

Velkommen til

Sentervegen 4, 7540 Klæbu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sentervegen 4
7540 Klæbu

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 390 000,-
Omkostninger	kr	110 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 500 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1971
BRA/BRA-i	178 / 178 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
Sentervegen 4, 7540 Klæbu

Registerbetegnelse
Gnr. 521, Bnr. 106, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 390 000,-
Omkostninger	kr	110 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 500 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 517 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 109 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 110 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 4722 ,- i mars 2026. Regningen for mars var i år unormalt høy. Det er 12 terminer i året. Trondheim Kommune fakturerer kommunale avgifter månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 178 m²
BRA totalt: 178 m²
TBA: 81 m²

Meglers kommentar til areal:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot godkjente tegninger fra Trondheim kommune. Følgende avvik registreres.
Sokkeletasje.
- opprinnelig garasje har blitt innredet til stue
- opprinnelig hobbyrom har blitt innredet til kjøkken
- opprinnelig matbod blir i dag brukt som vaskerom
- opprinnelig vaskerom blir i dag brukt som bad/vaskerom
- opprinnelig redskapsbod har blitt innredet som soverom
- det har blitt etablert bod ved å ta deler av arealet til gang
1. etasje.
- det er etablert bod ved gavlevegg
- opprinnelig balkong har blitt utvidet

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
Enebolig

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Tomt
Tomtestørrelse er 959 m² på eiet tomt.
Pen og velholdt tomt med gruset gårdsplass og romslig plen.

Byggeår
1971 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal
Sokkeletasje (mye av rommene er ikke omsøkt til hva det brukes til idag, det oppfordres til å søke bruksendring): Entre, gang, bad/vaskerom, vaskerom, trapperom, kjøkken, stue, bod, walk-in closet og soverom.

1. etasje: Entré, gang 1, gang 2, toalettrom, bad, kjøkken, stue, trapperom og 3 soverom.

Eksternt bruksareal
Sokkeletasje: Bod og carport (ikke måleverdig areal)

1. etasje: 2 boder (ikke måleverdig areal)

Standard
Sokkeletasje.

Entre:
Flis på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

Gang:
Flis på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Varmepumpe (luft til luft).

Bad/vaskerom:
Flis på gulv, malt panel og malte plater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Dusjkabinett. Varmtvannsbereder. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Baderomsinnredning; servant med underskap, høyskap og speil.

Vaskerom:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin.

Trapperom:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, himlingsplater.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malt struktur og malte panelplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone (kullfilter). Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Stue:
Laminat på gulv, malt struktur og malte panelplater på vegger, malt panel i himling.

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

Walk-in closet:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Hyller.

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

1. etasje.

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

Gang 1:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

Gang 2:
Laminat på gulv, malt strie og malt brystningspanel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Loftluke. Plassbygde garderobeskap.

Toalettrom:
Laminat på gulv, malt strie og malt brystningspanel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Gulvmontert WC.

Bad:
Flis på gulv, malt panel og baderomsplater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Åpen dusjplass med buet dusjhjørne, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Baderomsinnredning; servantplate på underskap og speil med hylle.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Stue:
Laminat på gulv, malt strie/malt struktur, malt panel/brystningspanel og malte panelplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Vedovn. Varmepumpe (luft til luft).

Trapperom:
Tretrapp, malt struktur og malt brystningspanel på vegger, himlingsplater.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

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

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

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

Kollektivtilbud
God tilgang på kollektivtilbud. Buss nummer 47 og 48 går direkte fra Klæbu til Sentrum (Munkegata). Estimert tid på Atb.no er ca. 35 min.

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

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

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

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

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig oppført i 1971, er på 1. etasje over sokkeletasje. Grunnmur i lettklinkerblokker.
Yttervegger over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Saltakskonstruksjonen som er tekket med taksteinlignende metallplater Vinduer med 2-lags glass og koblede vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 25.05.1971.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

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

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Boligen varmes opp via elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Deler av boligen er/har vært utleid. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er tilleggsdel tatt i bruk til hoveddel uten at dette er omsøkt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

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

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:
- K1976004 Strøket (Finnmyra øst) (12.3.1976)

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 203 300,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 813 199,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Håvard Skage

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 2820
Dato: 18.08.1971
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER
M.V

Forkjøpsrett
Dagboknr.: 2820
Dato: 18.08.1971
RETTIGHETSHAVER: KLÆBU KOMMUNE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,56 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr.3.204 ,-
Fotograf kr. 5.625,-
Tilstandsrapport kr.16.700 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-04-2026 av Jan Frode Vigdal i Fyksen Takst.
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe
og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra
vedlagte tegninger ble registrert:
Sokkeletasje.
- opprinnelig garasje har blitt innredet til stue
- opprinnelig hobbyrom har blitt innredet til kjøkken
- opprinnelig matbod blir i dag brukt som vaskerom
- opprinnelig vaskerom blir i dag brukt som bad/vaskerom
- opprinnelig redskapsbod har blitt innredet som soverom
- det har blitt etablert bod ved å ta deler av arealet til gang
1. etasje.
- det er etablert bod ved gavlvegg
- opprinnelig balkong har blitt utvidet

Meglers kommentar:
Det anmodes om å søke bruksendring på alle endringene som er foretatt siden byggeår før man evt. leier den ut.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3:
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Utvendig > Andre utvendige forhold.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell.
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell.
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Generell.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer - 2.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom Under Terreng.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk.

HMS:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

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

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:

Våtrom, tak og fasade:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Sokkeletg tett avløpsrør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Stakeband

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996
Firmanavn: ?
Beskrivelse av arbeidet: Flislegging.

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?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer.

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

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997
Beskrivelse av arbeidet: Isolering.

Tekniske installasjoner:
Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- ja. Spyling.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Klæbu kommune
Beskrivelse av arbeidet: Spyling.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Ledning vaskerom.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Vintervold
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene.
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Påbygg inngang, terasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Klæbu komune.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Sokkeletg,Kjøkken,bad.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja. Sokkeletg.

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
- Selgers egenerklæring datert 14,04.2026

- Tilstandsrapport datert 22.04.2026
- Reguleringskart
- Kommuneplanens arealdel
- Planoversikt
- Byggegodkjente tegninger datert 25.05.1971
- Kartutsnitt
- Boliginfo
- Nabolagsprofil

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

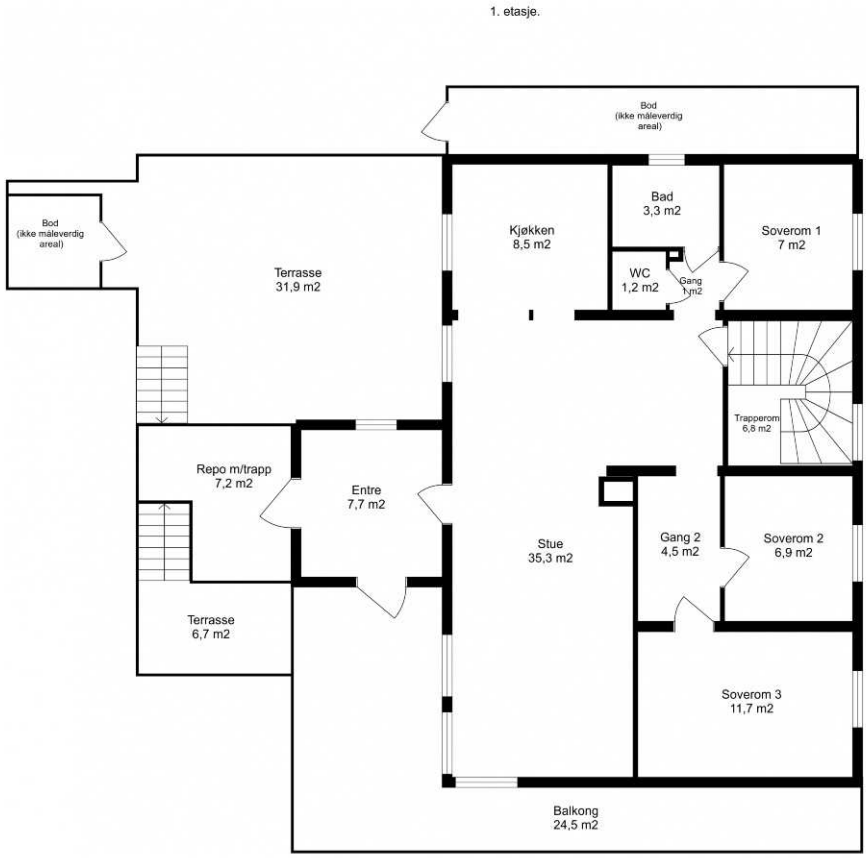
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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

Plantegning

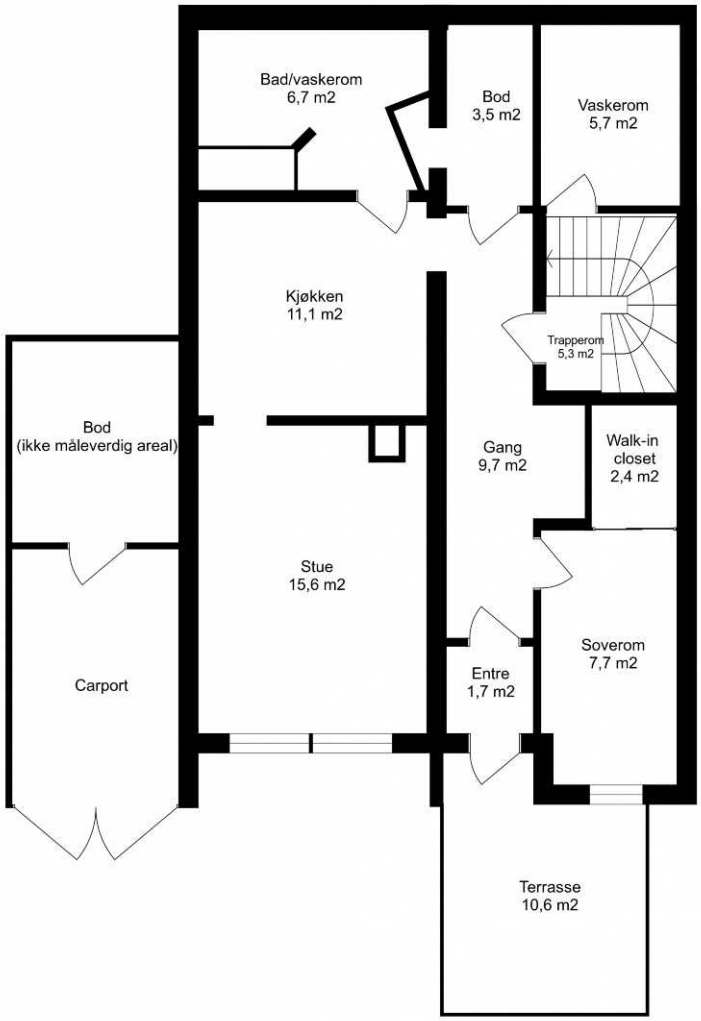


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

FYKSEN TAKST

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

Sokkeletasje.



FYKSEN TAKST

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
TRONDHEIM kommune
gnr. 521, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22505-1291 **Eiendomsverdi ref nr:** XY3369

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

FYKSEN TAKST

Medlem av Norsk takst

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

Rapportansvarlig

Jan-Frode Vigdal

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

FYKSEN TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 106
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

Enebolig

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

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

Sokkeletasje.

- opprinnelig garasje har blitt innredet til stue
- opprinnelig hobbyrom har blitt innredet til kjøkken
- opprinnelig matbod blir i dag brukt som vaskerom
- opprinnelig vaskerom blir i dag brukt som bad/vaskerom
- opprinnelig redskapsbod har blitt innredet som soverom
- det har blitt etablert bod ved å ta deler av arealet til gang

1. etasje.

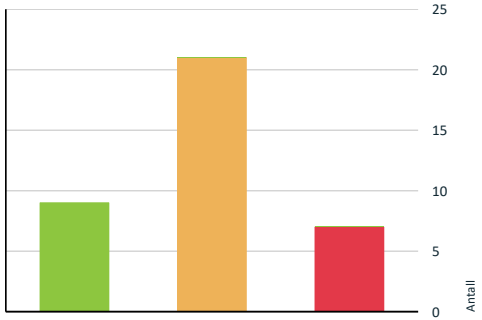
- det er etablert bod ved gavlevegg
- opprinnelig balkong har blitt utvidet

Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 106
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

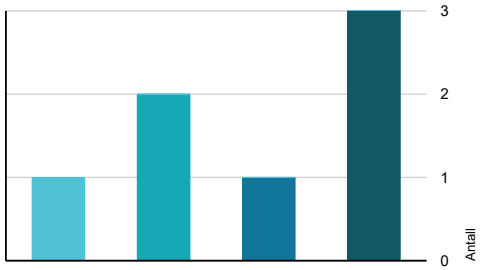
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 106
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av taksteinslignende metallplater. Eier opplyser at det ble montert metallplater på eksisterende shingel fra byggeår rundt starten av 1990-tallet. Undertak er ikke tilgjengelig for kontroll. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og via området rundt takstige.

Vurdering av avvik:

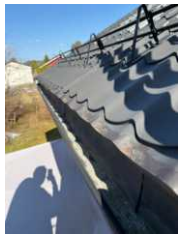
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Videre registreres det avskalling av maling/lakk og stedvis rustdannelser i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder og påviste avvik anbefales det skifte av taktekking og undertak.





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det registreres at det har blitt foretatt provisoriske tetting av renne med elastisk fugemasse på enkelte plasser. Skjøtemuffe til renne er ikke tilfredstillende montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp, renner og beslag anbefales skiftet ved skifte av taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det registreres at det har blitt foretatt provisoriske tetting av renne med elastisk fugemasse på enkelte plasser



Skjøtemuffe til renne er ikke tilfredstillende montert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med stående bordkledning og liggende trekledning fra byggeår. Kledningen ved tilbygg (inngangsparti) er fra 1997. Det registreres synlig lufting bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført av sperrer i tre. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke. Kaldloftet ble kontrollert fra område ved takluke og hvor det er gangbart gulv. Det er undertak av taktro. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side.
Det er utført fuktmåling i taktro uten å registrere unormale forhold.



Det er utført fuktmåling i taktro uten å påvise unormale forhold.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Eier opplyser via egenerklæringen at enkelte vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2021, bortsett fra vindu på bad som er fra byggeår og 3 vinduer i stue er fra 2008.

Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 106
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår (kjeller) og fra 1996 (tilbygg entre) og trevinduer med koblet glass (bad).

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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. Det anbefales å skifte vinduene fremfor videre vedlikehold.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1996 og malte hovedytterdører av eldre ukjent dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dørene er av eldre dato/fra byggeår og det er begrenset hvor mye det er mulig å justere/utbedre. Det må påregnes nedsatt funksjon.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Deler av balkongen er fra byggeår og øvrige ligger over underliggende bod/carport som ble oppført i 1997. Gulvet er belagt med terrassebord fra byggeår og i 1997. Rekkverket består av malt treverk. Underliggende tettesjikt av asfaltpapp og avrenning er skjult og lot seg ikke kontrollere. Alder på tettesjiktet er fra 1997.

Eier opplyser at terrassene ble oppført rundt 2010 og er oppført som en trekonstruksjon anlagt på terrenget. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

• Konstruksjonene har skjevheter.

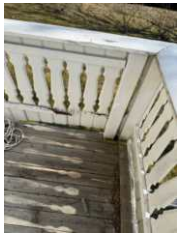
- Det registreres råteskader på rekkverk og på terrassegulv samt bærende konstruksjoner.
- Det registreres store skjevheter på balkong og terrasser på grunn av bevegelser i fundamenter i terreng.
- underdimensjonert gulvkonstruksjon, det registreres svikt
- missfarging av undergulv som tyder på utettheter på tettesjikt
- skjevheter på tresøyler som bærer balkong

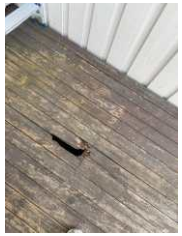
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På grunn av tilstand på balkong/terrasser anbefales det å rive konstruksjonen og bygge det opp på nytt fremfor videre vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert 2 tretrapper ved inngangsparti og er oppført i 1997 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen har skjevheter på grunn av dårlig fundamentering, anlagt direkte på terrasse som er anlagt på terreng.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes justering av trappene på grunn av bevegelser i terrasser som er anlagt direkte på terreng.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er oppført en bod ved den ene gavlvegg som er oppført med en enkel konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen har omfattende skjevheter på grunn av dårlig fundmentering og råteskader på trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å rive konstruksjonen fremfor videre vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 106
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater er av varierende alder.
Innvendig er det gulv av flis og laminat. Veggene har malt panel/brystningspanel, malt strie, malt, strukturmaling og malte panelplater. Innvendige tak har malt panel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av støpt betong i entre og gang i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert høydeforskjell på ca 55 mm gjennom hele rommet i gang mot ytterdør i entre i sokkeletasje.

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.

Årsak til skjevheter er ukjent.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i 1. etasje av ukjent alder. Sotluke er plassert i stue i sokkeletasje.

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

Det registreres sprekk/riss i innvendig røykrør ved sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Nærmere informasjon/kontroll om/av pipe anbefales innhentet/undersøkt hos det lokale feiervesen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Sokkeletasje er innredet med oppholdsrom, boder og våtrom.

Rom i sokkeletasjen har utforede vegger og oppforede gulv.
Sokkeletasje ventileres via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger og vinduskarmer samt naturlig avtrekk fra våtrom.
Det er utført fuktmåling med hammerelektrode via hulltaking i trapperom og overflatesøk på flislagte gulv på bad og på betonggulv i kott.

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

- Utforede vegger er kun isolert på innvendig side. På et generelt grunnlag anbefales det at 2/3 deler av isolasjon monteres på utvendig side.

- Det ble utført overflatesøk på fritt eksponerte betonggulv i kott. Det registreres forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk på fritt eksponerte betonggulv i kott, videre bemerkes det saltutslag.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Jevnlig tilsyn mtp. tegn til fukt bør alltid utføres i innredede rom under terreng.

Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 106
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Ingen forhøye fuktindkasjoner ble registrert ved hulltakingen.



Det bemerkes saltutslag på fritt eksponert betonggulv i kott.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte profilerte dører av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det registreres at enkelte dørblad tar i karm/dørterskel eller flislagt gulv. Videre er dør mellom trapperom og gang i sokkeletasje ikke ferdig montert.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Videre må det påregnes tiltak på dør mellom trapperom og gang i sokkeletasje.



Dør mellom trapperom og gang i sokkeletasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Eier opplyser at badet ble oppgradert i 1996, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

Badet har baderomsplater på vegger i dusjsonen og malt panel på øvrige vegger. Det vil si at badet fremstår uten tilfredstillende tettesjikt på veggene og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til våtrom. Videre ble det registrert ufagmessig utførelse

- baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisining for baderomsplater
- det er etablert en utsparing/hull i nedkant av vegg under baderomsinnredningen for gjennomføringer av vannledninger
- bruddskade på gulvflis
- bom i gulvflis

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken (via kjøkkenbenk) uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Henviser til øvrige avvik som er påvist i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av nyere dato.

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

Vaskerommet har laminat på gulv og malte panelplater på vegger. Det vil si at vaskerommet fremstår uten tettesjikt og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til våtrom. Videre er det ikke etablert sluk i gulvet.

Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 106
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er av eldre ukjent dato.

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

Badet har malte plater og malt panel på vegger. Det vil si at badet fremstår uten tilfredstillende tettesjikt på veggene og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til våtrom. Det registreres ingen tettesjikt/membran på gulv.

- bruddskade på gulvflis
- bom i gulvflis
- fuktsvelling i nedkant av fronter til baderomsinnredningen

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot yttervegg og mot tilstøtende kjøkken. Det ble utført fuktmåling i svill via åpen konstruksjon i tilstøtende kott, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Henviser til øvrige avvik som er påvist i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser at kjøkkenet ble oppusset for ca. 15 år siden og at frontene ble skiftet for ca. 10 år siden.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser at kjøkkenet ble oppusset for ca. 10 år siden.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone (kullfilter). Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at frontene er montert ujevnt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 106
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det må påregnes justering/tilpassing av frontene.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra ukjent dato. Eier opplyser at klosett har blitt skiftet i nyere tid.
Laminat på gulv, malt strie og malt brystningspanel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Gulvmontert WC.
Rommet ventileres med naturlig avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber er fra byggeår, stoppekran er plassert i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• 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.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• 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.

Tilstandsrapport

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Naturlig avtrekk fra våtrommene.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe (luft til luft) i begge etasjer. Den som er montert i stue 1. etasje er fra 2013 og den som er montert i sokkeletasje er fra 2004.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 198 liter og er montert i bad/vaskerom i sokkeletasje. Plassert i rom med sluk. Tanken har eltilkobling via stikkontakt.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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 hovedsaklig fra byggeår. Det har vært kontroll på det elektriske anlegget fra Det Lokale Eltilsyn den 15.06.2018 med utbedring av avvik som ble utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Sikringsskapet er plassert i gang 1. etasje. Skapet har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 106
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring for utbedring av avvik etter kontroll fra Det lokale Eltilsyn er fremvist, datert den 12.09.2018 utført av Vintervoll AS.

   Samsvarserklæring for installasjon i sokkelleilighet (nye kurser til platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn er fremvist, datert den 12.05.2014 utført av Vintervoll AS

   Samsvarserklæring for skifte av innmat i sikringsskap er fremvist, datert den 03.10.2011 utført av Vintervoll AS
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke komplett dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. Videre registreres det en løsledning på vaskerommet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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

Det registreres at det mangler topplist/klemlist på deler av grunnmursplast.

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.

Ettermontere topplist/klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra byggeår. Pusset på utvendig side og innvendig side. På utvendig synlige sider over jordbannet er muren pusset. Ved enkelte plasser på utvendig side er muren skjult av terrasse/veranda og på innvendig sider er enkelte yttervegger kledd, slik at det er foretatt en begrenset kontrollere for evt sprekkdannelser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lett skrående område.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Det er avvik:

Det registreres ujevnheter i terrenget/plenarealet rundt boligen, spesielt på øvre side.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å jevne ut ujevnheter for å hindre oppsamling av overflatevann, spesielt ved øvre side. Boligens plassering i terrenget gir grunn til å holde øye med ansamling av overflatevann under store eller langvarige nedbørsmengder, eventuelt foreta terrengjusteringer hvis nødvendig.

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:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 106
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år og må byttes ut.
Det gjøres oppmerksom på at soverom, stue og kjøkken i sokkeletasje tilfredstiller ikke dagens dagslyskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

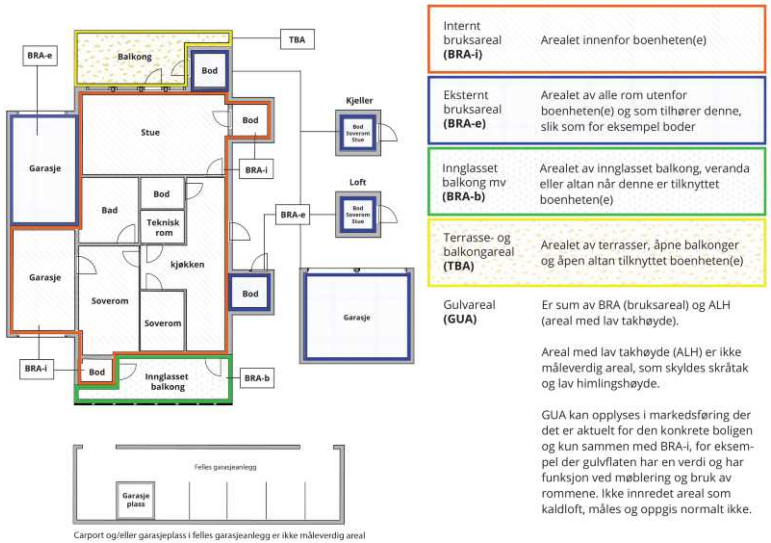
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	100			100	70
Sokkeletasje	78			78	11
SUM	**178**				**81**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Sokkeletasje	Entré, gang, trapperom, vaskerom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod, soverom, walk-in closet		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Sokkeletasje.

- opprinnelig garasje har blitt innredet til stue
- opprinnelig hobbyrom har blitt innredet til kjøkken
- opprinnelig matbod blir i dag brukt som vaskerom
- opprinnelig vaskerom blir i dag brukt som bad/vaskerom
- opprinnelig redskapsbod har blitt innredet som soverom
- det har blitt etablert bod ved å ta deler av arealet til gang

1. etasje.

- det er etablert bod ved gavlevegg
- opprinnelig balkong har blitt utvidet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
	Håvard Skage	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	521	106		0	959.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sentervegen 4

Hjemmelshaver
Skage Håvard

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Energirapport	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.04.2026		Gjennomgått	105	Nei
Standardbeskrivelse	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sentervegen 4 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 106
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 14.04.2026
Skage, Håvard

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

Håvard Skage

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1992
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sentervegen 4
7540 Klæbu

5001-521/106/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sokkeletg tett avløpsrør

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Stakeband

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Firmanavn: ?
   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Terasse

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997
   Beskrivelse av arbeidet: Isolering

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?
• **Ja**

Spyling

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: Klæbu kommune
   Beskrivelse av arbeidet: Spyling

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

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Ledning vaskerom

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Vintervold
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Påbygg inngang,terasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Klæbu komune

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

• **Ja**

Sokkeletg,Kjøkken,bad

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sokkeletg

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **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.

enova

Energiattest

D

Adresse	
Sentervegen 4, 7540 KLÆBU	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285104**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184659344**
Gårdsnummer **521**	Bruksnummer **106**
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 **1971**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 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 **216,54 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **224,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 942 kWh**



Sentervegen 4, 7540 KLÆBU

Detaljering

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



Sentervegen 4, 7540 KLÆBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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.

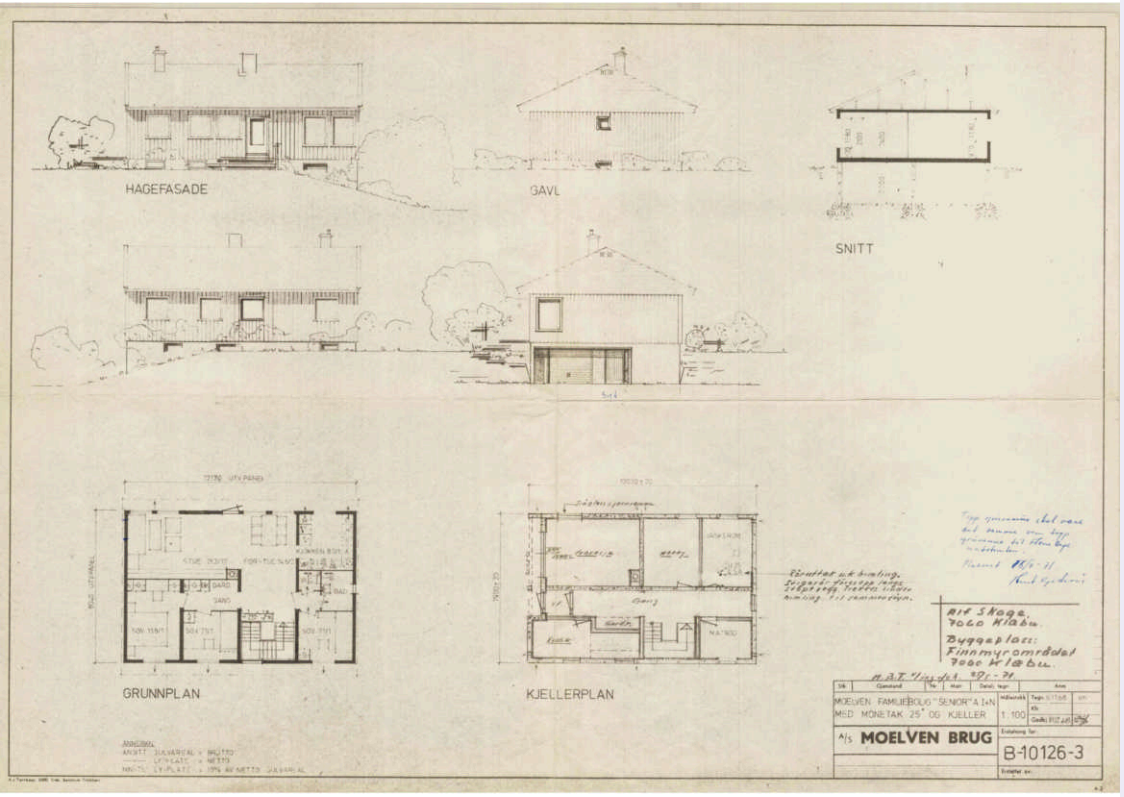
https://www.enova.no/energimerking

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



KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN

FOR

FINNMYRA - STRØKET

ERSTATTER TIDLIGERE BESTEMMELSER OG GJELDER OGSÅ FOR GAMLE PLANER FRA 1966, 1974 (73/75), 1976/77.

Stadfestet av Fylkesmannen i Sør - Trøndelag 2.11.1978.

§1

Det regulerte området er på planene vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§2

Område for bolighus – U=0,15 – 0,30

a. Området kan bebygges med kjedehus, rekkehus e.l. i inntil 2 etasjer. Ved valg av etasjehøyde skal det tas hensyn til sol- og utsiktsforhold for bakenforliggende bebyggelse.
b. Garasje og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
c. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe. Det skal innenfor området avsettes et areal på minst 500 m² til lekeplass.

§3

Område for småhusbebyggelse.

a. Området kan bebygges med frittliggende eneboliger eller vertikaldelte tomannsboliger i 1 evt 2 etasjer. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
b. Bygningene skal ha saltak med møneretning som vist på planen. Bygningsrådet kan likevel tillate andre takkonstruksjoner på samtlige bygninger i en gruppe eller langs en vegstrekning.
c. Garasjer skal fortrinnsvis føres opp som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje.
   Plassering av garasje framfor byggegrense tillates kun i spesielle tilfeller hvor terrengforholdene gjør innkjøring til tomten svært vanskelig.
d. Med byggemeldingene skal det følge situasjonsplan som også skal vise følgende:
   Plassering av uthus, lager, garasje eller andre bygg som planlegges oppført på tomten, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen. Størrelsen på sådant skal ikke overstige 35 m².

§4

Område for forretningsbebyggelse.

a. Forretningsbygg o.l. skal oppføres på dertil regulerte arealer og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at deler av slike bygg innredes til boligformål. For øvrig tillates ikke boliger oppført på området.
b. Forretningsarealet kan bebygges med utnyttelsesgrad på inntil 0,5 og tomtedelingen skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle under hensyntagen til bedriftens karakter.
c. Innenfor området skal det i nødvendig utstrekning være plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
d. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådet skjønn er sjenerende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§5

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§6

Område for lett industri.

Felt A:

a. På det avsatte området kan det etableres garasje- og serviceanlegg, bensinstasjon, krodrift o.l. Det tillates ikke oppført bolighus innenfor området.
b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Mellom bygge- og tomtegrenser skal arealet behandles parkmessig, og bussparkering eller lagring av materiell tillates ikke i dette området.

Felt B:

c. På det avsatte området kan det drives sagbruksvirksomhet i det omfang som driften har i dag. Utenom nåværende bolighus tillates ikke bolighus oppført på området.

§7

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§8

Spesialområder.

Innenfor reguleringsområdet finnes 3 fornminner – gravhauger – som er vist på planen. Uten tillatelse fra bygningsrådet og de antikvariske myndigheter er det forbudt å foreta graving eller fjerning av vegetasjon på disse haugene.

§9

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan rådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
   Av hensyn til snøbrøyting tillates hekker, gjerder o.l. ikke oppsatt nærmere enn 3,5 m fra midtlinjen for samtlige felles avkjørsler og gangveger innenfor reguleringsområdet.
c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
f. For de områder som er nevnt i disse bestemmelsers §§ 4, 5 og 6 kan bygningsrådet før behandling av søknad om byggetillatelse, forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for tomten med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, parkeringsplasser, garasjer m.v.

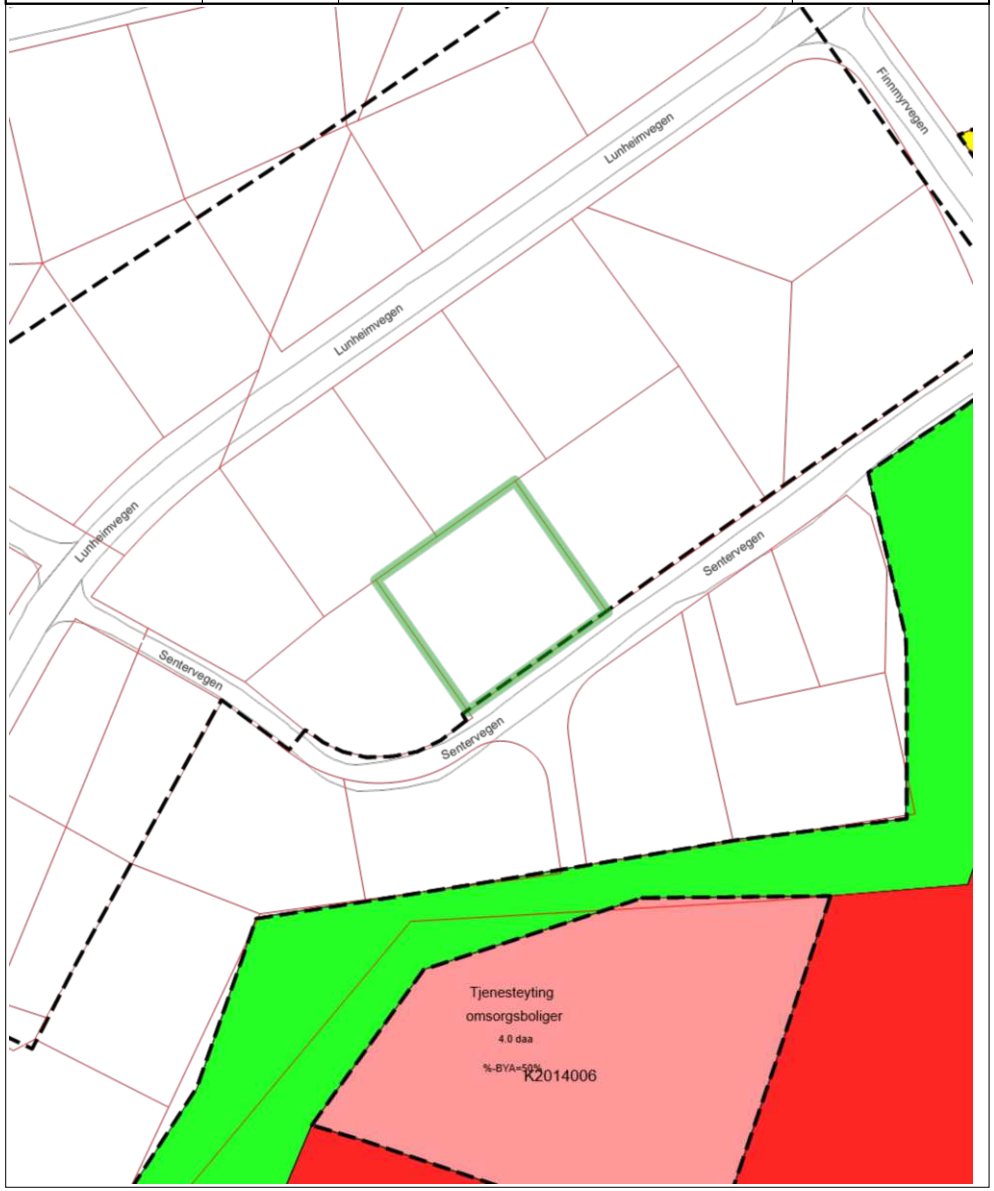
g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommune.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 106	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sentervegen 4 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

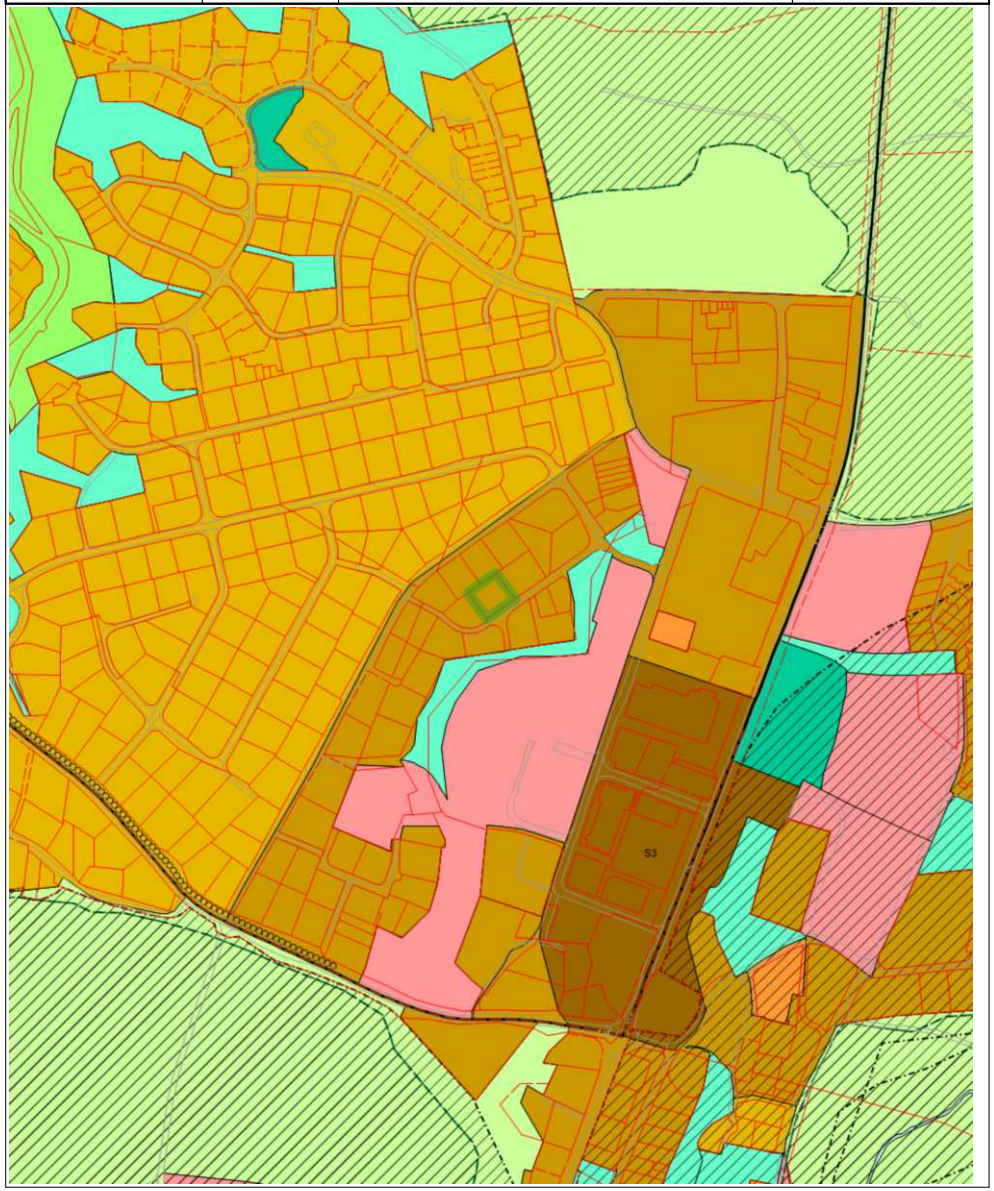
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Bolig
- Offentlig bygg - institusjon
- Offentlig friområde
- Institusjon

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 106	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sentervegen 4 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

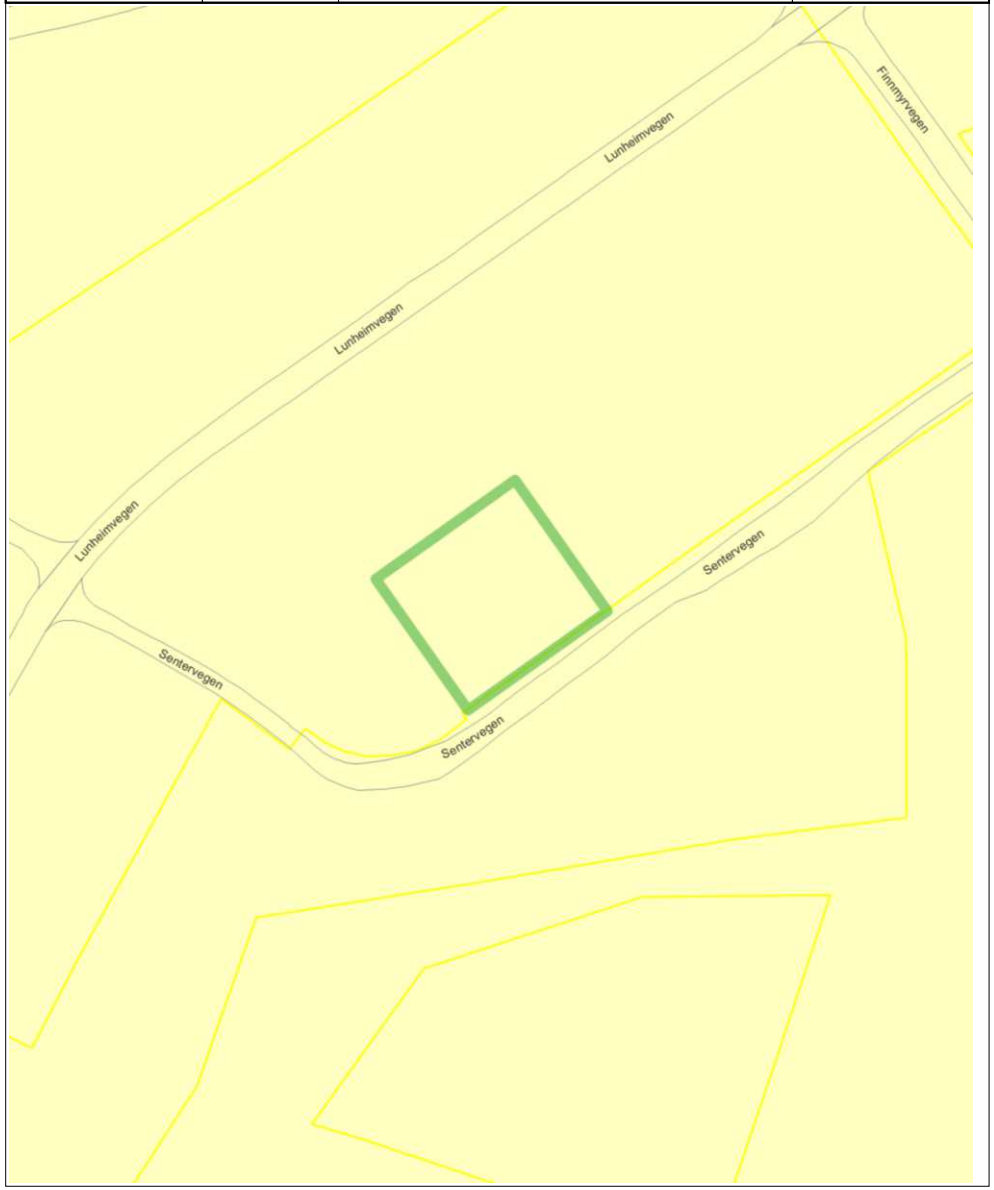
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 106	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sentervegen 4 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

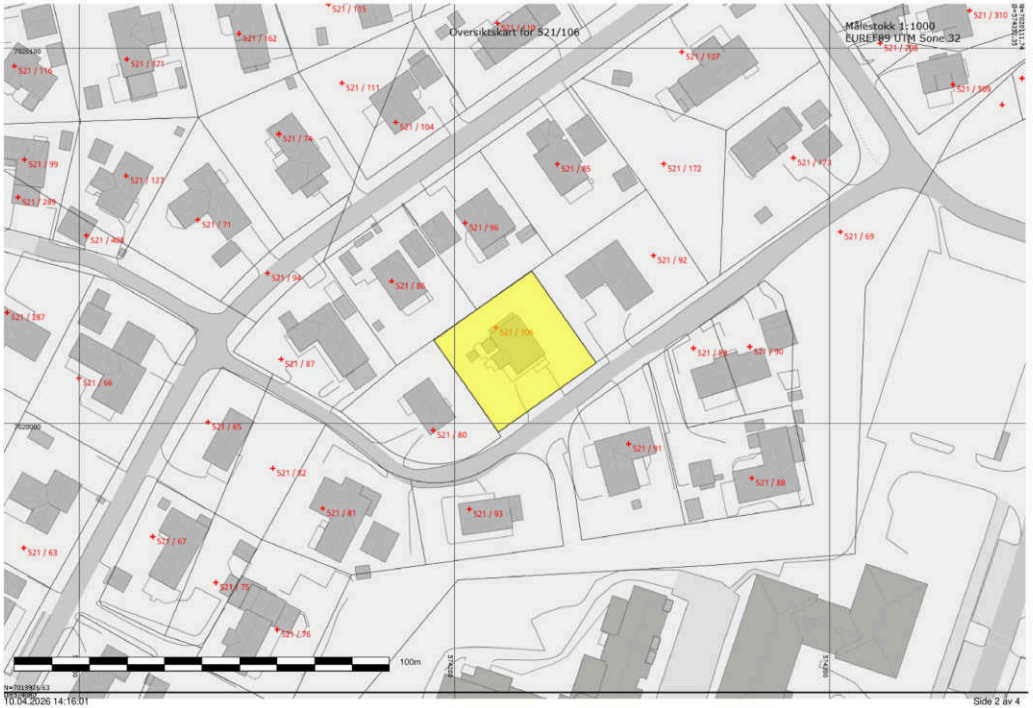


Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Oversiktskart for 521/106
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
10.04.2026 14:16:01
Side 2 av 4


521/106 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50m
10.04.2026 14:16:01
Side 3 av 4

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 106	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sentervegen 4 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

KLÆBU KOMMUNE
Miljø- og utbyggingsavdelingen

Håvard Skage
Senterv. 4

7060 KLÆBU

Rnr.: 346/97 Klæbu,09.06.97

VEDRØRENDE MELDING OM ARBEID - NYTT INNGANGSPARTI.

Vi har mottatt melding fra Dem om arbeid etter plan- og bygningsloven:

- mindre byggearbeid på boligeiendom § 86 a.

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

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

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

Svein Gunnes
miljø- og utbyggingsleder

Saksbehandler:Brit Wennberg

POSTADRESSE: 7060 KLÆBU
SENTRALBORD: TLF.:72 - 832322
TELEFAX: 72 - 832959
POSTGIRO NR. 0801 5922703
B.GIRO NR. 4358.06.00116

SENTERVEGEN 4

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 113 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Klæbu sentrum Linje 23, 72, 73, 83, 112	**5 min** 0.4 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	**16 min** 11.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**27 min** 22.5 km
Trondheim Værnes	**41 min**

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	**16 min** 1.4 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	**16 min** 1.4 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	**14 min** 11.3 km
Kristen videregående skole - Trøndel... 480 elever	**15 min** 11.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

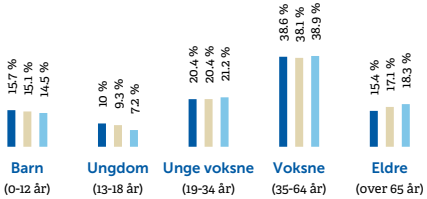
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Hesteskoen barnehage (1-5 år) 56 barn	**4 min** 0.3 km
Klæbu barnehage (1-5 år) 44 barn	**6 min** 0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år) 38 barn	**9 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**5 min** 0.4 km
Coop Extra Klæbu	**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

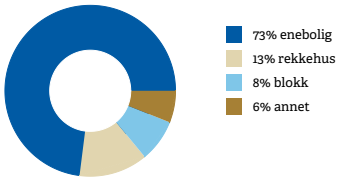
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Kulturhus (Hallsetheimen) Aktivitetshall	**7 min** 0.6 km
Klubuhallen aktivitetssal Aktivitetshall	**15 min** 1.3 km
Klæbu Treningssenter	**6 min**

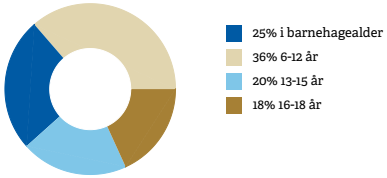
BOLIGMASSE



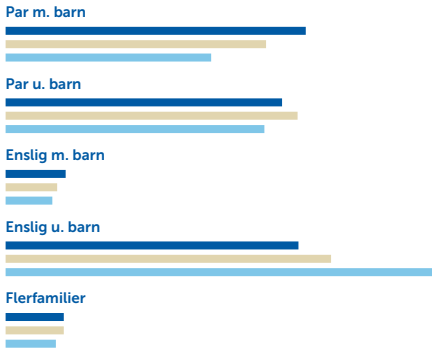
VARER/TJENESTER

Tillertorget	**15 min**
Apotek 1 Klæbu	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



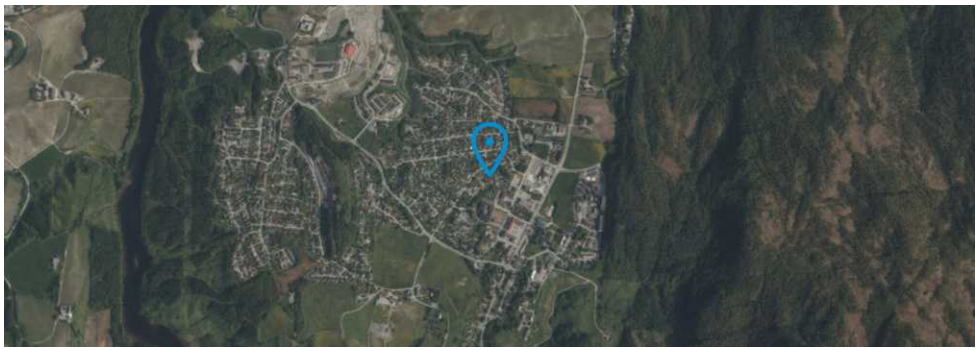
FAMILIESAMMENSETNING

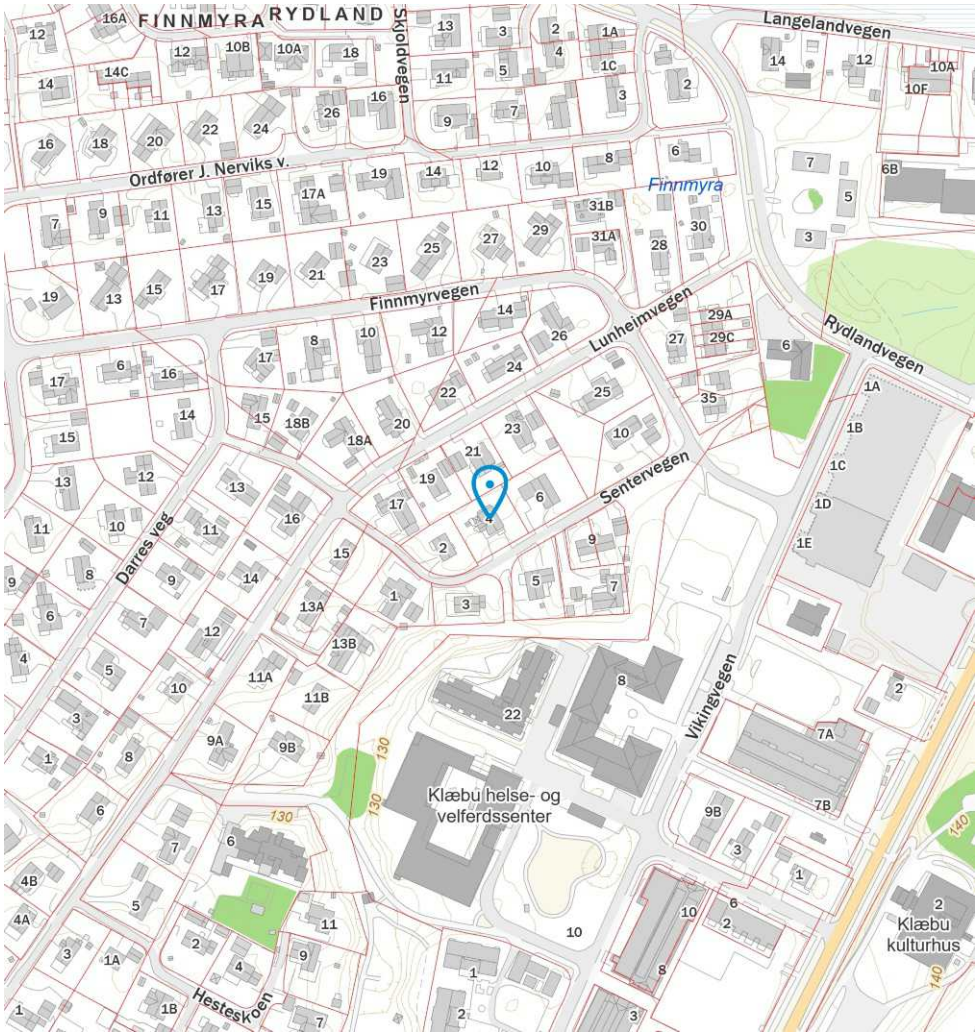


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260304 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Sentervegen 4, 7540 Klæbu.
Gnr. 521, Bnr. 106, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31260304
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.05.2026

EiendomsMegler 1

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no