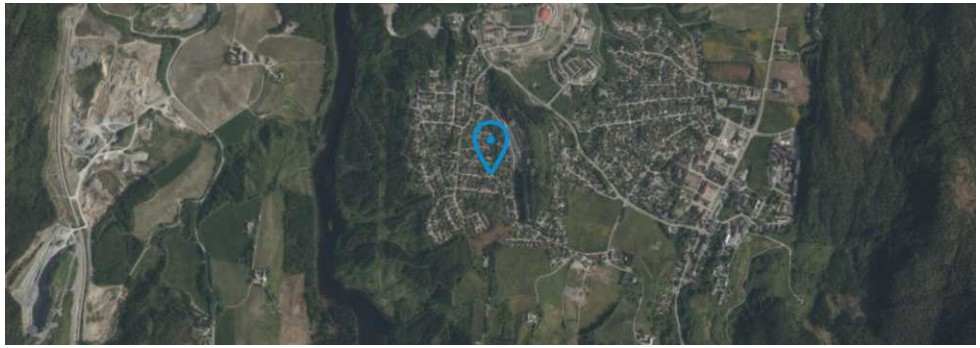
FAMILIESAMMENSETNING

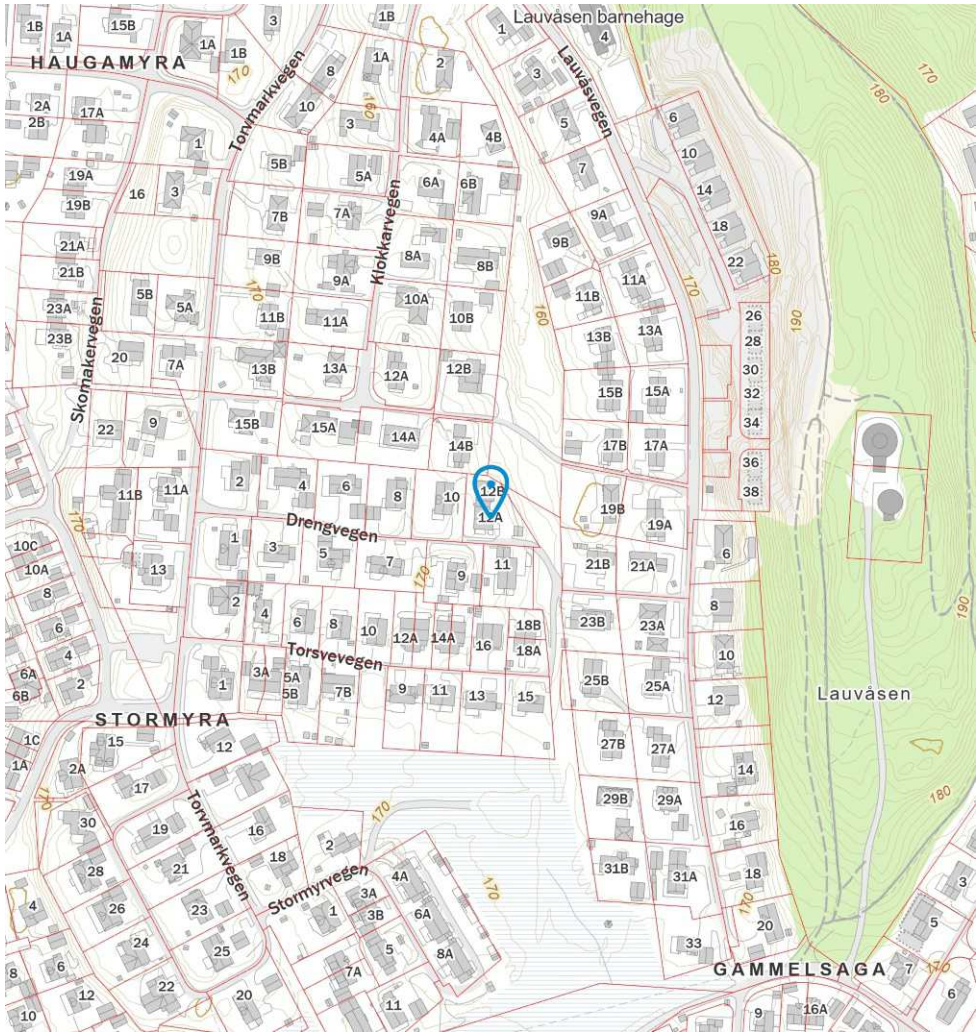


SIVILSTAND

		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 2026





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

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260125 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Drengvegen 12A, 7540 Klæbu.
Gnr. 520, Bnr. 80, Snr. 1, 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 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 31260125
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.03.2026

EiendomsMegler 1

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no