

Velkommen til

Skomakervegen 9 C, 7540 Klæbu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skomakervegen 9 C
7540 Klæbu

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	89 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 579 840,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1974
BRA/BRA-i:	128/128 m²
Soverom	3

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
Skomakervegen 9 C, 7540 Klæbu

Registerbetegnelse
Gnr. 520, Bnr. 30, Fnr. 30, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	89 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 579 840,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr festekontrakt kr 1 500,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 89 840,- ved prisantydning.

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

Offentlige/kommunale avgifter
2259,- kr i Mai 2026
Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er 12 terminer i et år.

Andre faste kostnader
Velforeningskontigent: kr 5 600,- årlig.
3 450 i årlig festeavgift.
89kr per måned for el-billading.

Areal
BRA - i: 128 m²

17
BRA totalt: 128 m²
TBA: 84 m²

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. ikke søknadspliktig tiltak.
1. etasje:
- opprinnelig klæbod har blitt innlemmet i tilbygget som ble oppført i 2003 og rommet blir i dag brukt som soverom
- opprinnelig toalettrom og bad har blitt slått sammen til et rom, benevnt i dag som bad
2. etasje:
- opprinnelig soverom har blitt innlemmet med kjøkken, benevnt i dag som kjøkken/spisestue
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Plass i garasjerekke tilhørende velforeningen samt parkering på egen tomt.Det er montert elbillader i garasjen, det betales et fastbeløp

på ca. 89kr + forbruk i måneden.

Tomt
Tomtestørrelse er 190 m² på festet tomt.
Festet tomt.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2034. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.
Festetiden løper til:06.05.2125
Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst.

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Festekontrakt opprettet: 06-05-1975
Festekontrakt utløper: 06.08.212529-03-1989
Kjell Johan Ulstad

Grunneier
Kjell Johan Ulstad

Byggeår
1974 ifølge takstmannn

Innhold
1. etasje
Internt bruksareal: Entré, gang, gang m/trapp, vaskerom, bad, 2 boder og 3 soverom.

2. etasje
Internt bruksareal: Stue m/trapp, kjøkken/spisestue.

Standard
1. etasje:

Entre:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

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

Innredning: Sikringsskap.

Gang m/trapp:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

Vaskerom.
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, himlingsplater.
Innredning: Vaskekar. Varmtvannsbereder. Kran og avløp for vaskemaskin.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Åpen dusjplass med innfellbare dusjdører, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Gulvmontert WC.
Baderomsinnredning; servantplate på underskap og speil.

Bod 1:
Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Hyller.

Bod 2:
Laminat på gulv, malte plater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Plassbygde hyller.

Soverom 1:
Malt heltre på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt panel i himling.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Plassbygde garderobeskap.

2. etasje:

Stue m/trapp:
Laminat på gulv, malt panel og malt tapet på vegger, himlingsplater.
Innredning: Varmepumpe (luft til luft). Vedovn.

Kjøkken/spisestue:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, profilerte møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over

stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Vannstoppesystem montert i kjøkkenbenken. Loftluke

Beliggenhet
Fin beliggenhet i et etablert og fredelig boligområde i Klæbu med kort vei til barnehage, skole og samfunnshus med idrettshall. Kort vei til Klæbu sentrum med det meste av tilbud og fasiliteter. Nærhet til offentlig kommunikasjon. Flott turområde sommer som vinter.

Rekkehuset har en meget fin beliggenhet ved blindvei og har fine solforhold.

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

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

Byggemåte
Rekkehus oppført i 1974, med 2 etasjer + kaldloft.
Rekkehuskomplekset med bestående med 4 boenheter er etablert på støpte pilarer. Hovedkonstruksjonen er oppført i tre med utvendig stående og liggende panel, og taket har saltaks form og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller i tre.
Vinduer i 2-lags glass.

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

Velforening
Rekkehusas velforening Haugamyra
Brøyting, strøing, forsikring garasjer,
vedlikehold av fellesareal osv.
Foreligger det planer som kan medføre
endringer av disse?
Ev. hvilke?
Det forventes at kontigenten skal
senkes i løpet av det neste året da
lånet på garasjene er nedbetalt.

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 26.11.1974

Byggegodkjente tegninger datert 11.10.1972

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

Oppvarming
Boligen varmes opp via elektrisitet, varmepumpe og ved.

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

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

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

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

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:

- K2005007 Del av Haugamyra (22.9.2005) Boliger

Regulering under arbeid:
- r20230004 Skomakervegen 3, konferer. med megler ved spørsmål.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 027 412,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 109 648,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Selger
Jan Terje Johansen og Anette Skjæret Johansen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1763
Dato: 06.05.1975
ÅRLIG AVGIFT
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
I forbindelse med salg av denne eiendommen er meglers vederlag regulert i forskrift nr. 895 av 12.04.1992

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 29-06-2026 av Jan Frode Vigdal i Fyksen Takst.
Taksmtmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.
Rekkehuset planløsning er kontrollert opp mot
byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke,
følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Ikke søknadspliktig tiltak.
1. etasje:
- opprinnelig klæbod har blitt innlemmet i tilbygget som ble
oppført i 2003 og rommet blir i dag brukt som soverom
- opprinnelig toalettrom og bad har blitt slått sammen til et
rom, benevnt i dag som bad
2. etasje:
- opprinnelig soverom har blitt innlemmet med kjøkken,
benevnt i dag som kjøkken/spisestue

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør i 2. etasje.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

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

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
- Nabolagsprofil
- Planskisse
- Selgers egenerklæring datert 21.06.2026
- Tilstandsrapport datert 29.06.2026
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Kommuneplanens arealdel 2012-2024
- Planoversikt
- Midlertidig brukstillatelse fra 26.11.1974
- Festekontrakt tinglyst 06.05.1975
- Byggegodkjente tegninger datert 11.10.1972
- Boliginfo
- Protokoll 2026

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.

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

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

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


9D






















Velkommen








ANNE HOLT
PENGEMANNEN
INNLAND






Electrolux


EXTRA
VIRGIN
CLASSICO
S
P


13:49
13:51
Electrolux


























LIME
BERGAMOT
HANDSOAP





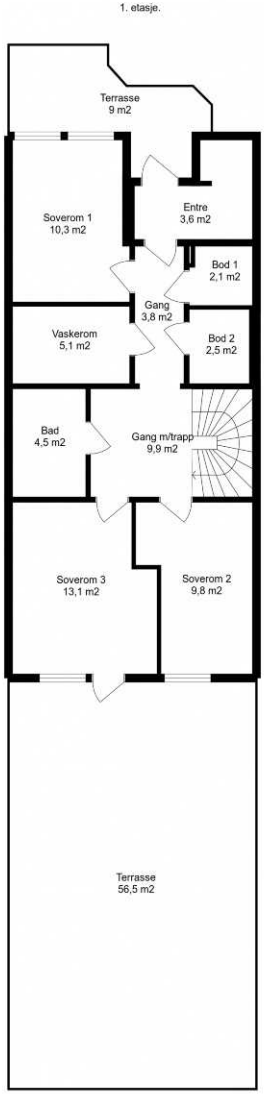

IGLAND
GARASJEN







Plantegning

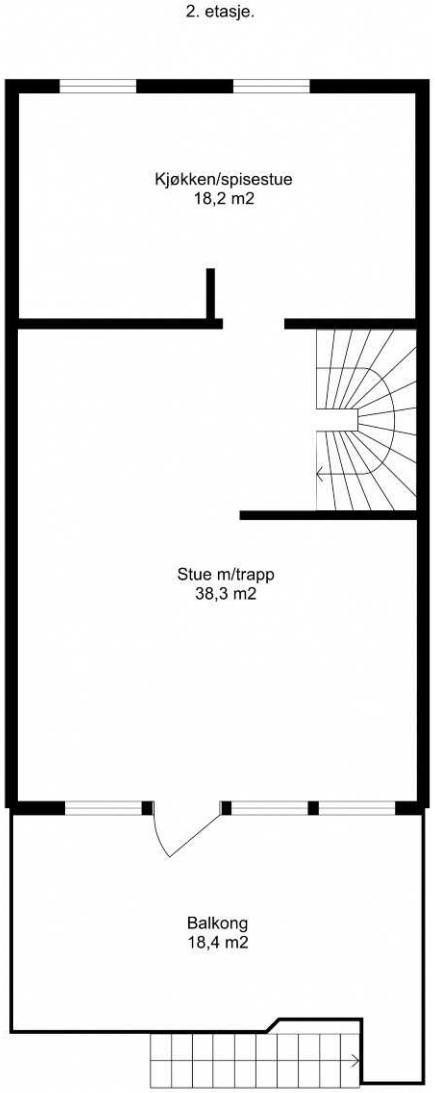


FYKSEN TAKST

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

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

Plantegning



FYKSEN TAKST

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Skomakervegen 9 C , 7540 KLÆBU

TRONDHEIM kommune

gnr. 520, bnr. 30, fnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22505-1341 **Eiendomsverdi ref nr:** MV1472

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fyksen Takst AS

Rapportansvarlig

Jan-Frode Vigdal

Uavhengig Takstingeniør

jan.frode@fyksentakst.no

906 43 204

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Skomakervegen 9 C , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

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

Ikke søknadspliktig tiltak.

1. etasje:

- opprinnelig klæbod har blitt innlemmet i tilbygget som ble oppført i 2003 og rommet blir i dag brukt som soverom
- opprinnelig toalettrom og bad har blitt slått sammen til et rom, benevnt i dag som bad

2. etasje:

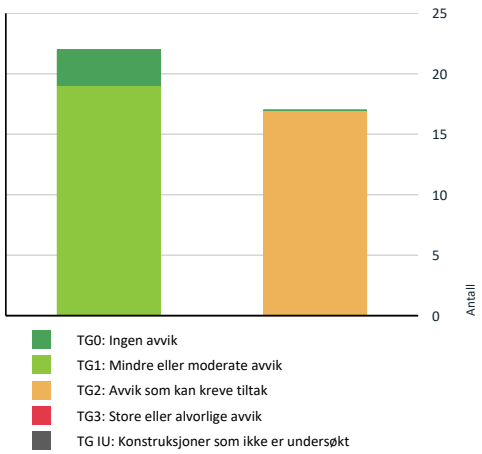
- opprinnelig soverom har blitt innlemmet med kjøkken, benevnt i dag som kjøkken/spisestue

Skomakervegen 9 C , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør i 2. etasje.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave ble det skiftet taktekking rundt 1997-1998. Eiere opplyser at det har blitt foretatt utbedringer rundt luftehatt på grunn av oppdaget vannlekkasje rundt luftehatt. Utbedret av innleid håndverker.
Taket er sammenhengende med øvrige boenheter i rekkehuskomplekset. Taktekkingen består av pappshingel, type undertak er ukjent. Taket ble besiktiget fra takflater.

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

Det bemerkes en del mosegroing på takflatene. Dette er uheldig å bidrar til økt slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tekkingen har oppnådd en alder hvor skifte av taktekking og undertak anbefales fremfor videre vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

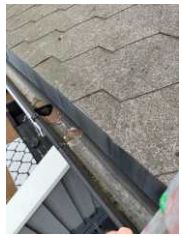
Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier. Beslag på takflate ble kontrollert fra takflate.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det registreres rust i takrenne og avskalling av lakk/maling. Det registreres overflaterust på stålpipe. Videre registreres at det er påført elastisk fugemasse rundt stålpipe som har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales å skifte renner, nedløp og beslag når det skiftes taktekking. Utbedring av beslag rundt stålpipe må påregnes.



Det registreres rust i takrenne og avskalling av lakk/maling.



Det registreres overflaterust på stålpipe. Videre registreres at det er påført elastisk fugemasse rundt stålpipe som har sprukket opp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Skomakervegen 9 C , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført av w-takstoler i tre. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke. Kaldloftet ble kontrollert fra område ved takluke og via gangbart gulv. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side. Det ble foretatt fuktmåling i tresperre ved ventilasjonskanaler i gjennomføringeen uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved luftehatt fra innvendig side ble det registrert fuktskjolder/fuktmerker i overflate på tresperrer. Ingen utslag ved fuktmåling i treverk ble registrert på befaringsdagen. Naturlig tørket opp etter utbedringer av utettheter (se punkt taktekking). Vanninntrengningen har mest sannsynlig oppstått ved kraftig nedbør og vind på grunn av utettheter ved utvendig beslag.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn av takkonstruksjon anbefales.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noen glassruter som er punktert. På grunn av alder på vinduer, er pakninger i karmer harde/tørre. Dette medfører nedsatt funksjon mtp. tetthet og varmetap.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anmerkes også at isolerglassene har passert 30 år og det vil være større risiko for punkteringer i tiden som kommer. Utskiftning av vinduene anbefales fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2004 og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2025.

TG 2 Balkongdør i 2. etasje.

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

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

På grunn av alder er pakninger i karm harde/tørre. Dette medfører nedsatt funksjon mtp. tetthet og varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte balkongdør fremfor videre vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave ble terrassen oppført rundt 1997-1998 av tidligere eiere. Eiere opplyser at den ble videre utvidet i 2014. Terrassene er oppført som en trekonstruksjon anlagt på terrenget. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av malt tre.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres skjevheter i gulvkonstruksjonen på grunn av svikt/setning på fundamentene til terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes tiltak/justeringer på fundamentene til terrasse.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkongen er fra byggeår og er oppført i trekonstruksjon. Gulvet er av terrassebord, rekkverket er av malt treverk. Det er montert metallplater på undersiden av gulvkonstruksjonen for å lede vann i takrenne i fornt. Dette må ikke forveksles med tett tekking.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra balkongen ned til terrassen er oppført i treverk på ukjent tidspunkt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater er av varierende alder.
Innvendig er det gulv av laminat, vinylbelegg og malt heltre. Veggene har malt panel/malte panelplater, malt tapet, malt strie og malte plater. Innvendige tak har malt panel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere består av trebjelkelag. Det gjøres oppmerksom på at stubbloftsplater som er brukt i etasjeskiller inneholder asbest (eternittplater).

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.

Skomakervegen 9 C , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Høyde avviket ble målt i kjøkken/spisestue i 2 etasje. Det må påregnes avvik i underliggende soverom 1. etasje. Måleavvik er på rundt 25 mm. Videre registreres det knirk i området ved høyskap på kjøkkenet.

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.

Til info angående materialer som inneholder asbest: Ved mekanisk påkjenning eller håndtering/behandling av slike materialer, kan asbestfibre frigjøres, noe som er svært helseskadelig. Evt sanering av asbestholdige materialer, anbefales utført av autorisert personell.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Rekkehuset har isolert stålpipe og det er installert en vedovn i stue 2. etasje. Vedovn og stålpipe er av ukjent alder.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en kryprom under rekkehuskomplekset. Rekkehuskomplekset er oppført på støpte pilarer i terrenget. Det er åpent rundt veggliv, men på grunn av begrenset tilgang til kryprom ble det kun besiktiget fra yttervegg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rekkehuset har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har rekkehuset malte profilerte dører av varierende alder. Dørblad mellom entre og gang er med glassfelt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet oppusset i 2010 på grunn av vannskade, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket innvendig har malt panel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast er fra 2010. Membran/mansjett med ukjent utførelse, er klemt til sluket med klemring.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpen dusjplass med innfellbare dusjdører, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning; servantplate på underskap og speil.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Skomakervegen 9 C , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave ble vaskerommet oppusset i 2010 i forbindelse med vannskade.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket innvendig er av himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Vaskekar. Varmtvannsbereder. Kran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Skomakervegen 9 C , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eiere opplyser at kjøkkenet ble oppusset i 2013 i egen regi.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, profilerte møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Vannstoppesystem montert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber er fra byggeår, stoppekran er plassert inne på vaskerom.

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**

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast fra byggeår med inslag av avløpsrør i plast av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rekkehuset har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet.

TG 1 **Varmesentral**

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe (luft til luft) i stue. Eiere opplyser at utvendig og innvendig del varmepumpe ble skiftet i 2020 av innleid håndverker.

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

TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter og er montert i vaskerom. Plassert i rom med sluk. Tanken har eltilkobling via stikkontakt.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i gang. Det foreligger tilsynsrapport fra Det Lokale El-tilsyn fra dato 18.06.2025 som bekrefter at feil og mangler er utbedret. Skapet har automatsikringer/skrusikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Samsvarserklæring for installasjon av utvendig stikkontakt er fremvist, datert den 16.06.2021 utført av Nidaros Elektro.

Samsvarserklæring for utbedring av tilsynsrapport er fremvist, datert den 17.06.2025 utført av Vintervoll.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Rekkehuskomplekset er oppført på støpte pilarer i terrenget. Det er åpent rundt veggliv, men på grunn av begrenset tilgang til kryprom ble det kun besiktiget fra yttervegg. På grunn av byggemetode med kryprom og støpte fundamenter vil drenering med utvendig fuktsikring følgelig ha en sekundær betydning. Drenering en skjult bygningsdel og det foreligger ikke informasjon om det er etablert drenering rundt rekkehuskomplekset. Det hersker usikkerhet på om det er etablert drenering rundt rekkehuskomplekset.

Vurdering av avvik:

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

Skomakervegen 9 C , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Rekkehuskomplekset er montert på støpte påler som er ført ned i terreng kombinert med ståldragere under bjelkelag. På grunn av begrenset tilkomst under rekkehuset ble disse ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved innvendig nivellering ble det registrert skjevheter (spesielt i 2. etasje i kjøkken) på bygget som tyder på bevegelser i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke situasjonen om ytterligere utvikling.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område. Det er etablert en større utvendig terrasse slik at terrenget under denne ble ikke vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det mangler rekkverk på den ene siden på utvendig trapp. Høyde på rekkverk utvendig er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Skomakervegen 9 C , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

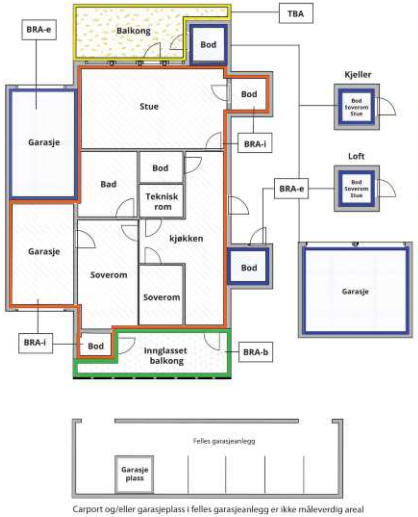
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	58			58	18
1. etasje	70			70	66
SUM	**128**				**84**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Ikke søknadspliktig tiltak.

1. etasje:

- opprinnelig klæbod har blitt innlemmet i tilbygget som ble oppført i 2003 og rommet blir i dag brukt som soverom
- opprinnelig toalettrom og bad har blitt slått sammen til et rom, benevnt i dag som bad

2. etasje:

- opprinnelig soverom har blitt innlemmet med kjøkken, benevnt i dag som kjøkken/spisestue

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Blikkenslagermester Brækstad AS har utbedret lekkasje fra taket i 2026. Diverse elektrisk arbeid utført av innleide håndverkere i 2021 og 2023. For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
	Anette Skjæret Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	520	30	30	0	190.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skomakervegen 9 C

Hjemmelshaver
Johansen Anette Skjæret, Johansen Jan Terje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.06.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	11.06.2026		Gjennomgått	113	Nei
Standardbeskrivelse	29.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Skomakervegen 9 C , 7540 KLÆBU
Gnr 520 - Bnr 30
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MV1472

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Johansen, Jan Terje
21.06.2026
Signed bankID

Johansen, Anette Skjæret
21.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jan Terje Johansen

Anette Skjæret Johansen

Boligen

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

Skomakervegen 9C
7540 Klæbu

5001-520/30/30/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Installert nytt, gulvstående toalett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det ble i 2026, i forbindelse med salg av bolig oppdaget en liten lekkasje i yttertak på loft. Litt vanninntrenging i skjøt mellom yttertak og luftehatt. Ingen skade innvendig.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Blikkenslagermester Brækstad AS
   Beskrivelse av arbeidet: Taklekkasje utbedret.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør i 1. etg.

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

• **Ja**

2 punkterte vinduer. Ett på stue, og ett på kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Utvidet terrasse i 1.etg, mot lekeplass.

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

Terrasse har seget noe siden bygging.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

Litt dårlig avtrekk på kjøkkenvifte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Klæbu inneklima AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet utvendig og innvendig del varmepumpe.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: DS Rør og Varme AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder.

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Nidaros elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny stikkontakt utvendig terrasse i 2. etg., samt ny kurs til denne.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Elteknikk Trondheim AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny termostat til varmekabler på badet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Vintervoll AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet 4 stk. dimmere i 1. etg.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Prospekt fra tidligere boligsalg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

KLÆBU BYGNINGSRÅD
Telefon 62 702 — 62 735

Bygn.rådets j.nr. 209/74

G.nr. 20	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Arkiv 503
Matr.nr.		den 25. mars 1974	sak nr. 54/74

Protokollutskrift:

Sak 54/74. Tidl. sak 34/74.
Block Watne Hus A/S söker om byggetillatelse for oppföring av rekkehus i 3 grupper a 4 leiligheter (type Futurum combi 4 roms) på sine håndgitte tomter av Kjell Ulstad, på hans gjendom Haugamyra.
Söknaden gjelder husene som skal bygges på följende tomter:

Rekkehus A - Skomakervegen 9 A-B-C og D.
Rekkehus B - Valstadmyrvegen 1 A-B-C og D.
Rekkehus D - Valstadmyrvegen 3 A-B-C og D.

Tegninger for fundamenteringsplan og avlöpsplan for utvendige spill- og overflatevannsledninger er vedlagt. I tillegg er det oversendt belastningsberegninger for pelefundamentene og söknad om ansvarsrett fra firmaets representant, Nils Röd.

Overingeniör Berner, T.E.V., har antydet muntlig til teknisk kontor at E-verket mener at framföring av strøm til de aktuelle boliger , med div. forbehold, kan være ordnet innen april mnd. 1974.

Enst. vedtak: Byggetillatelse gis på følgende betingelser:
1. Byggene oppføres i samsvar med gjeldende byggeforskrifter.
2. Byggherren BWH underskriver en spesiell søknad om tilkobling av vann fra Klæbu kommunale vannverk og at tilkoblingsbeløpene er innbetalt til Klæbu kommunekasse før byggearbeidet igangsettes.
3. BWH innbetaler til Klæbu kommunekasse det tilkoblingsbeløp for kloakk som vil bli fastsatt av Klæbu kommunestyre i nærmeste framtid for hver enkelt leilighet innenfor reguleringsplan over Haugamyra, som til enhver tid skal bebygges. De aktuelle tilkoblingsbeløp må innbetales til Klæbu kommunekasse før byggearbeidet på tomtene igangsettes.
4. Byggetillatelsen i 1. omgang kun gjelder for utførelsen av pelefundamenter, graving og legging av vann og avløpsledninger fra tilkoblingssted og fram til byggene.
5. Husplasseringen på tomten skal utføres og godkjennes av teknisk etat.
6. Klarsignal for de videre påløpende byggearbeidene på tomtene vil ikke bli avgitt fra teknisk etat før Trondheim El.verk kan skaffe de aktuelle byggetomter i Haugamyrområdet nødvendig strømtilførsel.
7. BWH vedlikeholder og er ansvarlig for samtlige veger, vann og avløpsledninger innenfor boligfeltet Haugamyra, inntil Klæbu kommune har overtatt de tekniske anlegg i henhold til samarbeidsavtale mellom Klæbu kommune og BWH.

(2)

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket

A/S KÅRE GRYTTING, ORKANGER 2 000 12 72

8. BWH skriftlig forelegger bygningsrådet en bekreftelse fra entreprenørene A/S Veibygg og Dovre Entreprenør, som viser at disse firmaer godkjenner at de aktuelle byggearbeider på tomtene igangsettes før de er ferdig med sine anbudsarbeider vedr. tomteopparbeidelsen innenfor boligfeltet Haugamyra.
9. Fundamenteringsarbeidet utføres meget omhyggelig. Det må også spesielt vurderes nøye fundamentene som delvis kan få underlag av fjell og leire.

Forøvrig godtas de foreliggende pelefundamenteringsberegninger og oppgitt ansvarshavende for byggearbeidet.

Rett utskrift attesteres.
KLÆBU TEKNISK KONTOR, 3. april 1974.

Anny Hjelmaas
Kontorassistent

Sendes:
Block Watne Hus A/S

KLÆBU BYGNINGSRAD
Telefon 62 702 — 62 735

Bygn.rådets j.nr. 143/74

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Arkiv 503/74
Matr.nr.		den 4.mars 1974	sak nr. 34/74

Protokollutskrift:

Sak 34/74:

Block Watne Hus A/S søker om byggetillatelse for oppføring av rekkehus i 3 grupper à 4 leiligheter på sine håndgitte tomter på Haugamyra. Husene forutsettes kjellerløse med fundamentering på peler. Detaljerte tegninger av fundamentene og tilhørende beregninger for trykkbelastningen fulgte ikke med i søknadspapirene, og byggherren er anmodet om å ettersende disse.

Ved henvendelse til Trondheim E-verk blir det opplyst at de ennå ikke er i stand til å levere mer strøm til området, og at det er uvisst når dette kan skje.

Når det gjelder utsetting av husene i marken, er en avhengig av at polygonnettet er intakt. De nærmeste punktene er allerede ødelagt under anleggsarbeidet bortsett fra ett, pp. 11, men også dette blir fjernet når gravingen begynner for rekkehus B. Fra Teknisk kontor vil det bli tatt kontakt med Block Watne vedr. nymåling av polygondrag i dette og andre områder av feltet.

Vedtak:

Bygningsrådet mener byggherren bør gjøre nærmere rede for de beregninger som er gjort ved dimensjoneringen av pelefundamentene med hensyn på grunnens beskaffenhet og trykkbelastningen. Av denne grunn og fordi feltet ennå ikke kan anses byggeklart og hjemmelsdokumentene for tomtene ennå ikke foreligger, utsettes saken.

Rett utskrift attesteres,
Klæbu teknisk kontor, 7.3.74

Erna Foss
Erna Foss.

Sendes:
Block Watne Hus A/S, 7090 Støren.

A/S KLÆBE GRYTTING, ØRKANGER 2 000 12 72

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket

KLÆBU BYGNINGSRÅD
Telefon 62 702 — 62 735

Bygn.rådets j.nr. 143/74

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Arkiv 503/74
Matr.nr.		den 4.mars 1974	sak nr. 34/74

Protokollutskrift:

55/74
Sak ~~34/74~~ Tidligere sak 34/74.

Block Watne Hus A/S søker om byggetillatelse for oppføring av rekkehus i 3 grupper à 4 leiligheter på sine håndgitte tomter på Haugamyra. Husene forutsettes kjellerløse med fundamentering på peler. Detaljerte tegninger av fundamentene og tilhørende beregninger for trykkbelastningen fulgte ikke med i søknadspapirene, og byggherren er anmodet om å ettersende disse.

Ved henvendelse til Trondheim E-verk blir det opplyst at de ennå ikke er i stand til å levere mer strøm til området, og at det er uvisst når dette kan skje.

Når det gjelder utsetting av husene i marken, er en avhengig av at polygonnettet er intakt. De nærmeste punktene er allerede ødelagt under anleggsarbeidet bortsett fra ett, pp. 11, men også dette blir fjernet når gravingen begynner for rekkehus B. Fra Teknisk kontor vil det bli tatt kontakt med Block Watne vedr. nymåling av polygondrag i dette og andre områder av feltet.

Vedtak:

Bygningsrådet mener byggherren bør gjøre nærmere rede for de beregninger som er gjort ved dimensjoneringen av pelefundamentene med hensyn på grunnens beskaffenhet og trykkbelastningen. Av denne grunn og fordi feltet ennå ikke kan anses byggeklart og hjemmeldokumentene for tomtene ennå ikke foreligger, utsettes saken.

Rett utskrift attesteres,
Klæbu teknisk kontor, 7.3.74

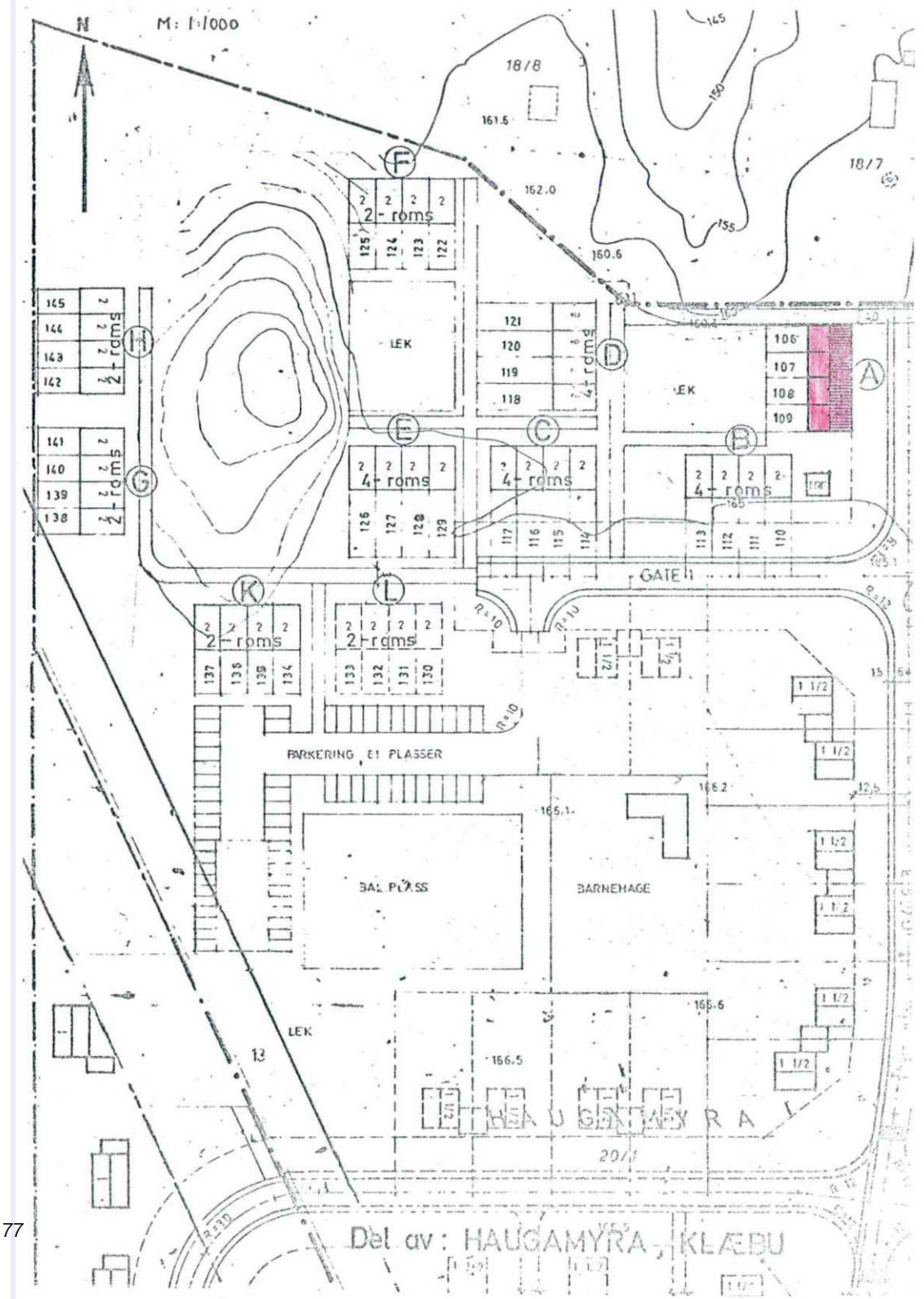
Erna Foss.
Erna Foss.

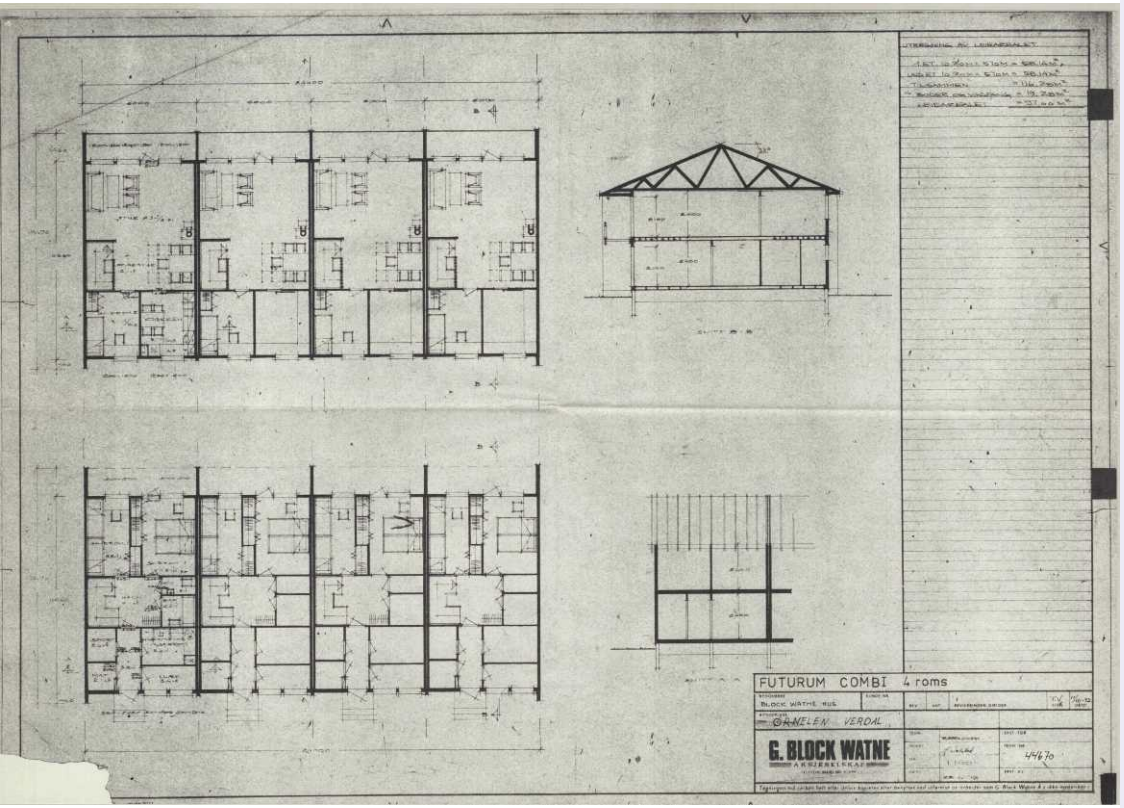
Sendes:

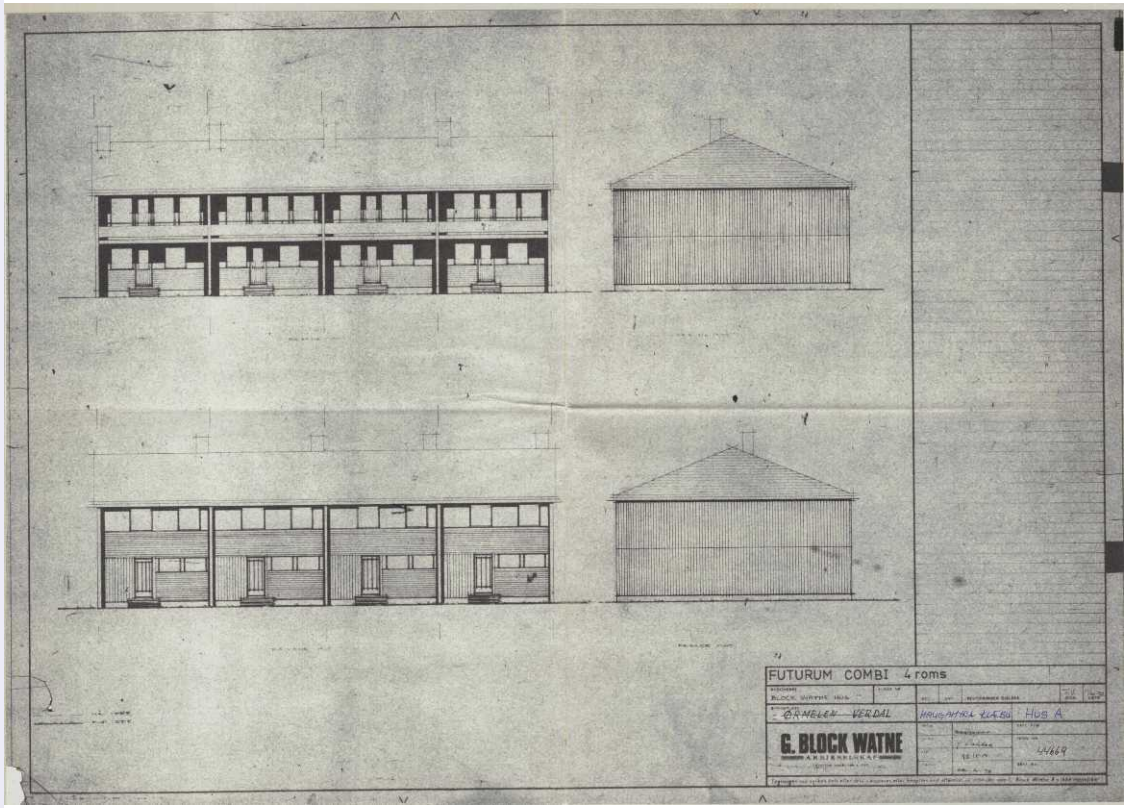
Block Watne Hus A/S, 7090 Støren.

A/S KARE GRYTTING, ORKANGER 2 000 12 72

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket




FUTURUM COMBI 4 roms
BLOCK WATNE HUS
ØRNELEN VERDAL
G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
4470


FUTURUM COMBI 4 roms
BLOCK WATNE HUS
ØRNELEN VERDAL
HUS A
G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
4469

Maren Gran

Fra: Styret RVH <styretrvh@gmail.com>
Sendt: tirsdag 16. juni 2026 12:37
Til: Maren Gran
Kopi: Andreas Torp Eidsaunet
Emne: Re: Bestilling av informasjon/ 31260440/ Skomakervegen 9 C
Vedlegg: Vedtekter 2023.docx; Referat årsmøtet 2026.pdf

Hei, Maren.

Her har du informasjon om Velforeningen. Det er pliktig medlemskap for Skomakervegen 9. Setter pris på om du sender oss navn og epostadresse på de som kjøper så vi får oppdatert medlemslistene våre.

Avgift per år	5600
Avgift betalt t.o.m.:	kvartal 3 2026
Uoppgjorte krav pt kr:	0
Hva dekker avgiften?:	Brøyting, strøing, forsikring garasjer, vedlikehold av fellesareal osv.
Foreligger det planer som kan medføre endringer av disse? Ev. hvilke?	Det forventes at kontigenten skal senkes i løpet av det neste året da lånet på garasjene er nedbetalt.
Overdragelsesgebyr	Kjøper kr 0 Selger kr 0
Ev. andre opplysninger:	
Vedlegg:	Siste åres regnskap med årsberetning Referat fra siste årsmøte følger vedlagt Budsjett for inneværende år Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier Vedtekter
Kontaktinformasjon:	

tor. 11. juni 2026 kl. 12:15 skrev Andreas Torp Eidsaunet <andreas.eidsaunet@veidekke.no>:

> Hei Maren.
>
> Jeg sender over til styret eposten.(På kopi)
>
> Jeg sitter ikke i styret lengre, men videreformidler så får de svart opp 😊
>
> Mvh

Andreas Torp Eidsaunet

Driftsleder

Veidekke Industri AS | M: +4745419801

Fra: Maren Gran <maren.gran@em1.no>
Sendt: torsdag 11. juni 2026 10:57
Til: Andreas Torp Eidsaunet <andreas.eidsaunet@veidekke.no>
Emne: Bestilling av informasjon/ 31260440/ Skomakervegen 9 C

Hei,

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av Skomakervegen 9 C, 520/30/30/0 i Trondheim kommune, vår ref.: 31260440.
Selger: Jan Terje Johansen og Anette Skjæret Johansen

For å kunne gi kjøper mest og best mulig informasjon om velforeningen, ber vi om at spørsmålene i denne e-posten besvares og returneres til undertegnede snarest mulig:

Avgift per år	
Avgift betalt t.o.m.:	
Uoppgjorte krav pt kr:	
Hva dekker avgiften?:	
Foreligger det planer som kan medføre endringer av disse? Ev. hvilke?	
Overdragelsesgebyr	Kjøper kr Selger kr
Ev. andre opplysninger:	
Vedlegg:	Siste åres regnskap med årsberetning Referat fra siste årsmøte følger vedlagt Budsjett for inneværende år Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier Vedtekter
Kontaktinformasjon:	

Dersom huseierlaget/velforeningen har fellesgjeld, så ber vi om å få opplyst lånebeløp, eiendommens andel av fellesgjeld, rentevilkår, nedbetalingstid m.v.

Det gjøres oppmerksom på at velforeningen/huseierlaget ikke har tinglyst pant i eiendommen. Ev. ubetalt avgift må innkreves direkte fra selger da disse ikke vil bli oppgjort i forbindelse med eiendomsoppgjøret.

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Maren Gran
Saksbehandler
Mobil: +47 90 10 96 60
E-post: maren.gran@em1.no

REFERAT ÅRSMØTE 2026

REKKEHUSAS VELFORENING HAUGAMYRA



TID: 16.04.2026 klokken 19:00

STED: VIKINGTUNET, Bygget til venstre for Coop Extra.

SAKER KAN SENDES TIL STYRELEDER:

På epost Styretrvh@gmail.com

eller legges i postkassen: Skomakervegen 9B

Vi gjør oppmerksom på at det trengs 2/3 flertall for å vedta evt saker det stemmes over. Det er derfor viktig at du møter på årsmøtet og avgir din stemm

SAKSLISTE

1. **Valg av møteleder og referent, samt to møtedeltakere til signering av protokoll/referat**
2. **Godkjenning av innkalling**
3. **Årsberetning**
4. **Regnskap for 2025 og budsjett for 2026**
5. **Valg av nytt styre**
6. **Informasjon/saker fra styret**
7. **Innkommende saker**

WF R.K.K

SAK 1: VALG AV MØTELEDER OG PROTOKOLLFØRER, SAMT TO MØTEDELTAKERE TIL SIGNERING AV PROTOKOLL/REFERAT

Forslag fra styret:
Møteleder: Stig Roar Aune

Referent: Andreas Eidsaunet / Stig Roar Aune

Signering av protokoll:

Ragnhild og William Fredlund

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner Møteleder, protokollfører og de 2 møtedeltakerne til signering av protokoll/referat.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til møteleder, referent og personer til signering.

SAK 2: GODKJENNELSE AV INNKALLING

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner innkalling

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner innkalling.

SAK 3: STYRETS ÅRSBERETNING

Følgende er gjennomført av styret:

- 3 styremøter i 2026 og utover dette har det vært dialog via Messenger.
- Planlegging og gjennomføring av Vårdugnad
- Planlegging av oppgradering av lekeplass (ref. sak 6)
- Drøfting og evaluering av vinterdrift. (ref. sak 6)

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets årsberetning.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets årsberetning.

WF R.k.k.

SAK 4: REGNSKAP FOR 2025 OG BUDSJETT FOR 2026

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner regnskap for 2025 og budsjett for 2026

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner regnskap.

SAK 5: VALG AV NYTT STYRE

FØLGENDE HAR VÆRT I STYRET I 2025

STYREREPRESENTANTER 2024-2026	REKKEHUS	PÅ VALG	FORSLAG NYE REPRESENTANTER 2026-2028
Andreas Eidsaunet	Skomakerv. 9	X	Roar Johansen, 1år
Aina Thorvaldsen	Valstadmyrv. 1 A	X	Marte Naalsund Bjørgen
Stig Roar Aune	Valstadmyrv. 5 A		
Katrine Sand	Valstadmyrv. 6 C	X	Elisa Osnes
William Fredlund	Valstadmyrv. 7 B	X	
Tor Harald Lauritzen	Valstadmyrv. 8 B	X	Hans Bårdseng
Karl Kynnø	Valstadmyrv. 9 A		
	Valstadmyrv. 10		
Mona Kokaas	Valstadmyrv. 12 C		
Randi Skjetne Holmli	Valstadmyrv. 14 C		

Det ble i 2021 vedtatt å gå tilbake til den gamle styresammensetningen med en representant fra hver rekke.

I år er både rollen som leder og kasserer åpen, og medlemmer som kan tenke seg en av disse kan melde interesse til styret.

Styret konstituerer seg selv jmf. § 7.1 i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner valg av nytt styre.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner valg av nytt styre.

Det tilkommer erstatter for William Fredlund: Igor i 7D.

WF R.K.K

SAK 6: INFORMASJON/SAKER FRA STYRET

Orientering om lekestativ: Det ble dessverre ikke tid til gjennomføring av prosjektet som planlagt i 2025, men det er satt opp en prosjektgruppe som vil sørge for gjennomføring i 2026.
Brøyting:
Styret evaluerer brøytingen som god nok etter hva kostnadene med avtalen er. Skal vi ha utført noe ytterligere må vi forvente at prisen stiger betraktelig.
Strøing:
Styret evaluerer også strøingen som god nok og i henhold til avtale. Skal vi ha utført noe ytterligere må vi her også forvente at prisen stiger betraktelig.
Parkering:
Parkeringssituasjonen i området oppfattes som litt utfordrende. Styret har mottatt telefoner fra bla. Renovasjon som har klaget på utfordringer med fremkomst inn til rekk 10-14.
Vannoppsamling fremfor garasjene:
Alle medlemmer bes om å se på om det bør skrapes noe fremfor garasjene.
Høy fart i nabolaget:
Oppfordrer alle medlemmer med eventuelt besøkende og kjøre etter forholdene. Ta ansvar og tilpass fart etter forhold og sted. Tenk ekstra sikkerhet for barn og unge.
Overtagelse av gatelys fra kommunen:
Kommunen har tatt kontakt vedrørende at de er betaler av strømregning og drift av lyktestolper som er montert på privat grunn. Styret har vedtatt at vi skal se på en løsning for å imøtekomme kommunen om å overta disse.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner informasjon/saker fra styret

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner informasjon fra styret.

SAK 7: INNKOMMENDE SAKER

Forsalg til vedtak:
Årsmøtet godkjenner behandling av innkommende saker

Diskusjon i møtet:

- Det ble diskutert at det skal fjernes trær.
- Få opp skilt i forbindelse med feilparkering.
- Overtagelse av gatelys behandles av styret.
- Det skal ses på skraping av grusveier med f.eks. Torven.
- Fiberduk i toppen av sandfang når vinteren kommer.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner behandling av innkommende saker

WF R.K.K.

Resultatrapport

Rekkehusas Velforening Haugamyra
998556902

Regnskapsår: 01.01.2025 - 31.12.2025

Gjelder periode: 01.01.2025 - 31.12.2025
Periode fg år 01.01.2024 - 31.12.2024

	Periode	Periode fg år	Akkumulert	Akkumulert fg år
Driftsinntekter				
3100 Salgsinntekter, avgiftsfri	45 486,67	41 743,13	45 486,67	41 743,13
3120 Salgsinntekt tjenester, innenlands, avgiftsfri	1 950,00	1 950,00	1 950,00	1 950,00
3400 Grasrotandel Norsk Tipping	5 384,45	6 778,64	5 384,45	6 778,64
3900 Andre driftsrelaterte inntekter	30 000,00	0,00	30 000,00	0,00
3920 Medlemskontingenter	217 480,00	199 896,63	217 480,00	199 896,63
	300 301,12	250 368,40	300 301,12	250 368,40
Driftskostnader				
4010 Varekjøp	0,00	-1 328,20	0,00	-1 328,20
5330 Godtgjørelse til styre	-7 000,00	-6 500,00	-7 000,00	-6 500,00
6000 Avskrivninger bygninger og annen fast eiendom	-23 196,00	-23 196,00	-23 196,00	-23 196,00
6300 Leie lokaler	-1 500,00	-1 500,00	-1 500,00	-1 500,00
6340 Strøm - 5 enheter (6-8)	-24 496,21	-24 166,58	-24 496,21	-24 166,58
6341 Strøm 16 enheter (9-10-12-14)	-28 194,42	-27 606,02	-28 194,42	-27 606,02
6345 Strøm - 8 enheter (5-7)	-12 987,38	-15 428,60	-12 987,38	-15 428,60
6350 Strøm - 6 enheter (1 - Sko 9)	-7 204,11	-6 026,26	-7 204,11	-6 026,26
6355 Fakturagebyr strøm	-1 406,25	-1 499,99	-1 406,25	-1 499,99
6490 Annen leiekostnad	0,00	-7 738,22	0,00	-7 738,22
6600 Vedlikehold garasjer/parkering	-260,00	-26 681,94	-260,00	-26 681,94
6620 Vedlikehold - leide tjenester	-13 661,00	-5 362,85	-13 661,00	-5 362,85
6690 Vedlikehold vei - brøyting/strøing	-65 938,25	-65 139,24	-65 938,25	-65 139,24
6700 Revisjons og regnskapshonorarer	-882,05	-316,83	-882,05	-316,83
6810 Datakostnad	-4 270,00	-4 260,00	-4 270,00	-4 260,00
7395 Øreavrunding	0,00	1,37	0,00	1,37
7400 Kontingenter	-1 040,00	-1 040,00	-1 040,00	-1 040,00
7500 Forsikringspremier	-21 435,00	-20 222,00	-21 435,00	-20 222,00
7830 Konstaterte tap på fordringer	0,00	-1 250,00	0,00	-1 250,00
	-213 470,67	-239 261,36	-213 470,67	-239 261,36
Driftsresultat	**86 830,45**	**11 107,04**	**86 830,45**	**11 107,04**
Finansielle poster				
8040 Renteinntekt	657,70	599,27	657,70	599,27
8056 Påminnelsesavgift	630,00	315,00	630,00	315,00
8140 Rentekostnad	0,00	-7 356,15	0,00	-7 356,15
8179 Bankgebyr	-136,00	-1 341,00	-136,00	-1 341,00
	1 151,70	-7 782,88	1 151,70	-7 782,88
Ordinært resultat før skatt	**87 982,15**	**3 324,16**	**87 982,15**	**3 324,16**
Ordinært resultat	**87 982,15**	**3 324,16**	**87 982,15**	**3 324,16**
Årsresultat	**87 982,15**	**3 324,16**	**87 982,15**	**3 324,16**
Overføringer				
8800 Årsresultat	-87 982,15	0,00	-87 982,15	0,00

Utskrevet av Anders Sundero 19.02.2026 17:24:00

Visma eAccounting

Åpen

R.K.K.

Balanserapport

Rekkehusas Velforening Haugamyra
998556902

Regnskapsår 01.01.2025 - 31.12.2025

Gjelder periode: 01.01.2025 - 31.12.2025
Periode fg år 01.01.2024 - 31.12.2024

	Ved periodens start	Endring	Ved periodens slutt	Periode fg år
EIENDELER				
Anleggsmidler				
1100 Tomt garasjer	350 000,00	0,00	350 000,00	350 000,00
1120 Lekeplass anlegg	25 706,65	-4 404,00	21 302,65	25 706,65
1190 Andre anleggsmidler	137 834,98	-18 792,00	119 042,98	137 834,98
	513 541,63	-23 196,00	490 345,63	513 541,63
Omløpsmidler				
1500 Kundefordringer	32 370,00	15 249,00	47 619,00	32 370,00
1920 Bank 4358 47 12113 Drift	46 945,45	29 940,48	76 885,93	46 945,45
1935 Bank 43588 15 57567 Sper	27 167,85	6 042,15	33 210,00	27 167,85
	106 483,30	51 231,63	157 714,93	106 483,30
SUM EIENDELER	**620 024,93**	**28 035,63**	**648 060,56**	**620 024,93**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Egenkapital (innskutt og opptjent)				
2050 Annen egenkapital	-565 606,03	-87 982,15	-653 588,18	-565 606,03
2070 Skatter	6 248,00	0,00	6 248,00	6 248,00
	-559 358,03	-87 982,15	-647 340,18	-559 358,03
Udisponert resultat				
Udisponert resultat	0,00	0,00	0,00	-3 324,16
Sum egenkapital (inkl. udisp. resultat)	**-559 358,03**	**-87 982,15**	**-647 340,18**	**-562 682,19**
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
2240 Pantelån	-60 651,40	59 948,52	-702,88	-60 651,40
Kortsiktig gjeld				
2430 For mye betalt årskontingent	-15,50	-2,00	-17,50	-15,50
Sum gjeld	**-60 666,90**	**59 946,52**	**-720,38**	**-60 666,90**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**-620 024,93**	**-28 035,63**	**-648 060,56**	**-623 349,09**
Saldo	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-3 324,16**

Utskrevet av Anders Sundero 19.02.2026 17:23:49

Visma eAccounting

Klæbu, 8/6-26
Regnskapsfører Karlsen

W F

R.K.K.

Åpen

Intern

VEDTEKTER

Med hjemmel i pkt. 9,2. avsnitt, i kontrakt mellom Block Watne Hus A/S og huseier, er huseier pliktig til å være medlem av Rekkehusas Velforening som ble konstituert på medlemsmøtet 16. juni 1976.

Senere kjøpere av rekkehusleiligheter blir medlemmer av Rekkehusas Velforening ved underskriving av kjøpekontrakt.

§ 1. Formål

1.1 Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealer / fellesanlegg som brukes/eies, i fellesskap og beboere av rekkehusene.
1.2 Ivareta beboernes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.
1.3 Foreningen er partipolitisk uavhengig.
1.4 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.
1.5 Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.
1.6 Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvernhensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.
1.7 Velforeningen er medlem av Velforbundet (Endret fra Norges Velforbund i 2011 pga konkurs).

§ 2. Velforeningens avgrensing



Her er et kart som viser omtrentlig avgrensing av Velforeningens eiendom/bruksrett.

§3. Medlemskap

3.1 Pliktige medlemmer i foreningen er de som til enhver tid er eier av leiligheter i rekkehusene: Skomakervegen 9 og Valstadmyrvegen 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 og 14.
3.2 Medlemmene plikter til å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg som er innenfor foreningens avgrensing jfr. § 2.1.

3.3 Medlemmene plikter å kalle inn beboere i sin rekke når man ønsker å endre farge på huset eller foreta andre endringer på fasaden. Et slikt møte må resultere i flertallets enighet. Dette for å unngå at man får en rekke med 4 forskjellige farger/fasader.
Eventuelle endringer som medfører nabovarsel eller krav til byggemelding til kommunen må sendes inn og betales av aktuell rekke.

§ 4. Kontingent

4.1 Kontingenten er til for å fordele felles investerings- og driftsutgifter som er vedtatt på årsmøtet, for medlemmene. Disse midlene kan kun brukes i overensstemmelse med foreningens formål.
4.2 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten etter vedtak av 2/3 av foreningens medlemmer.
4.3 Medlemmer, jfr. § 3.1, skal og er pålagt å betale fastsatt medlemskontingent til fastsatt frist. Ubetalt kontingent vil bli oversendt inkassobyrå for innkreving.
4.4 Velforeningen kan stå som eier og koordinator av fellesanlegg og heretter fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene etter vedtak i årsmøtet.

§ 5. Årsmøtet

5.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøtet holdes innen utgangen av mars måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 14 dagers varsel. Forslag må være sendt til styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi hvilke saker som skal behandles på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i på innkallingen.

5.2 Årsmøtet behandler:
- 5.2.1 Årsmelding.
- 5.2.2 Styrebekreftet regnskap.
- 5.2.3 Innkomne forslag.
- 5.2.4 Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette kontingent.
- 5.2.5 Valgt av styre jfr. § 8.1.

5.3 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en eller to referenter. Årsmøtets beslutninger protokolleres og sendes samtlige medlemmer.
5.4 Styremedlemmene velges for to år av gangen. (se § 7.1). Ved første valg velges 5 styremedlemmer for ett år, slik at 5 er på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges.
5.5 Avstemning skal være skriftlig hvis en av de stemmeberettigede krever det.

5.6 Årsmøtets beslutninger:
- 5.6.1 Hver leilighet i rekkehusene har 1 stemme ved avstemning under årsmøtet.
- 5.6.2 Beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de frammøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.
- 5.6.3 Fastsettelse av kontingent, se § 4.2.
- 5.6.4 I saker som krever felles finansiering utover de midler styret årlig får til disposisjon, jfr. § 4.1, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.
- 5.6.5 Etter forslag fra styret kan foreningens medlemmer med 2/3 flertall vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

§ 6. Ekstraordinært årsmøte

6.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevet eller når mist 10 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 5.

§ 7. Velforeningens ledelse

7.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret består av 10 medlemmer, ett pliktig medlem fra hvert rekkehus. Beboerne i hvert enkelt rekkehus blir enige seg imellom om hvem som skal stille til valg i styret og informerer valgkomiteen om dette. Styret konstituerer seg selv, med leder, nestleder, sekretær, kasserer og 6 styremedlemmer.

7.2 Styret skal:
- 7.2.1 Iverksette årsmøtets vedtak.
- 7.2.2 Står for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- 7.2.3 Forvalte velforeningens eiendeler/eiendom.
- 7.2.4 Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- 7.2.5 Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål eller gjeldene vedtekter.

7.3 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.
7.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Stryets vedtak skal protokolleres.
7.5 Stryet har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelig administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12.
7.6 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Leder eller i hans/hennes fravær, nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

§ 8. Vedtektsendringer

8.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall og må vedtas på årsmøtet.

Årsmøtet 27.03.14 vedtok endring av pkt. 2.1 og tilføyde pkt. 3.3

Årsmøtet 20.03.19 vedtok endring av pkt. 5.4 og pkt.7.1.

Årsmøtet 28.09.21 vedtok endring av pkt. 5.4 og 7.1 tilbake til gammel ordlyd/styreform

Årsmøtet 22.03.23 vedtok endring av pkt. 5.2.2, 5.2.5 og 5.4 og stryking av pkt. 5.7, da ordningen med revisorbekreftet regnskap ble avviklet.

Gp 60

DAGBOK NR 01763 | DAGBOK FØRT 06.05.75
MIDT-TRØNDELAG SORENSKRIVERKONTORET

F E S T E K O N T R A K T

Kjell Ulstad bortfester herved til **Leif Sverre Søberg**, f. 8/7-42, **Skomakervegen 9 c,**

tomt nr.108 fra gnr. 20, bnr. 30 i Klæbu.

Festetiden er 150 år.

Årlig festeavgift kr. 200,- betales forskuddsvis innen 1.januar hvert år.

Parsellens grenser fremgår av målebrev, og areal i h.h.t. målebrev er 190,2 m^2. I festeavgiften inngår også betaling for ideell bruksrett i fellesareal beregnet etter areal 250 m^2.

Festeavgiften kan reguleres hvert år i samsvar med forandringer i det alminnelige prisnivå i henhold til konsumprisindeksen eller annen hensiktsmessig prisindeks og/eller forandringer i det alminnelige rentenivå.

Dersom det ikke oppnås overenskomst om ny avgift, skal spørsmålet avgjøres ved skjønn. Hver part oppnevner sin oppmann, og i tilfelle de to oppnevnte ikke blir enige, velger de en tredje som fungerer som formann. Skjønnet er endelig.

Festeren er forpliktet til vederlagsfritt å utlegge av tomten nødvendig areal til vei uten erstatning. Alle utgifter til vei, vann og kloakk m.v. er eieren uvedkommende.

Eieren har krav på eventuell erstatning for senere avståelse til vei, kraftledning m.v., men festeren får forholdsvis reduksjon i avgiften.

Festeavgiften svares til full tomtepris også av veigrunn og grunn under kraftledningen.

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

Skatter og avgifter som påhviler tomten og/eller bebyggelsen på tomten påhviler festeren og er eieren uvedkommende.

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

Videre forplikter festeren seg til å betale de refusjoner som kommunen senere eventuelt pålegger eiendommen i forbindelse med bygging av felles renseanlegg for kloakk.

Eieren har 1.prioritets pant i tomt med hus for ett års festeavgift og fremtidig avgift.

Eieren eller i tilfelle deres arvinger, forbeholder seg rett til når som helst etter 1.1. 1980 å kreve at festeren innløser den festede parsell samt betaler tilsvarende for bruksrett i fellesareal etter høyeste lovlige pris med forkjøpsrett for fester. Eieren plikter i tilfelle å gi 6 - seks - måneders skriftlig varsel herom.

Ved festetidens utløp har festeren rett til innløsning av tomta etter verdien på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som skyldes festeren.

I mangel av enighet om overtakelsesprisen fastsettes denne ved skjønn som foran nevnt.

Så lenge det hviler lån fra **Husbanken** skal tomta ikke kunne forlanges ryddet.

Festeren har ikke rett til å transportere festeretten i ubebygget stand. Hvis så skjer, faller festeretten tilbake til eieren.

Festeren er forpliktet til å delta med andel av omkostninger til erverv og drift av fellesareal for området, herunder gaterefusjon, tilknytningsgebyr, avgifter m.v.

Festeren er forpliktet til å etterleve bygningsvedtektenes bestemmelser om utforming av bebyggelse og ordensregler for området.

Festeren bærer omkostningene ved oppmåling, tinglysing m.v. og godtgjørelse til h.r.advokat Terje Herrem.

Eiendommen skal bebygges med Block-Watne-Hus i h.t. utbyggingskontrakt.

Innløsningssummen settes til det beløp som ligger til grunn for festeavgiftens beregning i 10-års perioden.

Klæbu, den 25.april 1975

Kjell Ulstad/s. — Hildegunn Ulstad — Leif Søberg

Kjell Ulstad, eier
Hildegunn Ulstad, ektefelle
Leif Sverre Søberg, fester

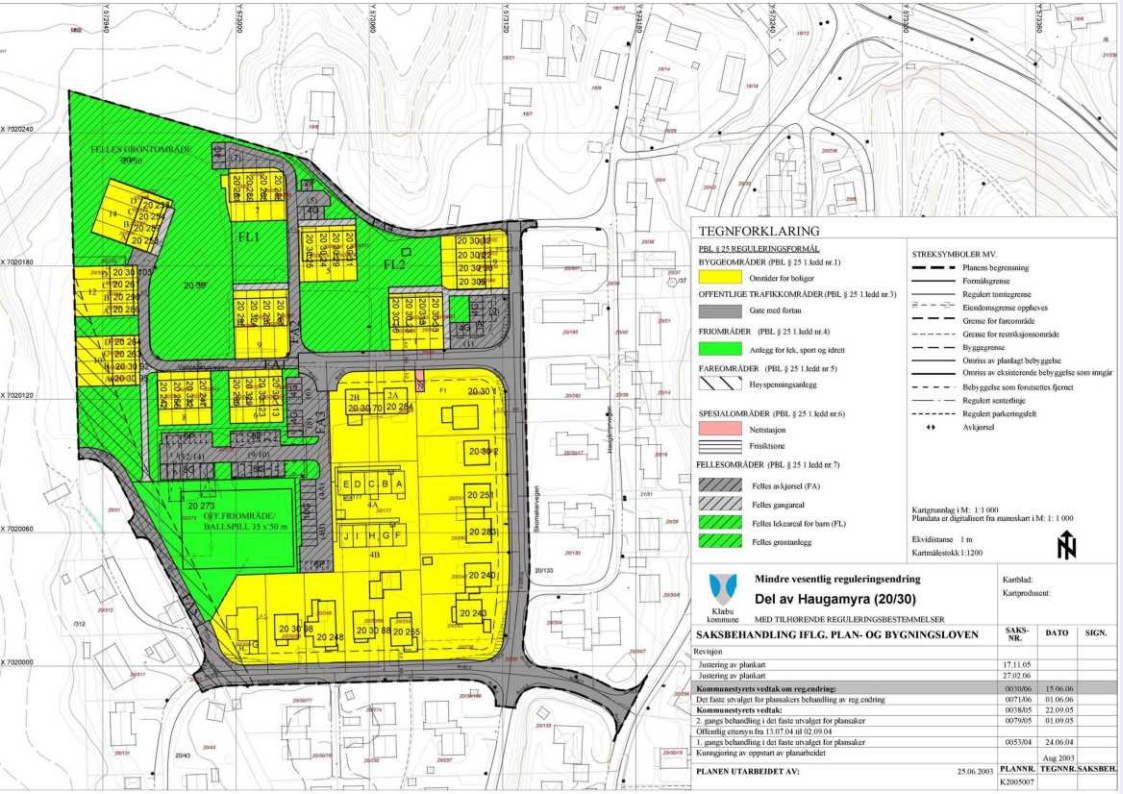
Jeg bekrefter at partene har underskrevet egenhendig i mitt nærvær, og de er over 20 år.

Terje Herrem
h.r. advokat

TATT - 6 MAI 1975

Festetomten har i grunnboken fått betegnelsen "Skomakervegen 9 c" Tomt nr. 30 under gnr. 20 bnr. 30 i Klæbu.

AE/

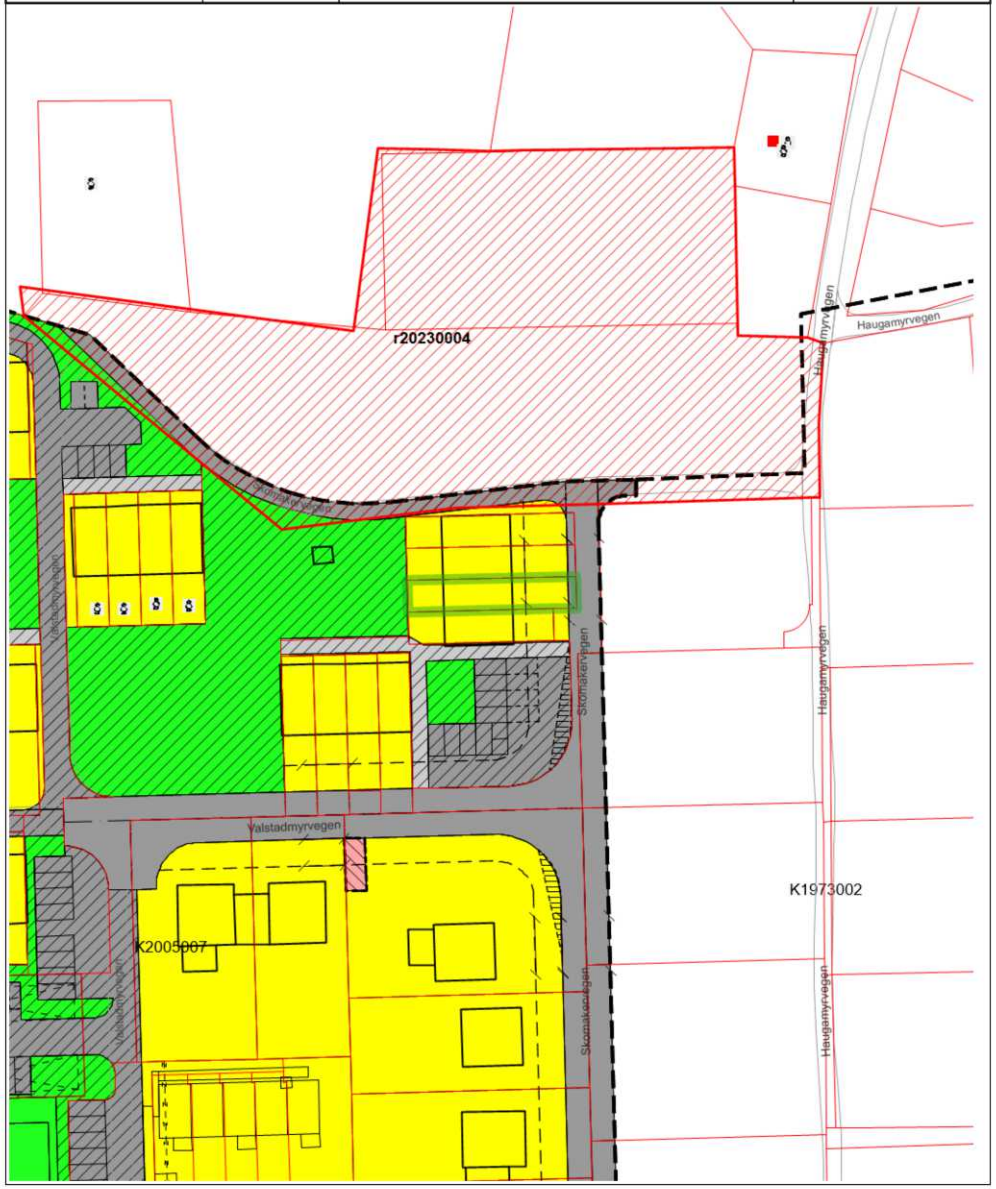


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 30	Fnr: 30	Snr: 0
Adresse:	Skomakervegen 9C 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

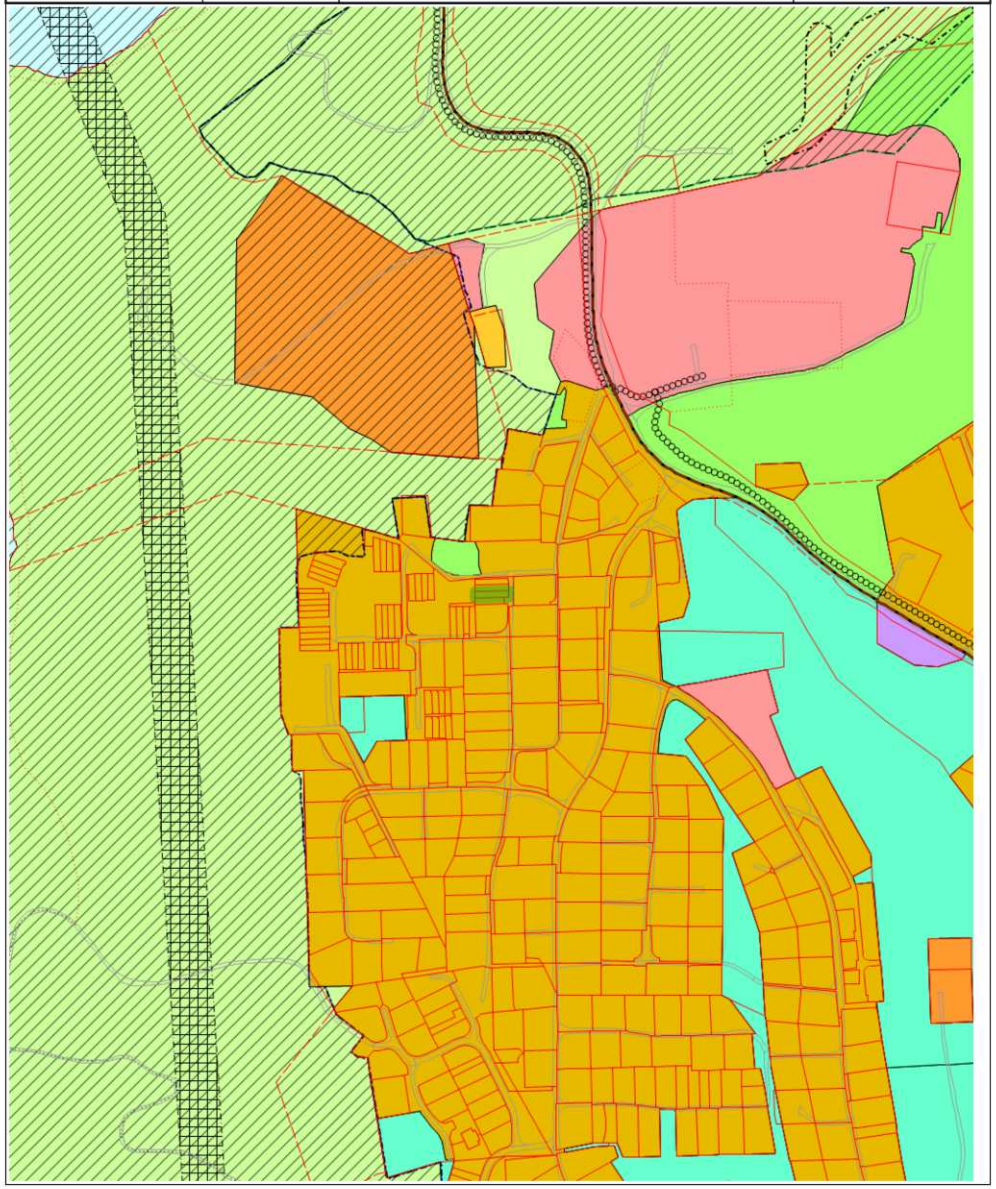
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Gate m/fortau
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Veg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 30	Fnr: 30	Snr: 0
Adresse:	Skomakervegen 9C 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter energiloven
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HAUGAMYRA 20/30

Plandato: 25.06.2003
Dato reguleringsbestemmelser: 25.06.2003
Dato for siste revisjon av planen 05.07.2004
Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene: 12.07.2004
Dato for kommunestyrets vedtak: 22.09.2005, 15.06.2006

Mindre vesentlig reguleringsendring – tidligere pkt. 11.3 tas ut – dato for formannskapets vedtak: 22.06.2006

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:
1. Å justere eksisterende eiendomgrenser og bringe bebyggelsen i samsvar med tomtegrensene.
2. Å legge opp til fortetting av boligstrukturen på området samt fornyelse og forbedring av garasje- og parkeringsplasser i forhold til boligenes beliggenhet.
3. Å frigjøre restarealene fra ansvarsforpliktelser hos grunneier for eiendommen 20/30 og gi dem formål knyttet til bolig- og fellesfunksjoner.

Området reguleres til følgende formål:(i samsvar med plankartets tegnforklaring)

- PBL § 25, 1.ledd nr.1
  1. BYGGEOMRÅDER - Områder for boliger med tilhørende anlegg.
- PBL § 25, 1.ledd nr.3
  3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER - Gate/kjøreveg med fortau.
- PBL § 25, 1.ledd nr.4
  4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER - Off. friområde/ballspill
- PBL § 25, 1.ledd nr.5
  5. FAREOMRÅDER - Nettstasjon.
- PBL § 25, 1.ledd nr.6
  6. SPESIALOMRÅDER - Frisiktsone.
- PBL § 25, 1.ledd nr.7
  7. FELLESOMRÅDER - Felles avkjørsel/parkering.
  - Felles gangveg
  - Felles lekeareal
  - Felles grøntområde

1. 1.BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger 1 (boliger med tilhørende anlegg)

1.1.1 På Valstadmyrvegen 4 tillates det oppført rekkehus/flermannsboliger.

1.1.2 Bygningene på Valstadmyrvegen 4A og 4B skal oppføres i 2 etasjer. Bolighusenes gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen (jfr. pbl. §70, nr.1) skal ikke overstige 6,5 meter. Bebygd areal (BYA) skal være mindre enn 50 % av tomteareal.

1.1.3 Volum, materialbruk og farge skal være tilpasset eksisterende bebyggelse på nabotomtene. Husene skal plasseres slik at de i hovedsak faller innenfor den bygningskropp som er vist på plankartet. Det kan i prosjektsammenheng vurderes andre takformer enn saltak.
1.1.4 Det tillates oppført garasjeanlegg på de plasser som er vist på plankartet. Garasjene skal tilpasses bolighusene i form, materialvalg og fargebruk.

1.2 Bolig 2 (bolig med tilhørende anlegg)
1.2.1 Eiendommen Vinteråsvegen 3C tillates bebygd med et frittstående småhus for boligformål i 2 etasjer. Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 30 % av tomteareal.
1.2.3 Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen (jfr. pbl. §70, nr.1) skal ikke overstige 6,5 m. Huset skal ha saltak og bygningens hovedkropp skal ha møneretning som vist på plankartet. Takvinkel skal være mellom 25° og 38°.
1.2.4 Huset skal plasseres slik at det på egen tomt blir plass for 1 garasje/carport per boenhet i tilknytning til huset.

1.3 Boliger 3 (eksisterende bebyggelse i Valstadmyrvegen 2A/B, Skomakervegen 11A/B, 13A/B, 15A/B og Vinteråsvegen 1A/B, 3A/B)
1.3.3 Tomter med eksisterende frittliggende småhusbebyggelse skal kunne bebygges i inntil 2 etasjer. Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 30 % av tomteareal.
1.3.2 Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen (jfr. pbl. §70, nr.1) skal ikke overstige 6,5 m. Huset skal ha saltak og bygningens hovedkropp skal ha møneretning som vist på plankartet. Takvinkel skal være den samme som på den nåværende bebyggelsen.
1.3.3 Husene skal plasseres slik at det på egen tomt blir plass for 1 garasje/ carport og gjesteparkering i tilknytning til huset. Garasjer kan plasseres i tomtegrense mellom eiendommene og vedlikehold skal tillates fra naboens grunn. Der hvor terreng- og innkjøringsforholdene er spesielt vanskelige, kan det gis tillatelse til å føre opp garasjer/carporter parallelt med vegen i en avstand på 2 meter fra regulert vegkant (eiendomsgrense mot veg)

1.4 Boliger 4 (eksisterende bebyggelse i Valstadmyrvegen 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 og Skomakervegen 9
1.4.1 Tomter med eksisterende rekkehusbebyggelse skal kunne bebygges i inntil 2 etasjer. Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 50 % av tomteareal.
1.4.2 Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen (jfr. pbl. §70, nr.1) skal ikke overstige 6,5 m. Huset skal ha saltak og bygningens hovedkropp skal ha møneretning som vist på plankartet. Takvinkel skal være mellom 25° og 38°.
1.4.3 Garasjer skal plasseres som vist på plankart. Det skal avsettes 0,5 plass pr. bolig til gjesteparkering.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
3.1.1 Gate/kjøreveg med fortau
3.1.2 Skomaker-, Vinterås- og del av Valstadmyrvegen skal opprettholde sin tidligere regulerte bredde. En opparbeidelse (asfaltering, kantsetting, fortau) skal skje etter godkjente tekniske planer og etter en utbyggingsavtale med Klæbu kommune.
3.1.3 Opparbeidelse av veiene skal skje med følgende bredder :
Vinteråsvegen fra Torvmarkvegen til Skomakervegen: 1,0m skulder, 5,0m kjørebane, 2,0m fortau og 1,0m skulder.
Skomakervegen til kryss med Valstadmyrvegen: 1,5m skulder, 4,5m kjørebane, 2,0m fortau og 1,0m skulder.
Del av Valstadmyrvegen: 2,25m skulder, 4,5m kjørebane, 2,25m skulder.
3.1.4 Kryss mellom Skomaker- og Vinteråsvegen utformes med fotgjengerfelt.

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
4.1 Off. friområde/ ballspill
4.1.1 Innenfor offentlig friområdet skal det opparbeides ballplass 35 x 50m. På området skal det kunne oppføres bygning/anlegg i tilknytning til bruken av ballplassen. Slik bebyggelse er søknadspliktig tiltak og skal godkjennes av kommunen.

5. FAREOMRÅDER
5.1 Høyspenningsanlegg
5.1.1 Eksisterende trase ligger som vist i plankartet.
5.1.2 Minste avstand til nærmeste boligbebyggelse skal være 18m fra senter linje av høyspenningstrase.
5.1.3 Fareområdene i planen opphører når høyspenningsanlegget er flyttet.

6. SPESIALOMRÅDER
6.1 Frisiktsone:
6.1.1 I regulerte frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

7. FELLESOMRÅDER
7.1 Felles avkjørsel/ parkering
7.1.1 Felles avkjørsel FA 1og FA 2 skal være felles for tilliggende eiendommer og kunne disponere bredden som er vist på plankartet.
7.1.2 Felles avkjørsel/parkering FA 3 skal være felles for eiendommene Valstadmyrvegen 4A/B, 6, 8, 9, 10, 12 og 14.
7.1.3 Felles garasjer/parkering tilhører de eiendommer det er vist til på plankartet.
7.1.4 Felles avkjørsel FA 4 skal fungere som adkomst til eiendommer utenfor planområdets nordgrense.
7.1.5 Felles avkjørsel FA 5 skal være felles for tilliggende eiendommer 20/31og 20/31-1.

7.2 Felles gangveger
7.2.1 Felles gangveger skal være felles for de eiendommer som bruker disse som naturlig adkomstlinjer til sine boliger, til felles lekeplasser og til friområdet med offentlig ballplass.

7.3 Felles grøntområder/ lekeplasser
7.3.1 Øvrige fellesarealer skal være felles for alle som bor innenfor det regulerte området.
7.3.2 Fellesområder skal opparbeides i det omfang reguleringsplanen viser.
Opparbeidelsen av lekeplasser og lignende skal i nødvendig grad skje etter nærmere spesifiserte planer og ferdigstilles i takt med utbyggingen av områdene. FL 1 og FL 2 skal være felles for de naturlig tilliggende eiendommer innenfor planområdet.

10 GENERELLE BESTEMMELSER
10.1Ubebygd areal:
10.1.1 Ubebygd areal skal opparbeides og benyttes på en slik måte at det ikke er til ulempe eller kan oppfattes som skjemmende for omgivelsene. Det må således ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboer, offentlig ferdsel eller offentlig vedlikehold.
10.1.2 Eksisterende vegetasjon av rimelig størrelse på tomtene må ikke fjernes uten landskapsfaglige vurderinger og kommunens samtykke.
10.1.3 Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate gis en samstemt utforming for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av kommunen. Gjerdene må ikke være over 0,9m høye.

11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Høyspenningsanlegget skal være flyttet, og offentlig friområde/ballspill 35x50m, skal være ferdig opparbeidet som vist på plankartet før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen på Valstadmyrvegen 4A og 4B.

11.2 I forbindelse med flytting/gjenoppbygging av eksisterende garasjer som blir berørt av denne plan, skal disse sammen med felles avkjørsel FA3 ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på Valstadmyrvegen 4A og 4B.

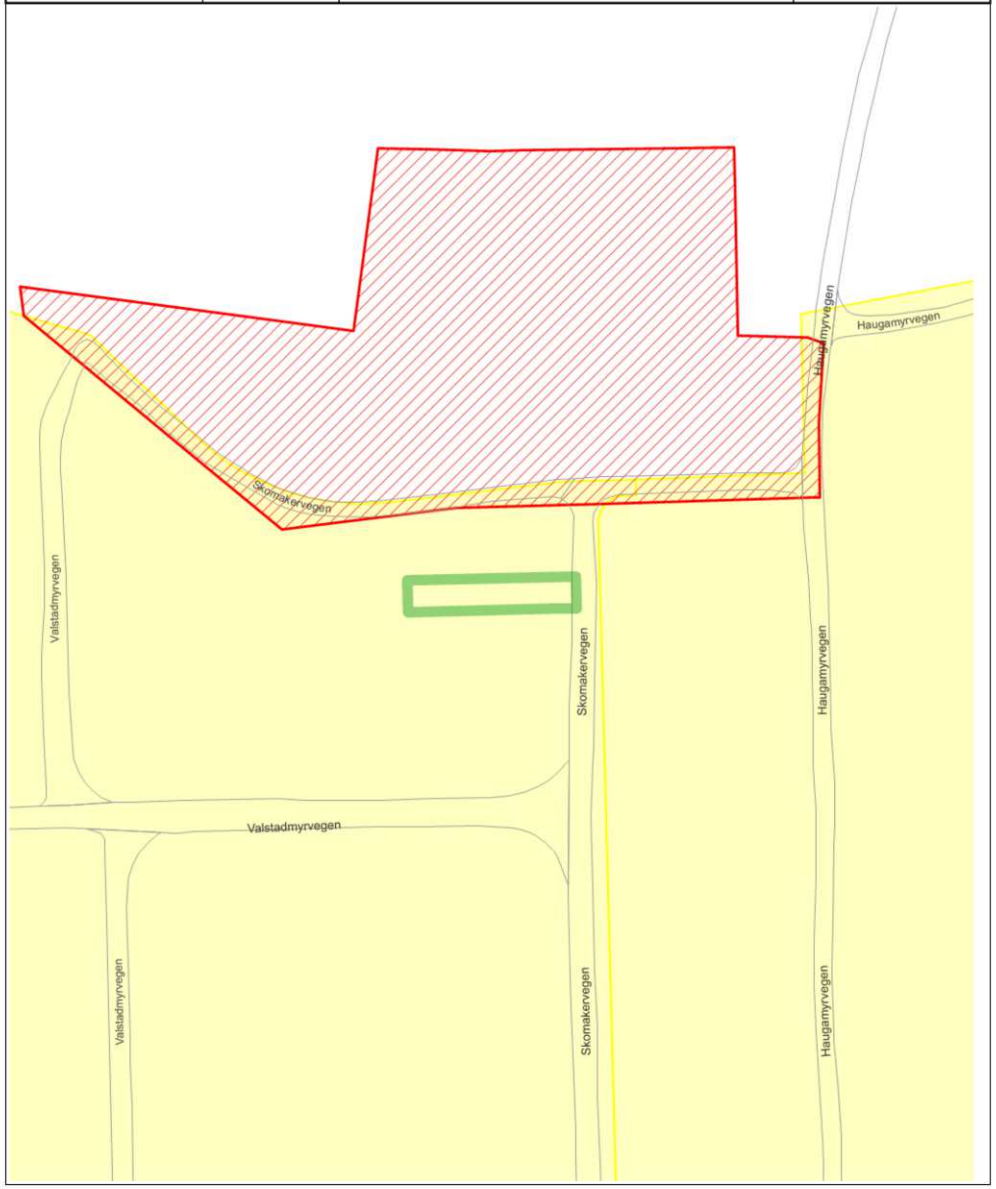
11.3 Opparbeidelse av Skomaker-, Vinterås- og del av Valstadmyrvegen, inkl. planlagt fortau, skal være fullført før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på Valstadmyrvegen 4A og 4B, jfr. pkt. 3.1.2 og 3.1.3.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 30	Fnr: 30	Snr: 0
Adresse:	Skomakervegen 9C 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 30	Fnr: 30	Snr: 0
Adresse:	Skomakervegen 9C 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Bygningsinfo matrikkel	InfoAksomhet	Eiendomsgrenser
Udefinert bygning	Bygning	Kanal og grøft
Gang- og sykkelveg	Veg	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

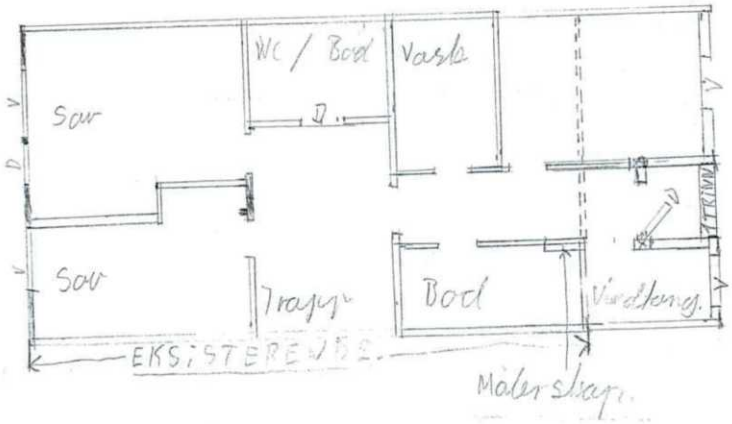
Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 30	Fnr: 30	Snr: 0
Adresse:	Skomakervegen 9C 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



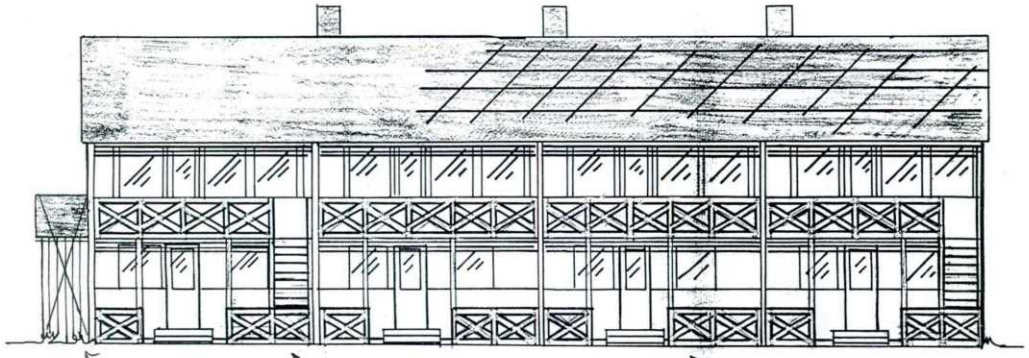
Tegnforklaring

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

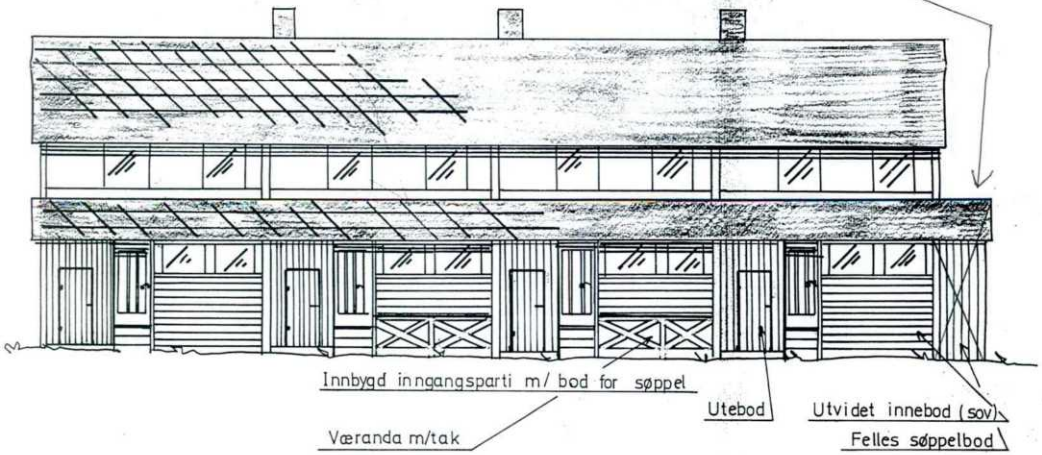


KLÆBU KOMMUNE
JOURNALNR.
ARKIVSAK/ÅR
SAKSBEH.
- 8 JUL
ARK.KODE
S
ARK.KODE
P
KOPI

1:100



Søppelbod utgår fra tiltakut.

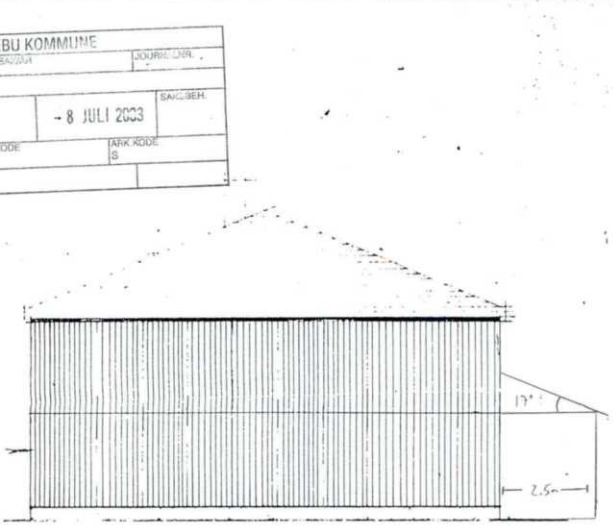


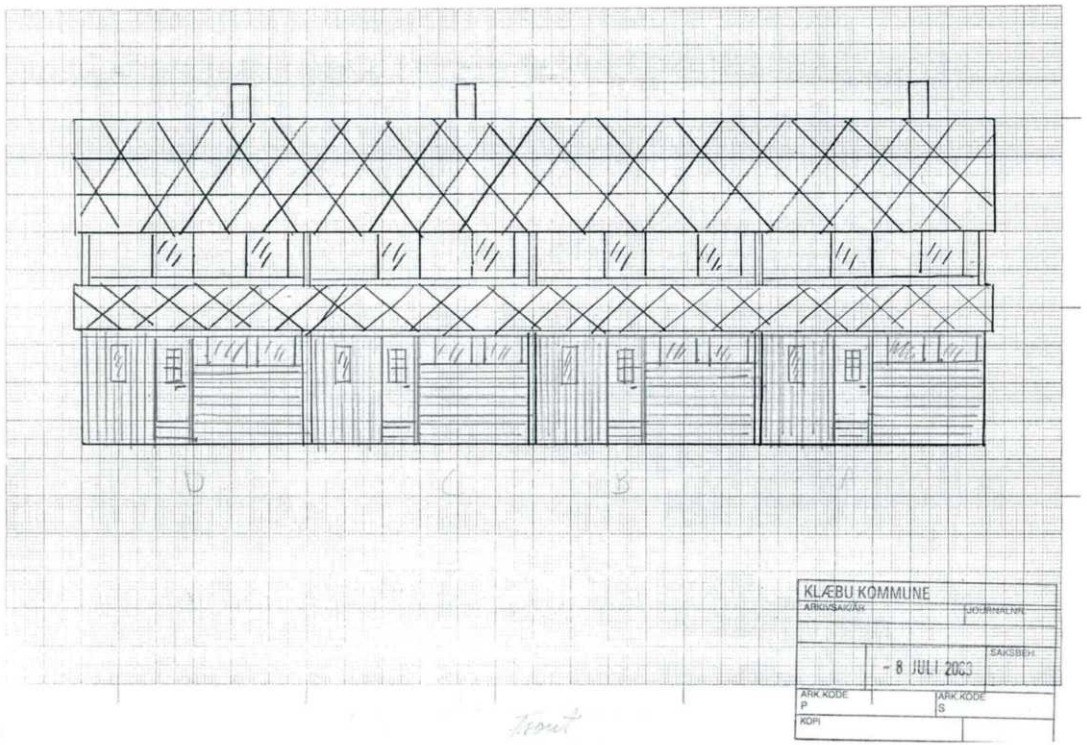
Skomakerveien 9

FUTURUM COMBI , 4 roms	02.05.00
HAUGAMYRA , 7540 KLÆBU	

KLÆBU KOMMUNE
KULTUR-, NÆRING- OG MILJØETATEN
03 .07. 2000

KLÆBU KOMMUNE
- 8 JULI 2003





28. november 1974.

785/74
503 SSH/AH

Block Watne Hus A/S,

7090 STØREN.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Bolighus på festede tomter av Haugamyra I, gnr. 2ø/30 - Skomakervegen nr. 9, Valstadmyrvegen nr. 1 og nr. 5. Det dreier seg om 3 stk. 2-etasjes rekkehus, hvert med 4 leiligheter. Byggene er anmeldt og godkjent på visse betingelser i Klæbu bygningsråd i møte den 25. mars 1974, sak 54/74, og er oppført i samsvar med de anmeldte tegninger fra Block Watne Hus A/S.

Ved befaring på byggene den 27. nov. d.å. har undertegnede notert følgende:

Ved stikkprøver er isolasjon av luftekanaler gjennom kvistrom funnet tilfredsstillende.
Samtlige utendørs trapper mangler rekkverk på begge sider. Det ene nedfallsrør for takvann på Valstadmyrvegen nr. 5 mangler tilknytning til avløpsledningene.

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

Byggherren gis med dette midlertidig brukstillatelse for de 3 rekkehusene.

Steinar Sæther Helland
siv.ing.

enova

Energiattest



Adresse	
Skomakervegen 9C, 7540 KLÆBU	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317804**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15402172**
Gårdsnummer **520**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
194,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
200,75 kWh/m²	**27 584 kWh**



Skomakervegen 9C, 7540 KLÆBU

Detaljering

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



Skomakervegen 9C, 7540 KLÆBU

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SKOMAKERVEGEN 9C

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 113 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørborgen	Linje 23, 72, 73, 83, 112	3 min 0.3 km
Heimdal stasjon	Linje F6, R60, R70	14 min 9.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 21.3 km
Trondheim Værnes		41 min

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.)	367 elever, 20 klasser	4 min 0.4 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	243 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	12 min 10.1 km
Kristen videregående skole - Trøndel...	480 elever	13 min 10.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

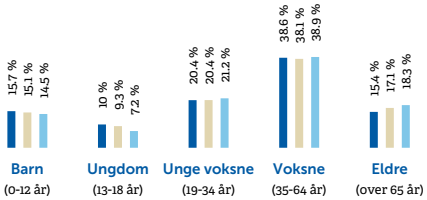
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Knærten Fus friluftsbarnehage (0-5 år)	78 barn	5 min 0.5 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år)	63 barn	15 min 1.3 km
Klæbu barnehage (1-5 år)	43 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

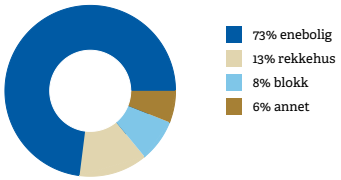
STØYNIVÅET
Lite støynivå 93/100

TRAFIKK
Lite trafikk 88/100

SPORT

Haugamyra ballplass Ballspill	4 min 0.3 km
Sørborgen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	6 min 0.5 km
Klæbu Treningssenter	21 min
EVO Tiller	12 min

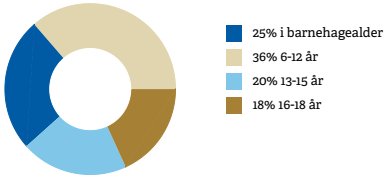
BOLIGMASSE



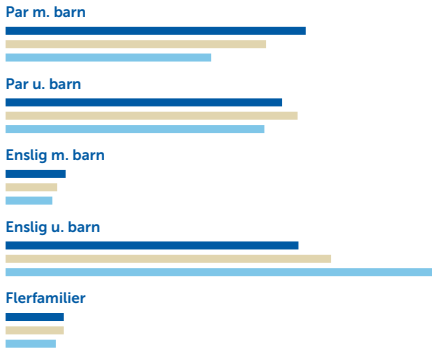
VARER/TJENESTER

Tillertorget	13 min
Apotek 1 Klæbu	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

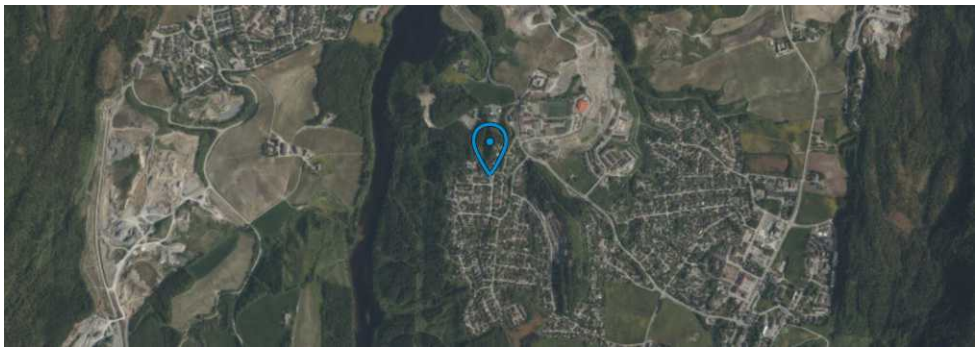


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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





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

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

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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Informasjon tvangssalg

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

GENERELT

1.januar 1993 trådte lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Tvangssalg er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er Tingretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, forhandlingene osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

HVEM KAN VÆRE MEDHJELPER?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter overfor Tingretten.

MARKEDSFØRINGEN

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye. Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at den tvangsselges. Men på salgsoppgaven eller prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg. Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.
Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås. Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

FØR DU INNLEVERER BUD - MÅ NEDENSTÅENDE NØYE GJENNOMGÅS:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs-selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

FEIL OG MANGLER, HEFTELSER M.V.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve Prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan eventuelt kreve Prisavslag. Oppnås det ikke enighet om Prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves Prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves Prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves Prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

BUDGIVNING
Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedsPris innkommer:

- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene.Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

BETALINGSFRIST OG OPPGJØRSDAG
Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m.v. for rettighetshaverne og retten etter § 11-29. Betalingsplikten inntrer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Del av kjøpesummen som etter fordelingskjennelsen dekker en pengeheftelse som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren, innbetales ikke.

Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg fastsatt av Kongen. Betales ikke kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter etter første punktum, innen betalingsfristen etter første ledd, gjelder forsinkelsesrentelovens bestemmelser.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

SAKSØKTES FRAFLYTTING
Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig
for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsfogden i det distrikt eiendommen er.

SKJØTE/HJEMMELSOVERFØRING
Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingetten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at hjemmelsdokumentene blir overdratt den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.
Fremstillingen er ikke uttømmende.
Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

EiendomsMegler 1

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Oppdragsnr: 31260440 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Skomakervegen 9 C, 7540 Klæbu. Gnr. 520, Bnr. 30, Fnr. 30, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges.
Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelperens kunnskap.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den_____
Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper, EiendomsMegler 1, til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i vedlagte orientering til dette budskjema, som jeg har lest. Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra EiendomsMegler 1.

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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31260440
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.07.2026

EiendomsMegler 1

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no