

Velkommen til

Bostadvegen 258, 7540 Klæbu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bostadvegen 258
7540 Klæbu

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 850 000,-
Omkostninger	kr	122 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 972 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1952
BRA/BRA-i	219 / 219 m²
Soverom	5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Magnus Sollid
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bostadvegen 258, 7540 Klæbu

Registerbetegnelse
Gnr. 513, Bnr. 7, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 850 000,-
Omkostninger	kr	122 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 972 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 987 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 121 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 122 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 747,- i januar.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Fakturaene for januar og februar 2025 inkluderer ikke eiendomsskatt. Derfor kan faktureringsbeløpet være lavere enn normalt.

Tømming septik er på 2152,80 per år per 2024, i tillegg til tilsynsgebyr på 501,-
Feiing koster 188,80 per år og tilsyn koster 75,20 per år.
Eiendomsskatt er på 5661 per år.

Areal
BRA - i: 219 m²
BRA - e: 64 m²
BRA totalt: 219 m²
TBA: 28 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
5
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I dobbelgarasje samt egen gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 059 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1952 Påbygget i 1985 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Kjeller.
Internt bruksareal: 3 stk. boder.

1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, vaskerom, stue, soverom 1 og gang.

Eksternt bruksareal: Garasje.

2. etasje.
Internt bruksareal: 4 stk. soverom, kontor og gang.

Standard
Kjeller
3 stk. boder:
Betong på gulv, mur på vegger, panel i himling.
Innredning: Sikringsskap. varmtvannsbereder. Vaskekar.

1. etasje.
Entré:
Flis på gulv, malt panel på vegger, panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bad:
Belegg på gulv, belegg på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Badekar med dusjforheng og veggmontert dusjgarnityr.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, sideskap og speil.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for vaskemaskin.
Integrert: Platetopp og stekeovn.

Vaskerom:
Belegg på gulv, tapet på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Vaskekar.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Stue:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Vedovn. Varmepumpe.

Soverom 1:
Belegg på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Gang
Belegg og laminat på gulv, malt panel og flater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Trapp. Sikringsskap.

2. etasje.
Soverom 2:
Belegg på gulv, panel på vegger, panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

Soverom 4:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

Soverom 5:
Belegg på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

Kontor:
Belegg på gulv, malt strie på vegger, panel i himling.
Innredning: Trapp.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger tilbaketrukket til i landlige omgivelser.

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

Kollektivtilbud
God tilgang på kollektivtilbud. Buss nummer 72 og 73 går direkte fra Klæbu til Sentrum (Munkegata). Estimert tid på Atb.no er ca. 35 min.

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

Vassfjellet skisenter ligger kun få kilometer fra Klæbu sentrum, som er det eneste skisenteret i nærheten av Trondheim.

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

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

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig oppført i 1952, er på 2 etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre.
Utvendige fasader består av liggende kledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med taksteinsformede metallplater.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

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

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

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har

vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 25.06.1986.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg og oppussing datert 26.09.1986

Det foreligger ikke byggetegninger fra byggeår. Megler har derfor ikke kunnet kontrollerer opprinnelige tegninger til dagens bruk.

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
Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal(landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv i kommuneplanens arealdel.
Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering med mere kan finnes i kommuneplanens arealdel. Kopi av planen finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger også innenfor område for ras- og skredfare.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann. Septiktank, kostnader ved tømming må påberegnes.

Privat vei. Det foreligger veirett ved bruk av beitet mot vest av eiendommen.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 696 400,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 785 599,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Katrine Nesset Pollen og Audun Pollen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 6312
Dato: 31.08.1954
Bestemmelse om gjerde

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1206
Dato: 21.02.1956
VEGVESENETS BETINGELSER VEDTATT

Jordskifte
Dagboknr.: 1998
Dato: 22.05.1975
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 6312
Dato: 31.08.1954
BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3642
Dato: 13.06.1985
RETT TIL AVLØPSLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-02-2025 av Hans Christian Mæhlum i Fyksen Takst.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Krypkjeller
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Andre innvendige forhold
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

TG3:
Innvendig > Støpt kjellergulv

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.

Meglers kommentar til areal:
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe
og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra
vedlagte tegninger ble registrert:
Kjeller.
- Kjeller fremgår ikke av byggemeldte tegninger.
1.etasje
- Spisestue blir benyttet som soverom 1.
- Opprinnelig vindfang er innlemmet i gangen.
- Det foreligger ikke byggesak på utbygging av kjøkkenet.
Kjøkkenet er også utvidet mot gang
- Trapp i stue er fjernet. Det er etablert ny trapp i entré.
- Opprinnelig kjøkken i tidligere utleiedel er bygd om til bad.
- Det er åpnet opp mellom stue 1 og stue 2.
2. etasje

- Soverom på loftet er delt opp og benyttes som soverom 3 og 4.
- Opprinnelig trapperom på loft benevnes som kontor. Trapp
har blitt flyttet.

Loftet på garasjen er innredet, dette er ikke omsøkt.

Endring av planløsning kan medføre søknadsplikt, kjøper overtar risiko og ansvar for dette.

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

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

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

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

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

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

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

forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport

- Selgers egenerklæring
- Energiattest
- Midlertidig brukstillatelse
- Godkjente tegninger
- Situasjonskart
- Nabolagsprofil
- Planskisse
- Tinglyste erklæringer datert 15.03.1954, 31.08.1954, 21.02.1956, 13.06.1985

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Magnus Sollid
Eiendomsmegler
Telefon: 915 17 762
Epost: magnus.sollid@em1.no

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














SpareBank




SpareBank
















































SAMSUNG












Electric mini oven
ecotronic
REVITIVE
SIEMENS
Bananas
fyffes











BOSTADVEGEN 258

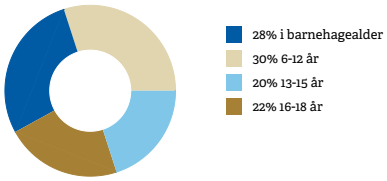
OFFENTLIG TRANSPORT

Nyhus Linje 73	**1 min** 0.1 km
Heimdal stasjon Linje R70	**18 min** 12.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**24 min** 19.3 km
Trondheim Værnes	**38 min**

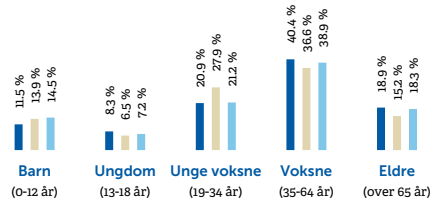
SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	**8 min** 5.4 km
Bratsberg skole (1-7 kl.) 72 elever, 6 klasser	**9 min** 5.6 km
Tanem skole (1-7 kl.) 169 elever, 10 klasser	**11 min** 7.2 km
Utleira skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	**13 min** 10.6 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 228 elever, 18 klasser	**8 min** 5.4 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	**14 min** 9.9 km
Kristen videregående skole - Trøndel... 480 elever	**14 min** 10.2 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lysklett	350	145
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Klæbu barnehage (0-5 år) 44 barn	**6 min** 4.3 km
Sletten barnehage (1-5 år) 35 barn	**8 min** 5 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år) 51 barn	**8 min** 5.6 km

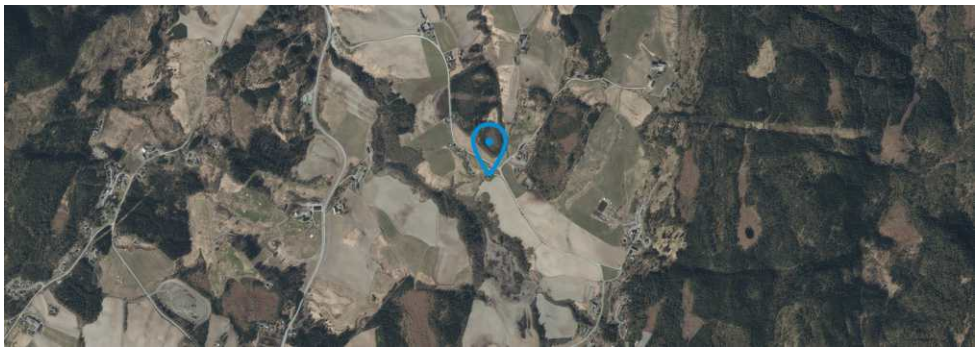
DAGLIGVARE

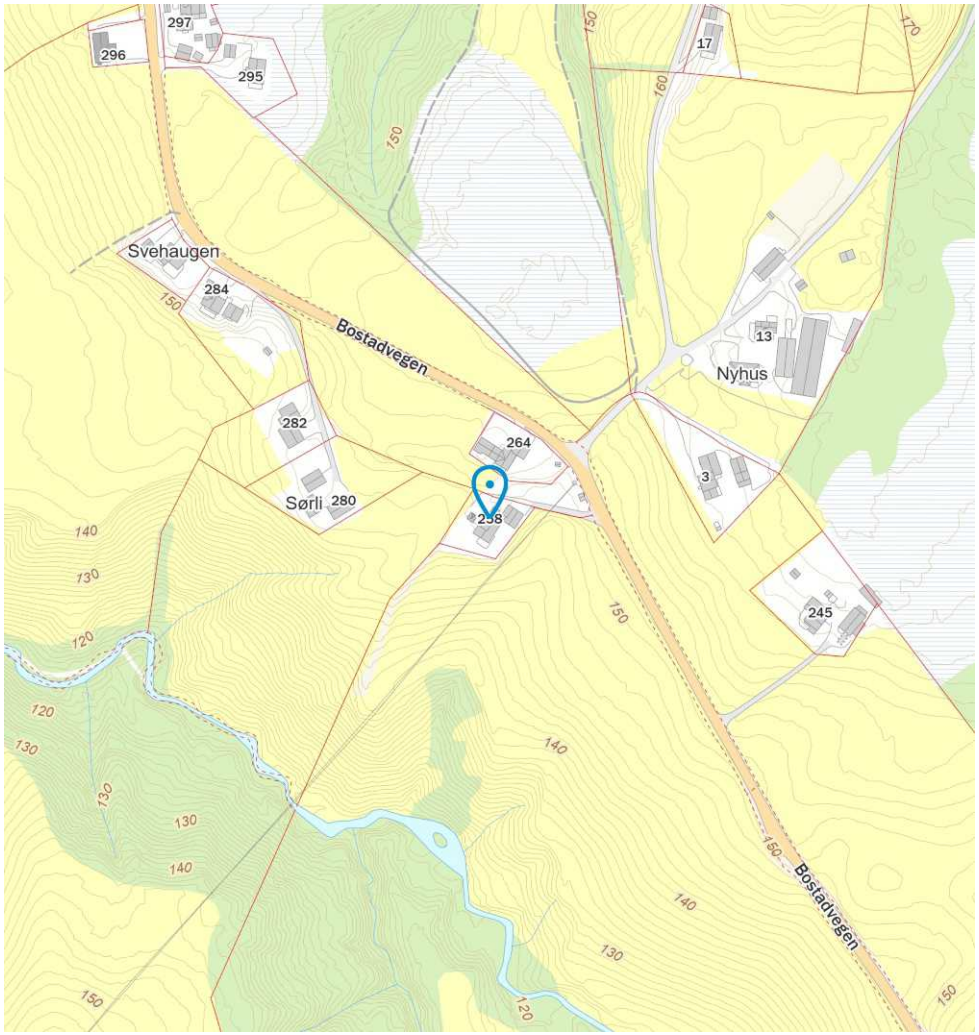
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**6 min** 4.7 km
Coop Extra Klæbu	**7 min**

SPORT

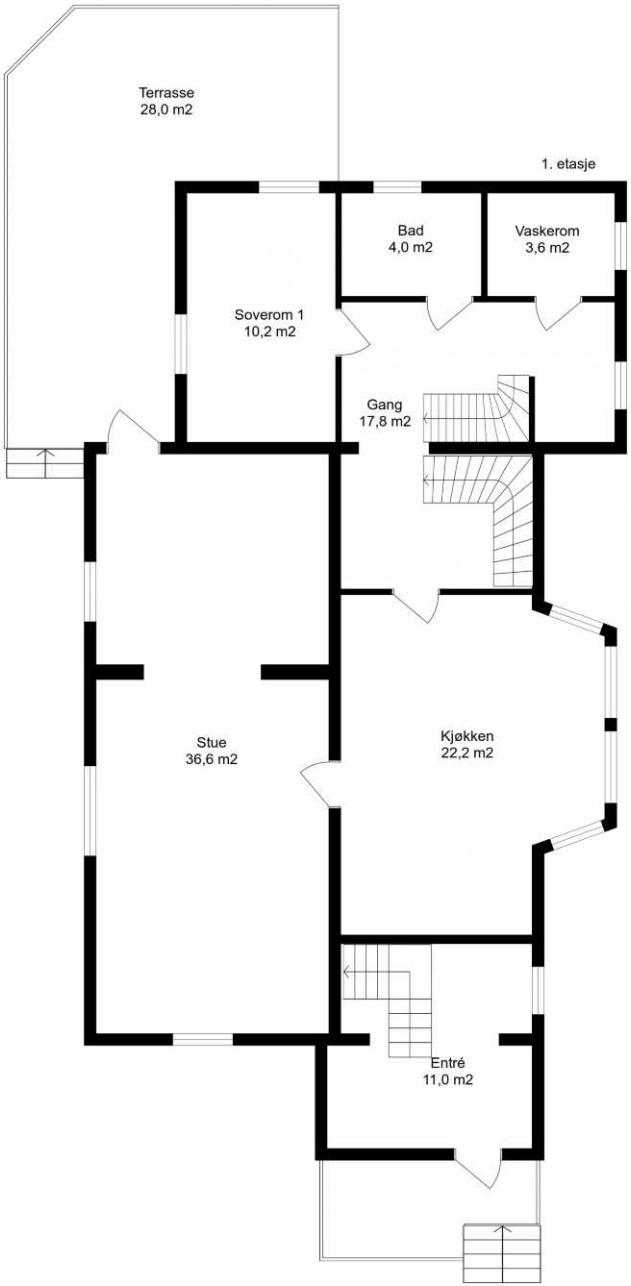
Laupflata grasbane Fotball	**7 min** 5.6 km
Kulturhus (Hallsetheimen) Aktivitetshall	**8 min** 5.4 km
Klæbu Treningssenter	**8 min**
EVO Tiller	**14 min**

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 2024



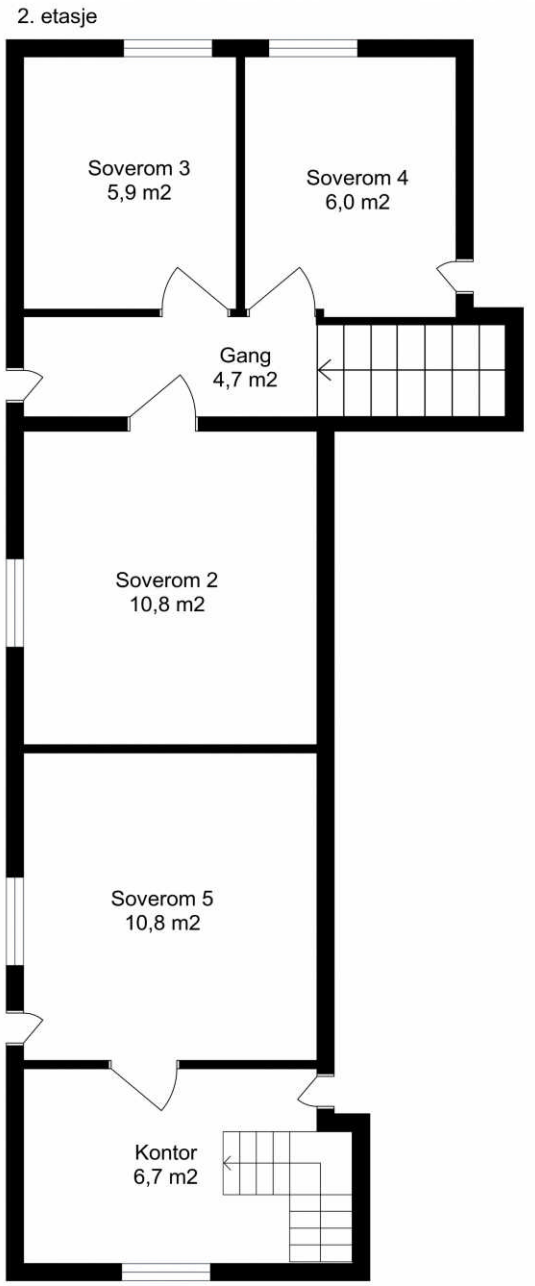


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FYKSEN TAKST

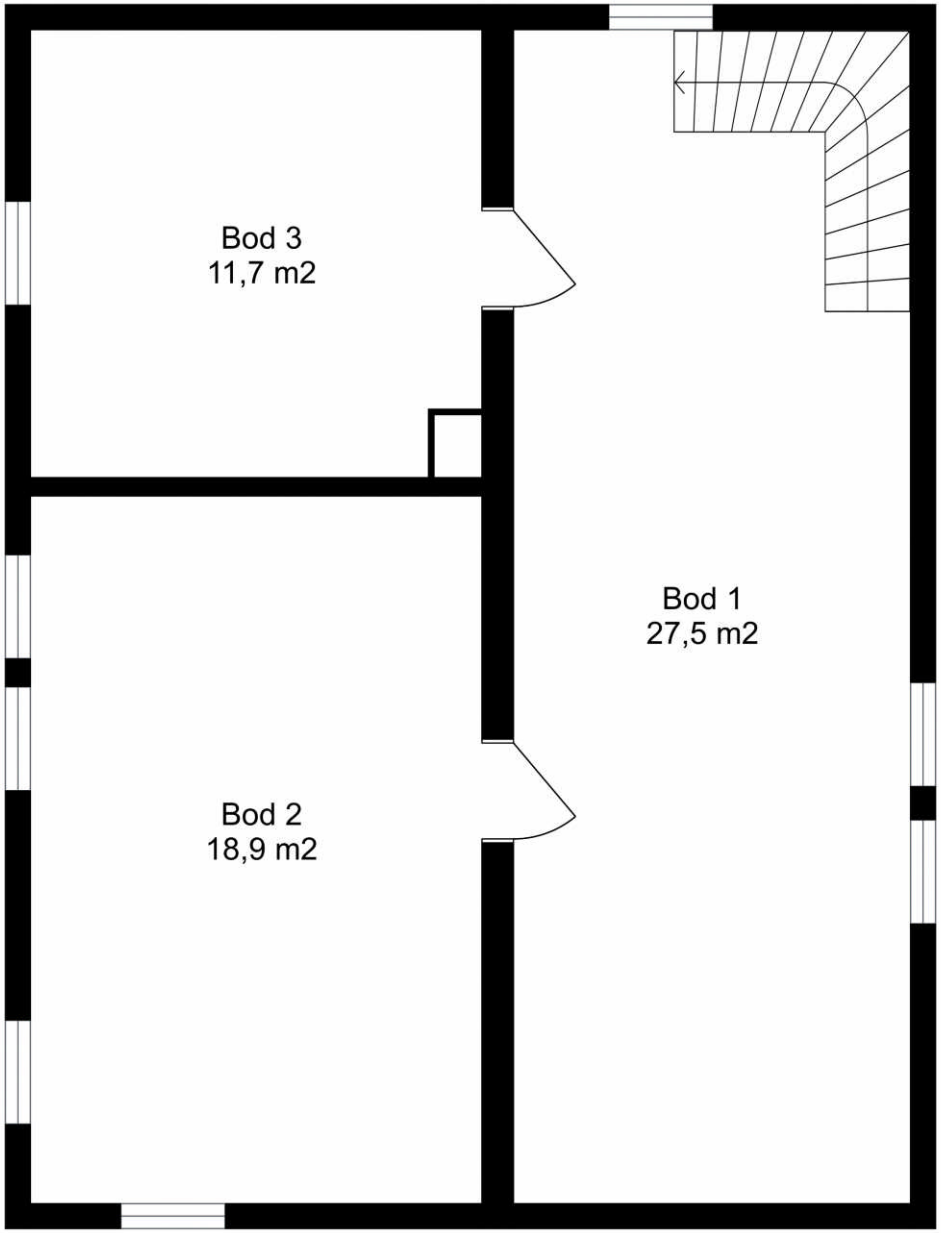
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



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).

Kjeller



FYKSEN TAKST

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 31250076
Vår referanse: 3666028/25646439
Bestilling: C3 2025-01-31 (3) 101

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1998	66	22.5.1975	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	508	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOK NR 01998 | DAGBOK FØRT 22 05 75
MIDT-TRØNDELAG SORENSKRIVERKONTOR

Utskrift

av rettsbok nr. 64 for Gauldal og Strinda jordskifterett, vedkommende jordskiftesak 10/1974, jordskifte på Bostad, gnr. 12 i Klæbu herred.

Sak 10/1974 ble påbegynt i jordskifteretten den 21. august 1974 og slutta den 3. desember 1974.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/1998/66
Uthentet 2025-01-31 09:37

- 1 -

År 1974 den 21. august ble jordskifterett holdt i huset til Gunnar Holten på gnr. 12, bnr. 3 i Klæbu herred.

Dommer: Jordskiftedommer Ivar Ulvestad.

Protokollfører: Jordskiftetekniker John H. Aasen.

Sak nr. 10/1974.

Saka gjelder: Jordskifte på gnr. 12 i Klæbu.

Til stede: Agnes Holten, eier av gnr. 12, bnr. 3, sammen med Gunnar Holten.
Marit Gundersen, eier av gnr. 12, bnr. 9.
Johan Fiskvik, " " " 13, " 1.
Kristen Johansen, " " " 13, " 7.
Klara Heggheim, møtte for gnr. 8, bnr. 6.

Sverre og Kristine Holm, eiere av gnr. 8, bnr. 4 var lovlig varslet, men møtte ikke.

Dommeren la fram:

1. Krav om voldgiftsmessig jordskiftesak fra Marit Gundersen og Agnes Holten, dat. 29/5-1974, vedheftet innkalling og postverkets kvittering for innleverte rek. brev.
2. Fotostatkopi av kart over jordskiftefeltet i målestokk 1:5000.

Dok. nr. 1 ble lest opp, mens dok. nr. 2 ble forklart.

Marit Gundersen la fram:

3. Skylddelingsforretning for gnr. 12, bnr. 9, tgl. 11/10-61.
4. Skjøte på gnr. 12, bnr. 9, tgl. 14/2-1962.

- 2 -

Partene fikk ordet for å forklare saka.

Det ble foretatt synfaring i marka.

Krav om jordskiftet omfatter gnr. 12, bnr. 3 og 9. Eierne av gnr. 12, bnr. 3 og 9 er enig om hvordan de ønsker å få omformet eiendommene. De er videre enig i å skifte areal mot areal. Jordskiftedommeren kan ikke se at det foreligger noen nektelsesgrunn for å fremme saka. Ved den påtenkte omforming vil jordbrukseiendommen gnr. 12, bnr. 9 - få en noe bedre utforming med tanke på jordbruk.

Jordskifteretten gjorde dette

vedtak:

Den forlangte jordskiftesak blir å fremme.

Disse blir parter:

1. Agnes Holten, eier av gnr. 12, bnr. 3.
2. Marit Gundersen, " " " 12, " 9.

Disse blir berørte naboer:

1. Kristine og Sverre Holm, eier av gnr. 8, bnr. 4.
2. Thomas Heggheim, eier av gnr. 8, bnr. 6.
3. Johan Fiskvik, " " " 13, " 1.
4. Kristen Johansen," " " 13, " 7.

Saka ble deretter utsatt på ubestemt tid til en del teknisk arbeid er utført i marka.

Rettsboka vil bli lest opp på et seinere møte.

Partene ble permitert. Retten hevet.

Sørli, den 21. august 1974.

Ivar Ulvestad.
(sign.)

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1975/1998/66
Uthentet 2025-01-31 09:37

- 3 -

År 1974 den 26. september ble jordskifterett igjen holdt i huset til Agnes Holten på gnr. 12, bnr. 3 i Klæbu herred.
Dommer: Jordskiftedommer Ivar Ulvestad.
Sak nr. 10/1974 - utsatt fra 21. august 1974.
Protokollfører: Jordskiftetekniker John H. Aasen.
Saka gjelder: Jordskifte på innmark.
Til stede: Marit Gundersen, Agnes Holten og Gunnar Holten.

Dommeren la fram:
5. Kart over jordskiftefeltet.

Dokumentet ble forklart.

Det bemerkes at partene var innkalt telefonisk til dette møtet. De hadde ikke noen merknad til innkallingsmåten.

Jordskiftedommeren opplyste at en på dette møtet ville legge fram eien eiendomsomformingsplan (skifteplan) for gnr. 12, bnr. 3 og 9.

Planen ble først vist på en kopi av kartet og deretter i marka.

Planen går ut på en omforming av eiendommene søraust og nordvest for husa på gnr. 12, bnr. 3.

På forespørsel framkom ingen merknad til den framlagte skifteplan.

Jordskifteretten gjorde deretter vedtak om å legge det framlagte planutkast til grunn for eiendomsutforminga med de endringer som finrekninga fører med seg.

Adkomstveg for gnr. 12, bnr. 9 ble deretter drøftet med partene.

Partene, eierne av gnr. 12, bnr. 3 og 9, ble enig om å legge en 3 meter brei veg for gnr. 12, bnr. 9, nordaust for våningshuset på gnr. 12, bnr. 3. Den sørvestlige begrensning

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1975/1998/66
Uthentet 2025-01-31 09:37

- 4 -

for vegen skal gå gjennom punkt II i marka og paralelt med den nordaustlige side av våningshuset.

Saka ble deretter utsatt på ubestemt tid til grensene er avmerka i marka.

Retten hevet.

Klæbu, den 26/9-1974.

Ivar Ulvestad.
(sign.)

År 1974 den 3. desember ble jordskifterett igjen holdt i huset til Agnes Holten på gnr. 12, bnr. 3 i Klæbu.
Dommer: Jordskiftedommer Ivar Ulvestad.
Protokollfører: Jordskiftetekniker John H. Aasen.
Sak nr. 10/1974 - utsatt fra 21/9-1974.
Saka gjelder: Jordskifte på innmark på gnr. 12 i Klæbu.
Til stede: Agnes Holten, Gunnar Holten og Marit Gundersen.

Følgende var lovlig varslet, men møtte ikke:
Johan Fiskvik, Kristen Johansen, Tomas Heggheim og Sverre Holm.

Dommeren la fram:
6. Innkalling til møtet idag, dat. 25/11-1974.
7. Ajourført kart over jordskiftefeltet med avlagte grenser (dok. nr. 5).

Dok. nr. 6 ble lest opp, mens dok. nr. 7 ble forklart og sammenholdt med grensebeskrivelsen.

Jordskiftedommeren opplyste at siden forrige møte er grensene i sak 10/1974 avmerka i marka.

Dette gjelder også nabogrensene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/1998/66
Uthentet 2025-01-31 09:37

Grensebeskrivelse.

I. Yttergrensene for jordskiftefeltet.

Jordskiftefeltet grense i søraust først mot innmarka til Solem, gnr. 13, bnr. 1 fra Solemsbekken etter gammelt grensegjerde nordover til nedsatt stein (grensemerke 1) i det tidligere grensehjørnet for litra a. Herfra går grensa med retning 40,5^{g}, 34,4 m til nedsatt stein (2).

Fra grensemerke 2 støter tomteeiendommen Solstad, gnr. 13, bnr. 7 til på søraustre side. Grensa går i retning 39^{g}, 35,4 m til nedsatt stein (3) på sørsida av den gamle vegen til Sørli, i nordvestre hjørnet av gnr. 13, bnr. 7.

Grensa går videre nordover i samme retning, nå med veggrunn tilhørende Solem, gnr. 13, bnr. 1 som motstøter til jordskiftefeltet, 3,5 m til nedsatt stein (4) på nordre side av den gamle vegen.

Fra sistnevnte grensemerke grenser jordskiftefeltet på nordaustre side til Heggheim, gnr. 8, bnr. 6 etter en avmerket grense som går først i retning 316^{g}, 32,4 m til nedsatt stein (5) nord for den gamle vegen.

Her vinkler grensa og går i retning 322^{g}, 25,4 m til nedsatt stein (6) og 26,4 m til nedsatt stein (7).

Her vinkler grensa og går i retning 364,5^{g}, 22,7 m til nedsatt stein (8) like aust for gårdsvegen til Sørli, og videre i samme retning 9,2 m til et punkt i samme veg.

Fra sistnevnte punkt grenser jordskiftefeltet i nordvest og vest til Uglesveet, gnr. 8, bnr. 4 først etter ei grense som går i retning 264^{g}, 2,9 m til nedsatt stein (9) på vestsida av vegen til Sørli, videre 26,3 m til nedsatt stein (10) og 27,3 m til nedsatt stein (11) hvor grensa vinkler og går

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/1998/66
Uthentet 2025-01-31 09:37

i retning 226,5^{g}, 18,0 m til nedsatt stein (12).

Videre sørover følger grensa det gamle gjerdet ned til Solemsbekken.

Grensa følger så Solemsbekken i søraustlig retning tilbake til utgangspunktet.

Solemsbekken danner her grense mellom Ulseth nordre, gnr. 14, bnr. 4 og jordskiftefeltet.

II. Grenser innen jordskiftefeltet.

Grense 1 - Delingsgrensa mellom Sørli, gnr. 12, bnr. 3 på nordaustre og nordvestre side og Buenget, gnr. 12, bnr. 9 på de motsatte sider - tar til i grensemerke 12 i yttergrensa for jordskiftefeltet og går i retning 130^{g}, 39,8 m til nedsatt stein (13), 36,0 m til nedsatt stein (14) sör for våningshuset på Sörli.

Her vinkler grensa og går i retning 61^{g}, 25,9 m til nedsatt stein (15) aust for våningshuset og videre i samme retning 37,0 m til grensemerke 5 i yttergrensa for jordskiftefeltet, hvor grensa ender.

I de nedsatte steiner er hogd kors. Retningene er i forhold til sant nord. Avstandene mellom grensemerkene er målt horisontalt.

Grensene med grensemerker er avlagt på jordskiftekartet i målestokk 1 : 1000.

Kopi av kartet blir innheftet i utskrifta.

III. Utlodning.

Det beskrevne jordskiftefelt er delt til full eiendom slik:

Gnr. 12, Bostad, bnr. 3, Sørli, eier Agnes Holten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/1998/66
Uthentet 2025-01-31 09:37

har fått sin eiendom i 1 teig på kartet betegnet med litra A.

I sørvest og søraust støter teigen til heile grense 1. I nordaust og nordvest støter teigen til jordskiftefeltets yttergrense fra grensemerke 5 til grensemerke 12.

Gnr. 12, Bostad, bnr. 9 Buenget, eier Marit Gundersen, har fått sin eiendom i 1 teig, på kartet betegnet med litra B.

I nordaust og nordvest støter teigen til hele grense 1. I nord og søraust til jordskiftefeltets yttergrense på strekninga mellom grensemerkene 1 og 5 samt det gamle grensejerdet mot Solem, gnr. 13, bnr. 1 ned til Solemsbekken.

I sørvest etter Solemsbekken og i vest til det gamle grensegjerdet mot Uglesveet, gnr. 8, bnr. 4 fra Solemsbekken og nordover til grensemerke 12.

Veger.

Eieren av gnr. 12, bnr. 9 har fortsatt vegrett etter gardsvegen for gnr. 12, bnr. 3.

På grunn av eiendomsomforminga er den gamle vegretten forlenget fra vegstein 16 fram til grensemerke 15.

Vegen skal anlegges i en bredde av 3,0 m medregnet grøft og legges på nordaustre side av den rette linje fra vegstein 16 til grensemerke 15.

Opparbeidelse av den nye vegen utføres av eieren av gnr. 12, bnr. 3 mens gnr. 12, bnr. 9 skal ha vedlikeholdet.

Gjerder.

Det er ved denne sak ikke gjort noen endringer med gjerdeplikten. Det er heller ikke pålagt gjerdeplikt i de nye grenser.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/1998/66
Uthentet 2025-01-31 09:37

I de grenser som det er gjerdeplikt og hvor grensene er regulert skal gjerdet flyttes av den som har gjerdeplikta, innen 15/5-1975.

Saka koster.

Tilsammen kr. 360,-

som etter ønske fra Agnes Holten ble betalt av eieren av gnr. 12, bnr. 3.

Ikrafttreden.

Foran beskrevne jordskiftesak vedkommende gnr. 12, bnr. 3 og 9 og med grenseavmerking mot gnr. 8, bnr. 4 og 6 og gnr. 13, bnr. 1 og 7 trer under rettslig tvang i kraft den 10. februar 1975.

Oppbevaring av utskrift og kart.

Den tinglyste utskrift med innheftet kopi av kartet skal oppbevares hos eieren av gnr. 12, bnr. 3 til felles bruk for alle interesserte.

Kungjøring.

Saka ble kunngjort slutta ved opplesning av rettsboka for de møtende parter.

Jordskiftedommeren gjorde rede for reglene om anke.

Dokumentene 3 og 4 ble tilbakelevert.

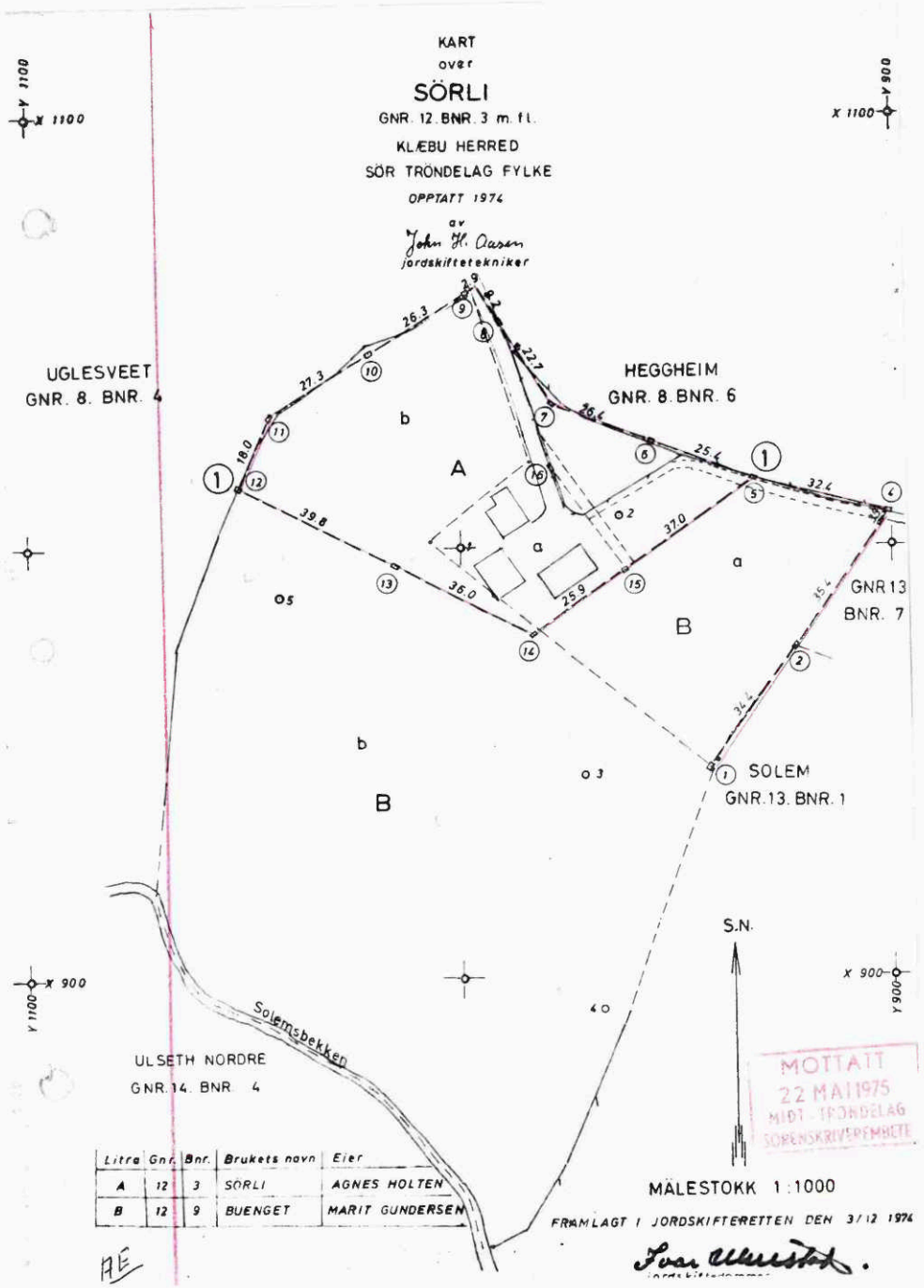
På forespørsel framkom ingen merknad til forhandlinga eller føringa av rettsboka.

Retten hevet.

Klæbu, den 3. desember 1975.

Iver Utvestad /sign.

Rett avskrift:



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 31250076
Vår referanse: 3666029/25646444
Bestilling: C3 2025-01-31 (3) 103

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3642	66	13.6.1985	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	513	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
13 JUN85 03642
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

ERKLÆRING.

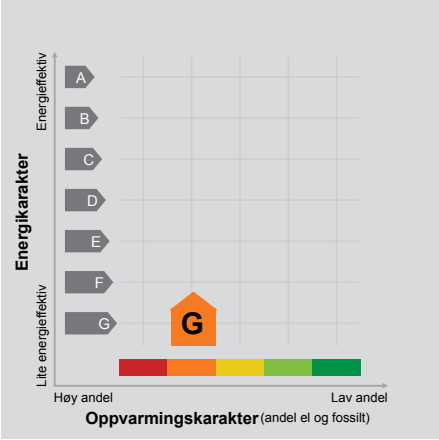
EIER AV EIENDOMMEN SOLEM gnr.13 bnr.1, GIR HERVED RETT FOR EIENDOMMEN SOLSTAD gnr. 13 bnr. 7 OG 19 TIL Å LEGGE OG VEDLIKEHILDE AVLØPSANLEGG PÅ MIN EIENDOM.

Johan P. Fiskvik

JOHAN P.FISKVIK P.nr.101111 [redacted]
KLÆBU DEN 10/4- 85

ENERGIATTEST

Adresse	Bostadvegen 258
Postnummer	7540
Sted	KLÆBU
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	513
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10753724
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82796
Dato	20.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 22 980 kWh pr. år

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

19 005 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Isolering av gulv mot grunn
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	219
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

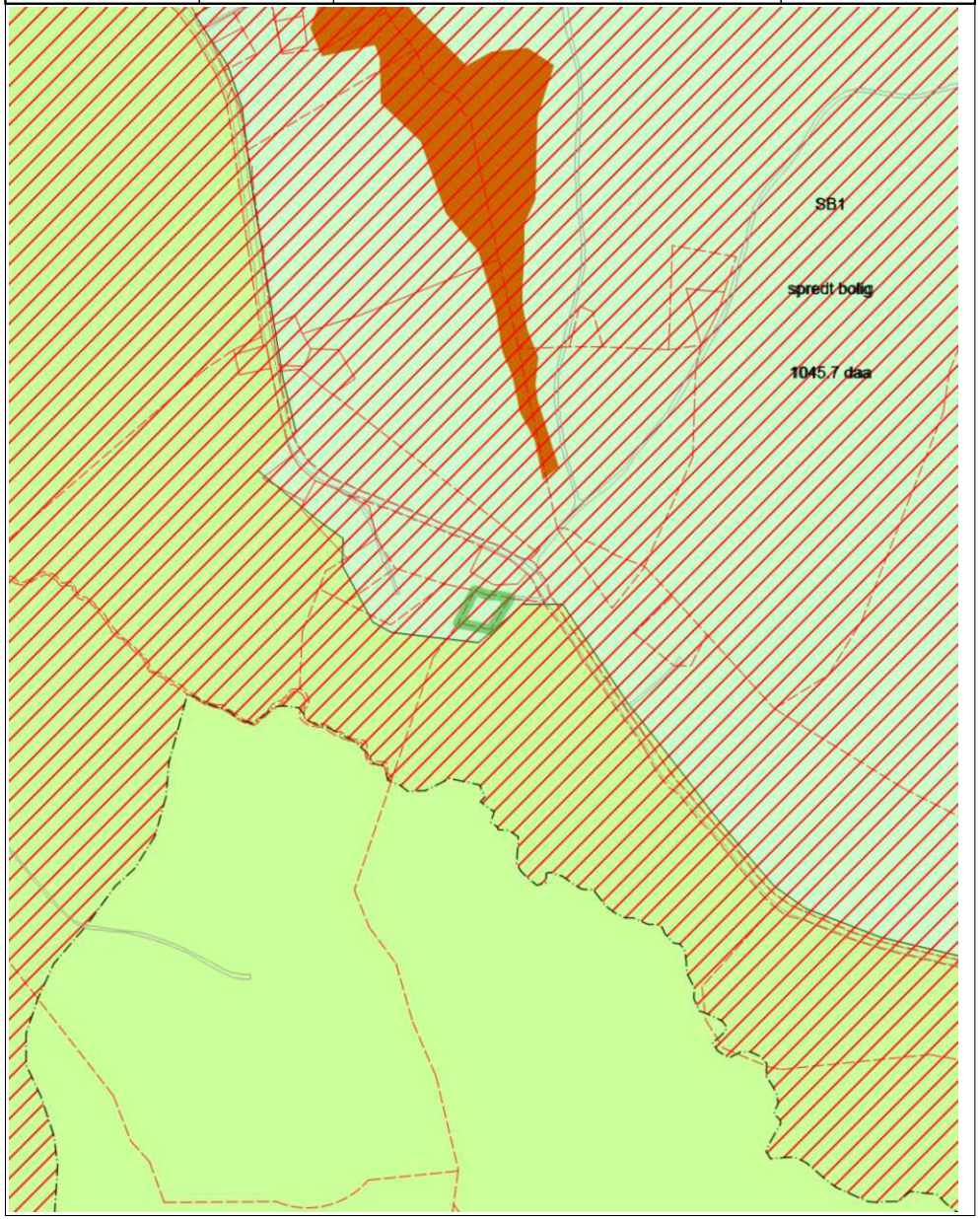
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 513	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bostadvegen 258 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

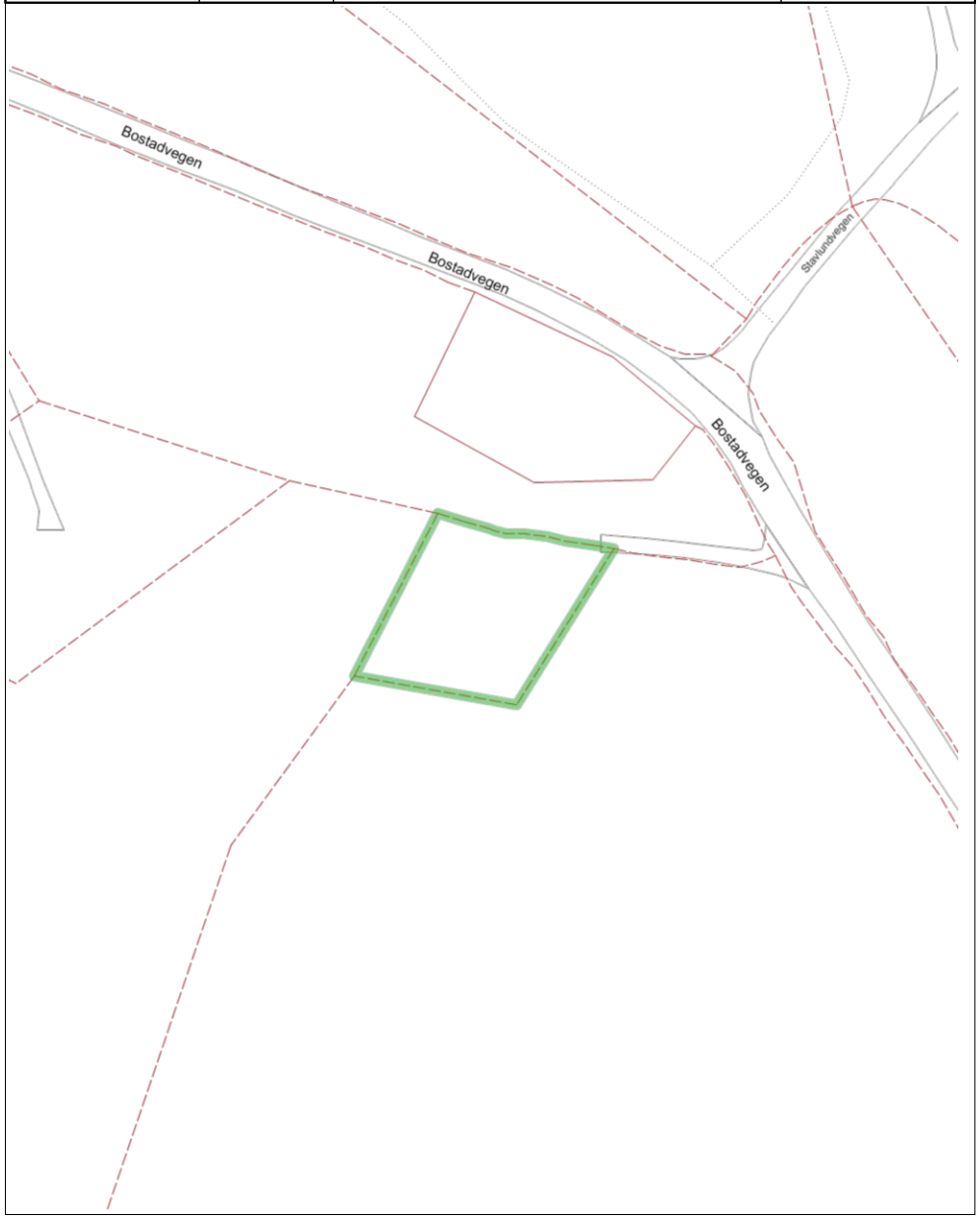
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- A Påskrift kommuneplan
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Ras- og skredfare
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Spredt boligbebyggelse - Nåværende
- Andre typer bebyggelse og anlegg - Framtidig

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 513	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bostadvegen 258 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Skogsbilveg gatenavn .
- Traktorveg

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Jnr. 428/86

Tryykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Soletad			13/7	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
tilbygg og oppussing av eksisterende bolig	boligbygg	28.03.85	07.05.85	55/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Liv Signe Wikestad		Bostad, 7060 Klæbu		
Anmelder		Adresse		Tlf.
J.P.Løvseth, A/S Trønderhus		7060 Klæbu		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
J.P. Løvseth, trearb. Nils Vikhammer, grunn- og betongarb. Saksvik, 7563 Malvik				

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

x hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Håndlist på begge sider av trapp.
2. Permanent inngangstrapp og terrasse utenfor stue.
3. Utvendig beising.
4. Finplanering med fall ut fra huset

Ildsted ikke montert.

Arbeidet må være utført innen:

26.09.86

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Saksbehandler: Ståle Solheim

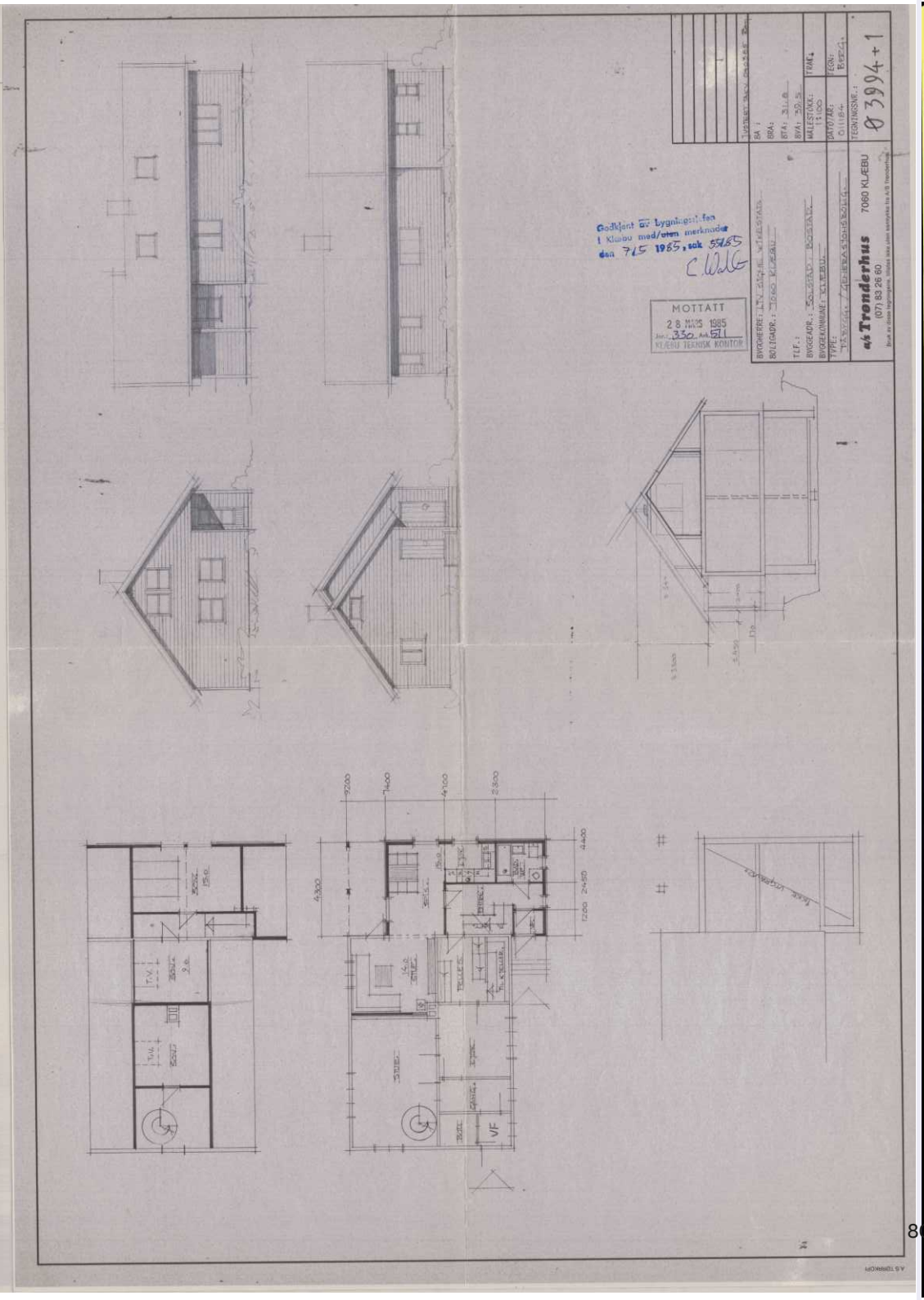
Sted og dato		Stempel	
Klæbu	25.06.86	KLÆBU KOMMUNE Teknisk kontor	Sveen Tunnes Underskrift

Sendes til

x Byggherre x Anmelder x Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet x lign.ktr.

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2.85



VEDLEGG C

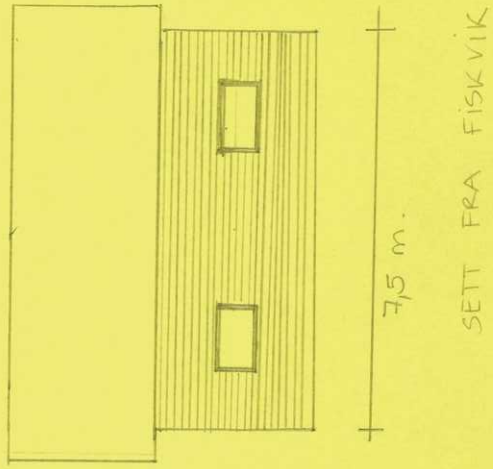
Skravert felt er planlagt garasje

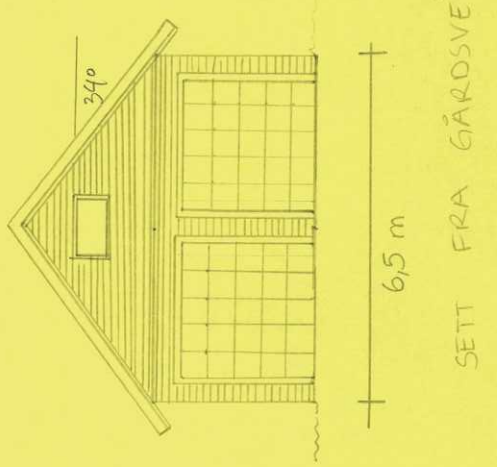
KLÆBU KOMMUNE
KULTUR-, NÆRING- OG MILJØETATEN
04. 09. 2002



Avstand mellom hus og planlagt garasje: 1 m.
Avstand til veg: 1 m
Avstand til Gundersen: 18,75 m
Avstand til Heggheim: 4,0 m
Avstand til Fiskvik: 3,25 m

KLÆBU KOMMUNE
KULTUR-, NÆRING- OG MILJØETATEN
Ar/saksnr. | Dok.nr.
Løpenr.
04. 09. 2002
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksbeh.



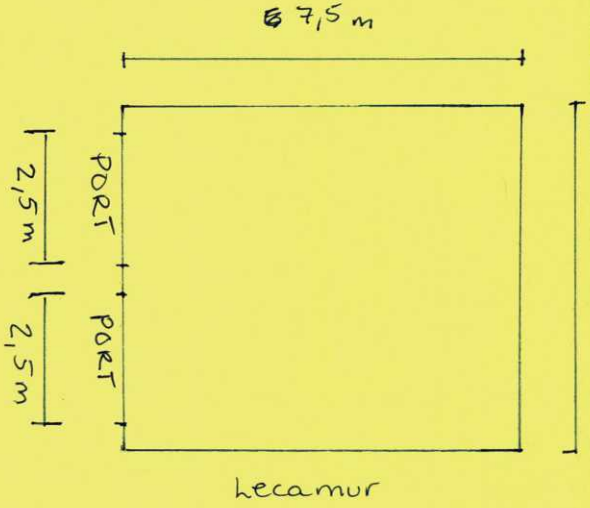


GARASJE FASADE

BESKRIVELSE AV TILTAK.

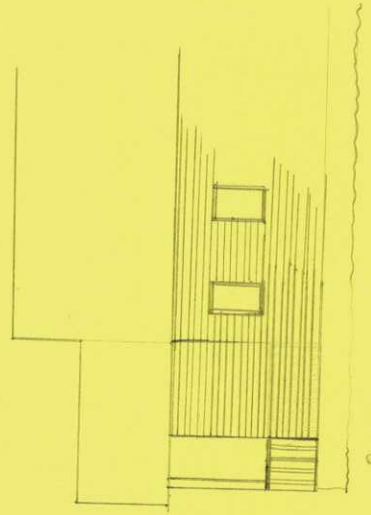
Vi ønsker å sette opp garasje med to porter, 6,5 x 7,5 meter. DVS. 48,75 m². Det blir et "loft" oppe i mønet på garasjen pga. takvinkelen. Takvinkelen skal være den samme som på bolighuset. Vi skal støype bankett og såle for vegger. 2 vegger skal settes opp med leca pga. tilfylling av eksisterende plen.
Front blir 2 porter og liggende kledning. Vegg mot fiskvik og mønene blir kledd med liggende kledning Innvendig blir garasje kledd med gipsplate både på vegger og i tak som brannsperre.

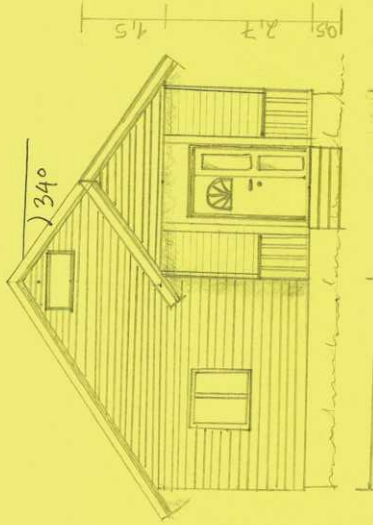
KLÆBU KOMMUNE
KULTUR-, NÆRING- OG MILJØETATEN
Ar/saksnr. | Dok.nr.
Løpenr.
04. 09. 2002
Ark.kode P
Ark.kode S
Avdeling | Saksbeh.
Kopi



VEDLEGG D (2)

FASADER





FASADE SETT FRA GÅRDSVEG

GNR. 13 BNR. 7 OG 19

TILBYGG AUDUN OG KATRINE POULSEN

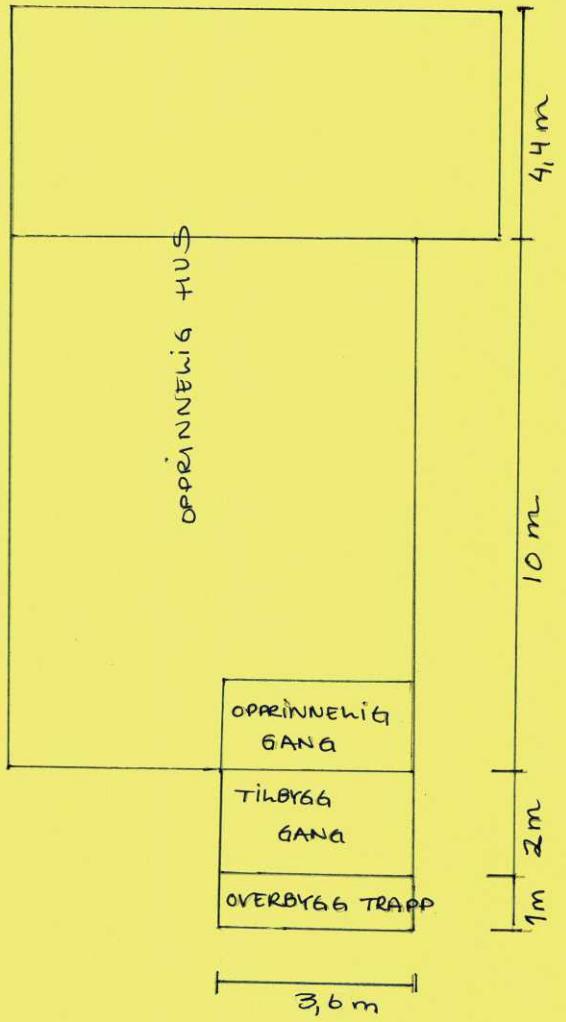
SOLSTAD

7540 KLÆBU

KLÆBU KOMMUNE
KULTUR-, NÆRING- OG MILJØETATEN
Arkivsaksnr. | Dok.nr.
Løpenr.
04.09.2002
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksbeh.

VEDLEGG D (1)

PLANTEGNING



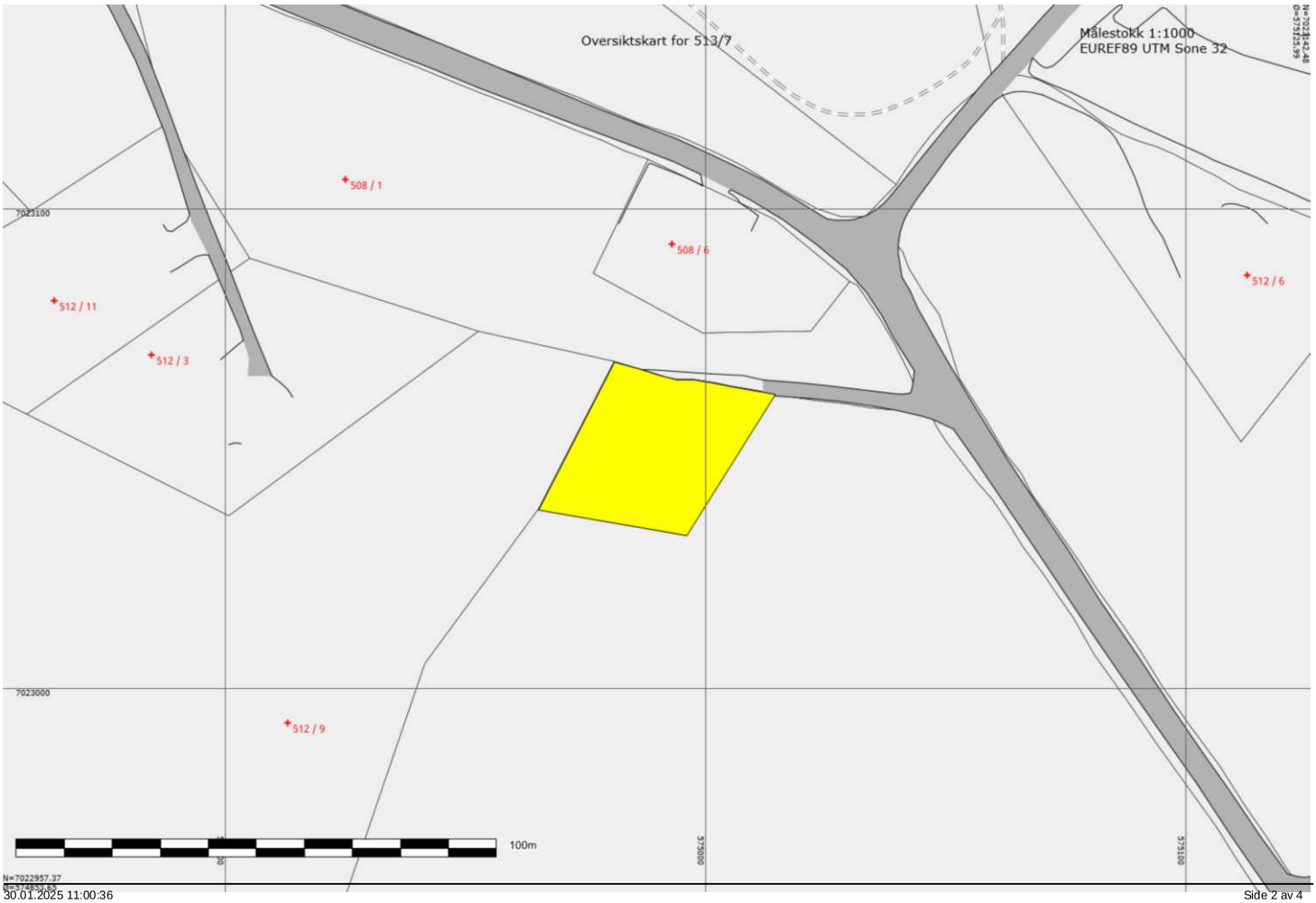
GNR. 13 BNR 7 og 19

TILBYGG: AUDUN OG KATRINE POULSEN

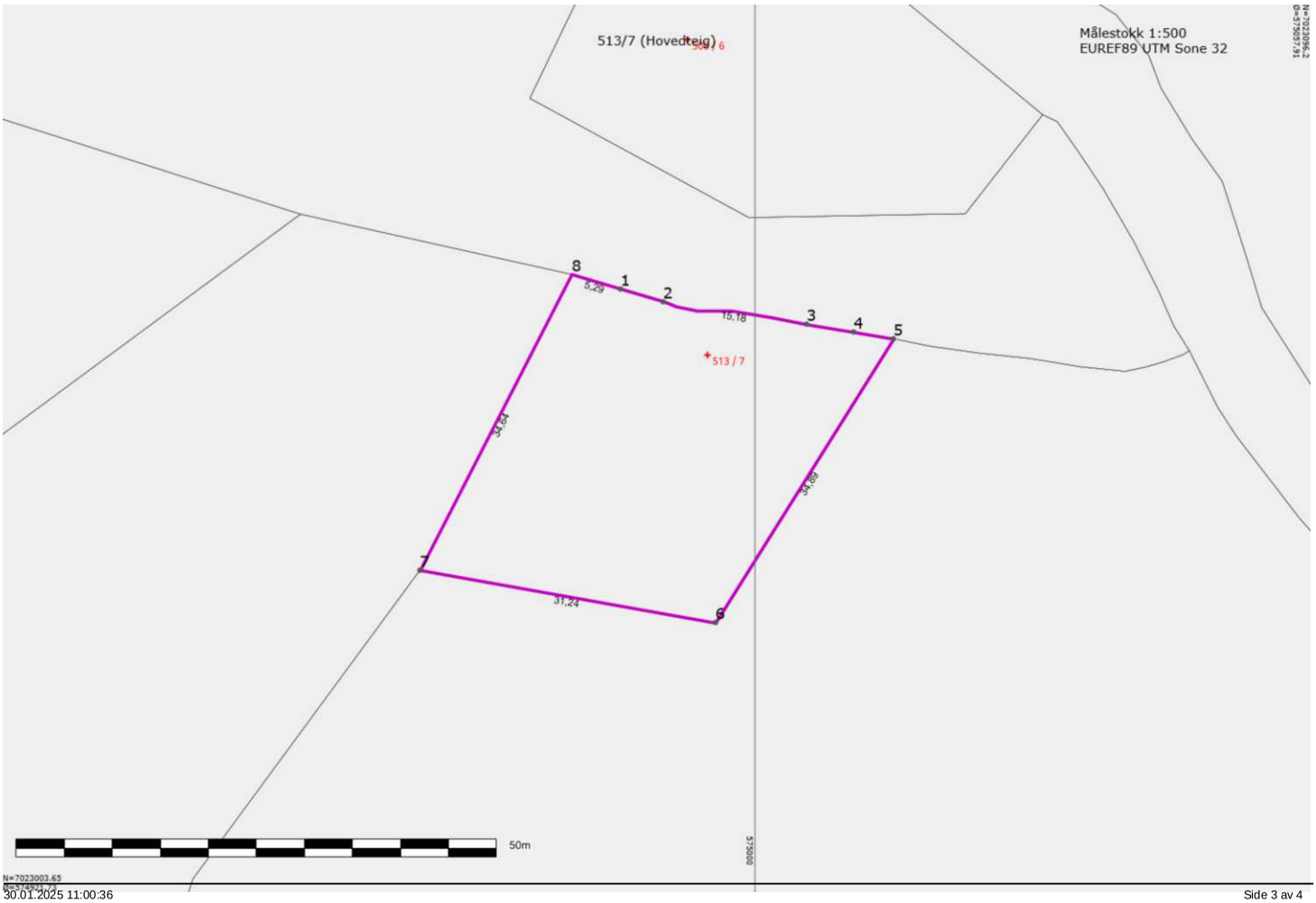
SOLSTAD

7540 KLÆBU

KLÆBU KOMMUNE
KULTUR-, NÆRING- OG MILJØETATEN
Arkivsaksnr. | Dok.nr.
Løpenr.
04.09.2002
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksbeh.


Oversiktskart for 513/7
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
508 / 1
508 / 6
512 / 6
512 / 11
512 / 3
512 / 9
7023100
7023000
575000
575100
100m

83

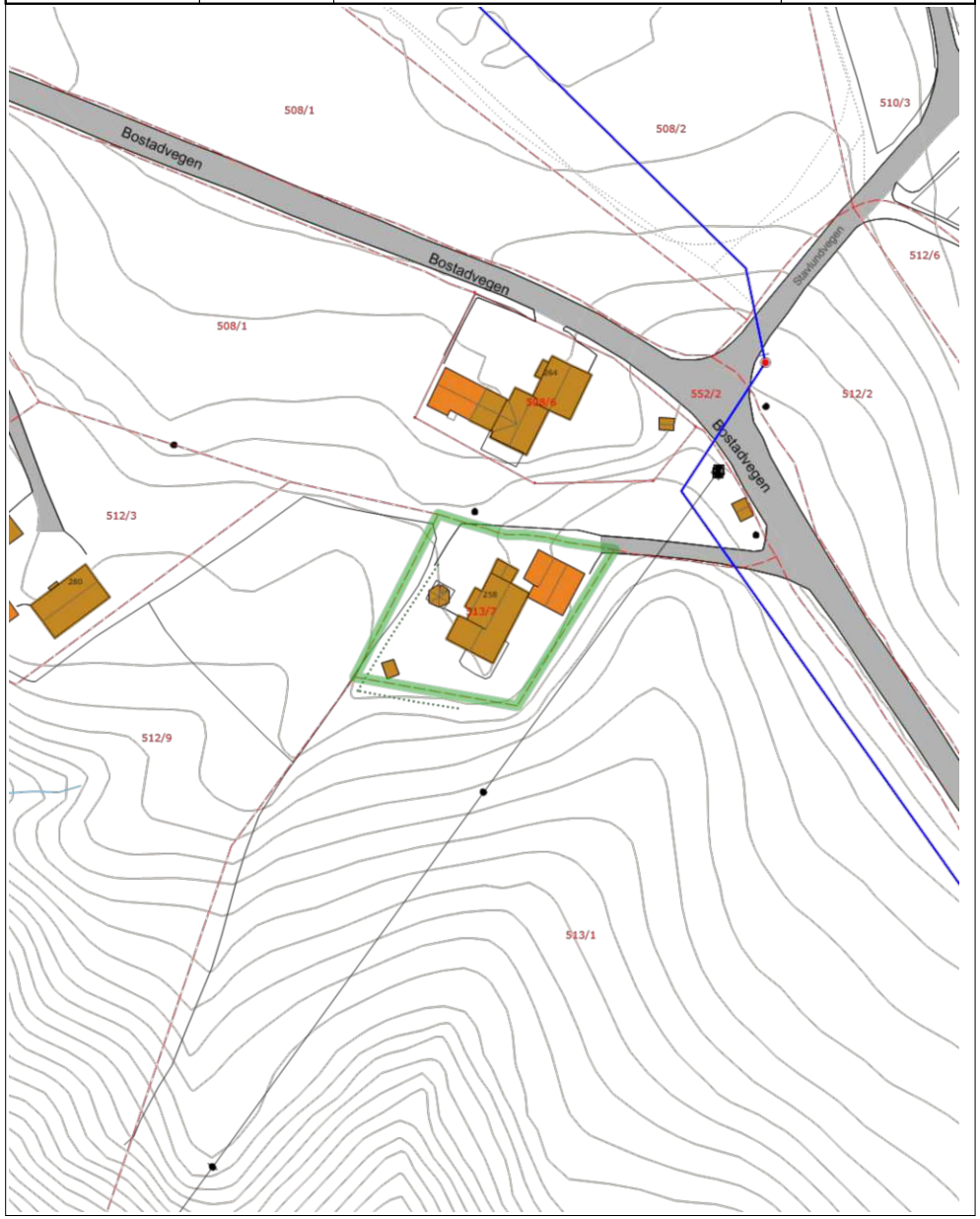

513/7 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
513 / 7
1
2
3
4
5
6
7
8
5.29
15.18
34.64
34.69
31.24
575000
50m

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 513	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bostadvegen 258 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense generert
- Nettverksstasjon
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Loddrett mur
- Traktorveg
- Bolig
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Masteomriss
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Matrikkelnummer
- Traktorveg
- Skogsbilveg gatenavn .
- Høydekurve
- Traktorveg
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Veg

Tilstandsrapport

Enebolig
Bostadvegen 258 , 7540 KLÆBU
TRONDHEIM kommune
gnr. 513, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 **Rapportdato:** 25.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22062-1309 **Referansenummer:** FL1630

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

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

FYKSEN TAKST

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bostadvegen 258 , 7540 KLÆBU
Gnr 513 - Bnr 7
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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

KJeller.
- Kjeller fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

1.etasje
- Spisestue blir benyttet som soverom 1.
- Opprinnelig vindfang er innlemmet i gangen.
- Det foreligger ikke byggesak på utbygging av kjøkkenet. Kjøkkenet er også utvidet mot gang
- Trapp i stue er fjernet. Det er etablert ny trapp i entré.
- Opprinnelig kjøkken i tidligere utleiedel er bygd om til bad.
- Det er åpnet opp mellom stue 1 og stue 2.

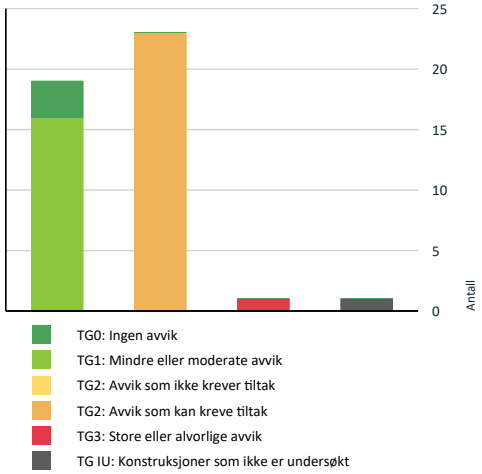
2. etasje
- Soverom på loftet er delt opp og benyttes som soverom 3 og 4.
- Opprinnelig trapperom på loft benevnes som kontor. Trapp har blitt flyttet.

Bostadvegen 258 , 7540 KLÆBU
Gnr 513 - Bnr 7
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

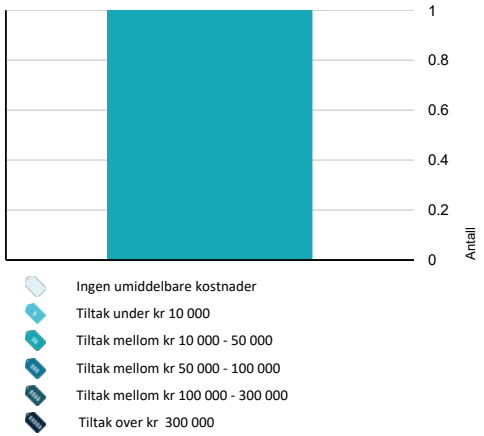
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Støpt kjellergulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/toalettrom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/toalettrom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/toalettrom > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Bostadvegen 258 , 7540 KLÆBU
Gnr 513 - Bnr 7
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Soverom 1, bad og vaskerom
2003	Tilbygg	Entré
2015	Tilbygg	Utvidelse kjøkken

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater med diffusjonsåpen takpapp fra 2003 i følge selger. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, men takflatene var snødekt. Vurderingen baserer seg derfor på alder. Nærmere undersøkelser anbefales når takflaten er snøfri.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende kledning av varierende alder. Entré ble påbygd i 2002, kjøkkenet ble påbygd i 2015. Bad, vaskerom og soverom 1 ble bygd på i 1985. Eier opplyser at sørveggen har kledning fra 2009, mens mot øst og nord er det fra 2005.

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. Knevegger på kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluker.
Det er undertak taktro fra byggeår. Midterste delen av taket er lukket og kledd uten inspeksjonsmulighet.
Det er synlig luftespalte ved raft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis etablert plast mot taktro. Ved fuktmåling registreres det ca 16 % fukt i treverket bak plasten. Ved fuktmåling i åpen konstruksjon er det ikke registrert avvik.
I tillegg registreres det stedvis svertesopp i taktroa. I tillegg er det stedvis løsnet raftepapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av takkonstruksjon/fjerning av plast anbefales.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2004, 2005 og 2015.

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og takvinduer datert 1985 og enkeltglass vinduer i kjeller av eldre ukjent alder.

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

Det registreres mindre råteskader i takvinduene. I tillegg er enkelte vinduer i kjelleren vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av vinduer anbefales fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør fra 2003 og malt balkongdør i tre datert 1985.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrassen er fra 2007 i følge selger og er oppført som en trekonstruksjon anlagt på støpte pilarer. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av malt tre.

Gulvet var snødekt på befaringsdagen og ble ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er under dagens krav på 100 cm.

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

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har utvendig tretrapp ved inngangspartiet fra 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater er i hovedsak fra perioden 2002-2004 og består av laminat og belegg på gulv, malt panel og strie på vegger, malt panel i himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

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

Avvik på over 15 mm gjennom rommet ble målt i gangen i 2 etasje og soverom 5.

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

TG 3 Støpt kjellergulv

I kjelleren er det støpt gulv på grunn fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på over 30 mm gjennom rommet ble målt i kjellerbodene.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2013. Det ble i 2013 montert nytt innvendig stålrør i forbindelse med rehabilitering av pipa.
Sotluken er plassert i kjelleren.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har boder som ligger mot vegg under terreng. Rommene ventileres via naturlig avtrekk. Fuktmåling er foretatt på eksponerte vegger og gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da veggene er av malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Ved datidens byggeskikk ble det ikke etablert fuktsperre mellom gulv på grunn og betong, risikoen for fuktopptrekk er til stede.

- Det ble utført overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv i bodene. Det registreres stedvis forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv i bod 1, bod 2 og bod 3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Bostadvegen 258 , 7540 KLÆBU
Gnr 513 - Bnr 7
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under tilbygget i entré, under soverom 1, bad og vaskerom og under utbygget på kjøkkenet. Det er i følge selger etablert plast under singelen i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller under våtrom og soverom 1 ble kun kontrollert fra vinduet i bod 1 da vinduet ikke lot seg åpne på befaringsdagen.

Krypkjeller under entré ble besiktiget fra utvendig luke. Ved fuktmåling i treverket måles det ca 16,7 % fukt i treverket. Treverk bør ikke overstige 15%. Det er viktig at fuktverdier er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

Konsekvens/tiltak
• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og jevnlig tilsyn av krypkjellere anbefales.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er manglende håndløper på trapp ned til kjelleren og trapp opp fra gangen.
- Det er under 2,0 m fri høyde nederst i kjellertrappa.
- Åpninger i trappa fra gangen har for store åpninger mellom trinnene.

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

Håndløper bør monteres.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte innvendige dører fra av varierende alder.

TG 2 Andre innvendige forhold

Mus på kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det kommer inn mus på kaldloftet når det blir kaldt på høsten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tetting av åpninger og jevnlig tilsyn anbefales.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Generell

Vaskerom/toalettrommet er fra 2004. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger. Det er synlig tettesjikt på gulv i form av belegg.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på vegger, malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes løse tapetskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppussing av overflater anbefales.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Reflektorovn på vegg til oppvarming. Det er etablert opplant ved dør mtp lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av fallforhold anbefales ved neste oppussing.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet er fra 1985. Vinylbelegget er klemt til sluket med klemring.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Vaskekar.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangen uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2004. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger. Det er synlig tettesjikt på gulv og vegger i form av belegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Belegg på vegger, malt panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Veggbelegget har løsnet litt i skjøten over badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bruk av tett dusjkabinett anbefales frem til badet skal pusses opp.

1. ETASJE > BAD

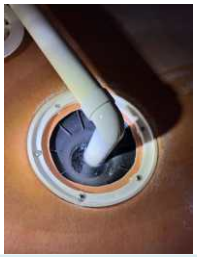
TG 1 Overflater Gulv

Bostadvegen 258 , 7540 KLÆBU
Gnr 513 - Bnr 7
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Gulvet har belegg. Rommet har elektriske varmekabler.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

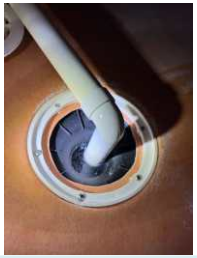
Plastsluk i gulv i dusjsone. Vinylbelegget er klemt til sluket med klemring.

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

Det er skåret ut for lite av belegget i sluket som gjør det vanskelig å få ut vannlåsen.

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

Lokale utbedringer av belegget anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med dusjforheng og veggmontert dusjgarnityr.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, sideskap og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte med tillufstventiler i dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Ventilator. Kran og avløp for vaskemaskin.
Integrert: Platetopp og stekeovn.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber er av varierende/eldre alder. Stoppekran er plassert i bod 2 i kjelleren.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast av varierende/eldre alder.

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i kjelleren. Overløp er ført til gulv med sluk.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i gangen og i bod 1 og inneholder automatsikringer, skrusikringer og kursfortegnelse.

Selger har fremlagt el-tilsynsrapport utført av det lokale el-tilsyn datert 15.6.2018 uten avvik.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring for installering av garasje, sjekk av varmekabler på badet og underfordeling i garasje er fremvist.
   Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegget er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja
   Selger har fremlagt el-tilsynsrapport utført av det lokale el-tilsyn datert 15.6.2018 uten avvik.

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?
    Nei

Generell kommentar

Bostadvegen 258 , 7540 KLÆBU
Gnr 513 - Bnr 7
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Dersom man har skrusikringer i boligen, bør disse sjekkes jevnlig etter varmgang, svart farge eller svidd lukt. Gamle sikringer er ofte ikke tilpasset dagens bruk og elektriske apparater. Utskifting av eldre skrusikringer bør vurderes.

Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).
Innhenting/utarbeidelse av manglende samsvarserklæringer anbefales.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har 6 kg brannslukker og røykvarslere i hver etasje.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Det bemerkes noe værslitasje på grunnmursplasten på sørsiden av boligen.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er av mur/betong fra byggeår.
Utvendig side av muren er pusset og malt.
Innvendig side av muren er pusset og malt.

TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen.

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger antas å være fra byggeår med unntak av enkelte tilpassninger i forbindelse med utvidelse av boligen. Eier opplyser i sin egenerklæring at det vil bli krav til tilkobling til kommunal kloakk når det kommer til Bostadvegen.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

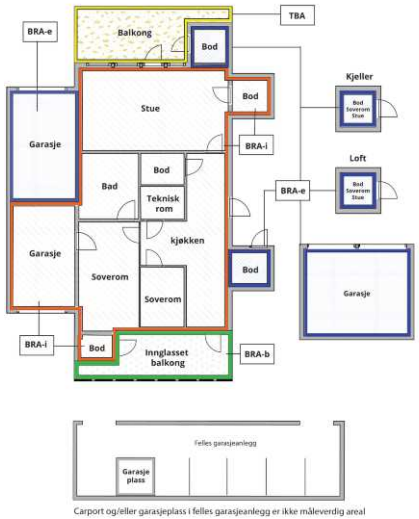
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bostadvegen 258 , 7540 KLÆBU
Gnr 513 - Bnr 7
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	47			47	
1. Etasje	111			111	28
Kjeller	61			61	
SUM	**219**				**28**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom 4, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Kontor, Soverom 5		
1. Etasje	Entré, Bad, Vaskerom/toalettrom, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom 1		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

KJeller.
- Kjeller fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

1.etasje
- Spisestue blir benyttet som soverom 1.
- Opprinnelig vindfang er innlemmet i gangen.
- Det foreligger ikke byggesak på utbygging av kjøkkenet. Kjøkkenet er også utvidet mot gang
- Trapp i stue er fjernet. Det er etablert ny trapp i entré.
- Opprinnelig kjøkken i tidligere utleiedel er bygd om til bad.
- Det er åpnet opp mellom stue 1 og stue 2.

2. etasje
- Soverom på loftet er delt opp og benyttes som soverom 3 og 4.
- Opprinnelig trapperom på loft benevnes som kontor. Trapp har blitt flyttet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		18		18	
1. Etasje		46		46	
SUM		**64**			
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	158	61
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.2.2025	Hans Christian Mæhlum	Takstingeniør
	Katrine Nesset Pollen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	513	7		0	1059.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bostadvegen 258

Hjemmelshaver
Pollen Audun, Pollen Katrine Nesset

Siste hjemmelsovergang

År
2001

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse.			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Notater



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250076 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Bostadvegen 258, 7540 Klæbu.
Gnr. 513, Bnr. 7, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31250076
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.03.2025

EiendomsMegler 1

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no