

Velkommen til

Ljosheimvegen 1, 7540 Klæbu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ljosheimvegen 1
7540 Klæbu

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1963
BRA/BRA-i	167 / 164 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
Ljosheimvegen 1, 7540 Klæbu

Registerbetegnelse
Gnr. 522, Bnr. 20, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 390 000,-
Omkostninger	kr	110 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 516 340,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
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
Kommunale avgifter og gebyrer for 2. termin 2025 er kr 883,- Det er tolv terminer i løpet av ett år og inkluderer kostnader knyttet til vann, avløp og feiing. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Areal
BRA - i: 164 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 167 m²

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

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

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

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

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

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

Takstmanns kommentar til areal:
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:
Kjelleretasje:
- Opprinnelig diverserom er slått samme med tilstøtende tørkerom, rommet benyttes i dag som kjellerstue.
1.etasje:
- Opprinnelig vindfang er fjernet.
- Gang er avdelt og benyttes som gang og vindfang.
- Utvendig bod er tilbygd.
2.etasje:
- Opprinnelig kott og wc er slått sammen til ett, rommet benyttes i dag som bad.
- Det er satt inn flere vindu samt at vinduene har en annen plassering.

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger byggegodkjente tegninger, men det er avvik fra disse.
1. etasje:
Vegg mellom stue og kjøkken er i dag fjernet til fordel for åpen løsning.

2. etasje:
Inntegnet kott, wc og deler av soverom er i dag slått sammen til bad.

Kjeller:
Inntegnet rom div-rom og tørk-rom er i dag slått sammen til kjellerstue.
Inntegnet matbod er fjernet og er i dag del av gang.

Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue er ulovlig innredet. Det er ikke tilfredsstillende krav til lys, rømming og takhøyde på rommet, noe som innebærer at det er fare for liv og helse ved fortsatt bruk av rommet i strid med godkjenningen. Rommet vil aldri kunne bli godkjent som rom for varig opphold, og rommet kan kun benyttes til formålet som ble byggemeldt og godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til ulovligheten.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 042 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1963 ifølge takstmann.

Innhold
Kjelleretasje.
Internt bruksareal: Gang, bod, vaskekjeller og kjellerstue.

1. etasje.
Internt bruksareal: Vindfang, gang, bad, stue og kjøkken.

Eksternt bruksareal: Bod.

2. etasje.
Internt bruksareal: Gang, bad og 3 soverom.

Frittliggende garasje:
Eksternt bruksareal: Garasjerom og 2 boder.

Standard
Kjelleretasje.
Gang:
Malt betonggulv, malt mur på vegger, malt panelhimling.
Innredning: Trapp og garderobeskap.

Vaskekjeller:
Malt betonggulv, malt mur på vegger, malt panelhimling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin og varmvannsbereder.

Bod:
Malt betonggulv, malt mur på vegger, malt panelhimling.
Innredning: Hyller.

Kjellerstue:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Sikringsskap.

1. etasje.
Vindfang:
Flis på gulv, malt panel på vegger, malt flate i himling.

Gang:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Trapp og skyvedørsgarderobe.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Stue:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Vedovn.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og trefinérte benkeplater. Ventilator. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

2. etasje.
Gang:
Heltregulv, malt panel på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Trapp.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Soverom 1:
Heltregulv, malt panel på vegger, plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte flater og malt panel på vegger, malt panelhimling.

Soverom 3:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt panelhimling.

Beliggenhet
Boligen ligger sentralt til i Klæbu sentrum med gangavstand til butikk og andre fasiliteter. Gode bussforbindelser like ved, samt kort vei til friområder, turstier og lysløype. Ca 10-15 minutter kjøretur til Tiller med blant annet kjøpesenter, byggevarehus og restauranter.

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

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig, er oppført i 1963 og er på 2 etasjer + kjelleretasje.
Grunnmur er oppført av murte blokker.
Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tre.
Etasjeskillere av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med stålplater.
Vinduer med 2- lags isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1949.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Klæbu 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 Klæbu 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 blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedfyring.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2012-2024 er avsatt til nåværende sentrumsformål.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
K2000004 Klæbu sentrum (30.10.2000)

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 945 349,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 781 396,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 3535
Dato: 29.08.1963
Bestemmelse om gjerde
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.

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at det er observert en taklekkasje i garasjen. Kfr. med megler ved visningen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,14 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-03-2025 av Andre Krogstad i Fyksen Takst.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer - 2
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater - 2
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører - 2
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold > Septiktank
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2

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.

Eier
Ola Holte Helgetun og Ina Kavli Frantzen

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

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

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

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringen:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, Totalrenovering av bad 1. etg. Snekkering, gips og flis gjort av Byggteknikk. Rørleggerarbeid av Lasse Stålby. Elektrisk av Tor G Stokke.

Nytt bad i 2. etg. Husabø stod som entreprenør og styrte snekker, flislegger, rørlegger og elektriker.

Totalrenovering av bad 1. etg. Forrige eier rev ut alt fra gamle badet ned til bjelker og stendere og la ny isolasjon selv, utført av ufaglært, 2014.

Forrige eier rev alt fra gammelt toalettrom i andre etasje og rev vekk mot gjesteromm. Fjernet alt ned til bjelkelag og ut til stendere før snekkere tok over, utført av ufaglært, 2016.

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja, skeivt gulv i overetasje.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, Drenering antas å være skiftet/oppgradert mot nord/øst på ukjent tidspunkt. Utover dette vurderes drenering og utvendig fuktsikring å være fra byggeåret (i følge tilstandsrapport 2021), utført av ufaglært, 2000.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja, Lyspærer i vegglamper på bad 1. etg går ofte.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, Laget oppholdsrom i kjeller og bygget ny terrasse.

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

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

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

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

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Planskisse
- Selgers egenerklæring datert 25.03.2025.
- Tilstandsrapport datert 27.03.2025.
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Kommuneplanens arealdel 2012-2024
- Planoversikt
- Byggegodkjente tegninger
- Kartutsnitt
- Boliginfo
- Tinglyste erklæringer datert 30.05.1963 og 28.08.1963.

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

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

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

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

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














EXTRA
APOTEK




BOSCH


Miele


EXTRA
























GJETT
HVOR GLAD
JEG ER I DEG
Lillebror
og
BAMSE
Fisketuren














EXTRA











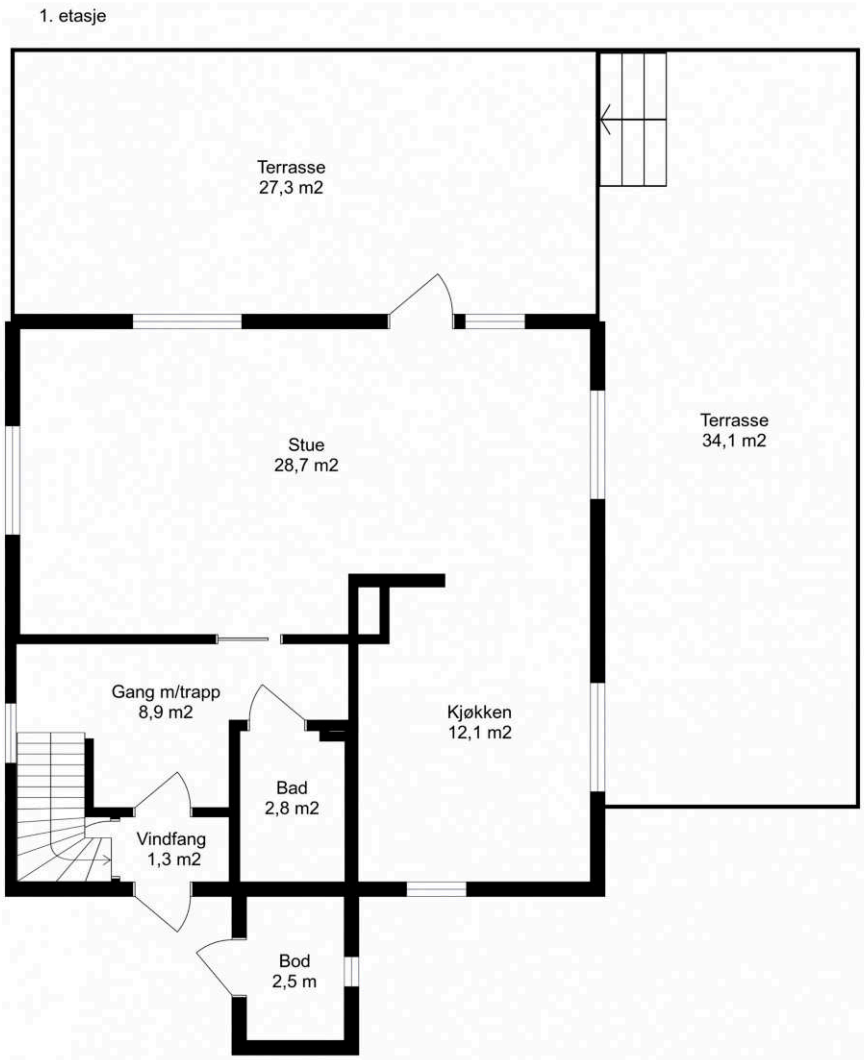



Sone
30


EXTRA



Plantegning

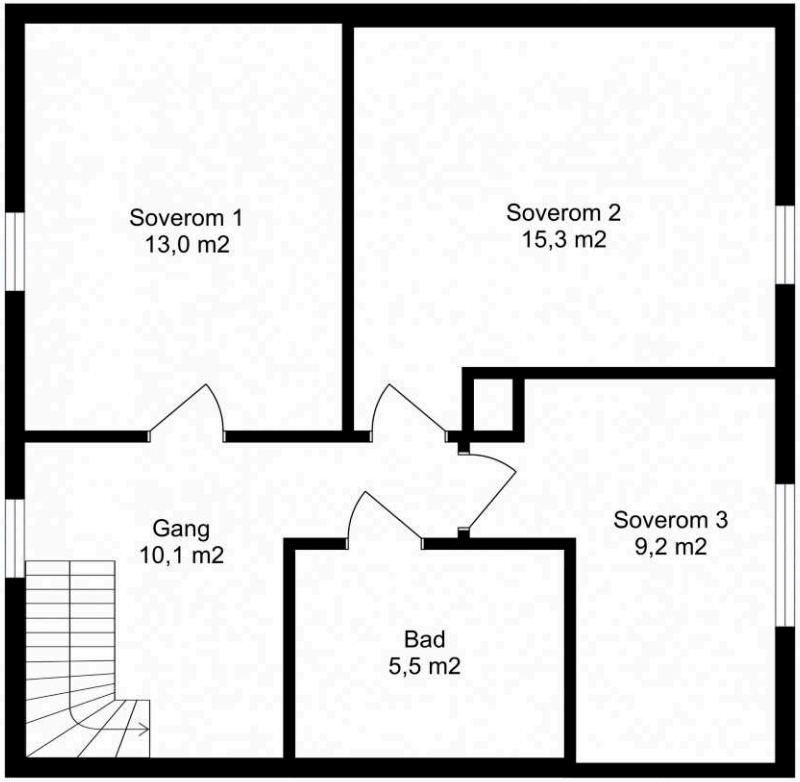


FYKSEN TAKST

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

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

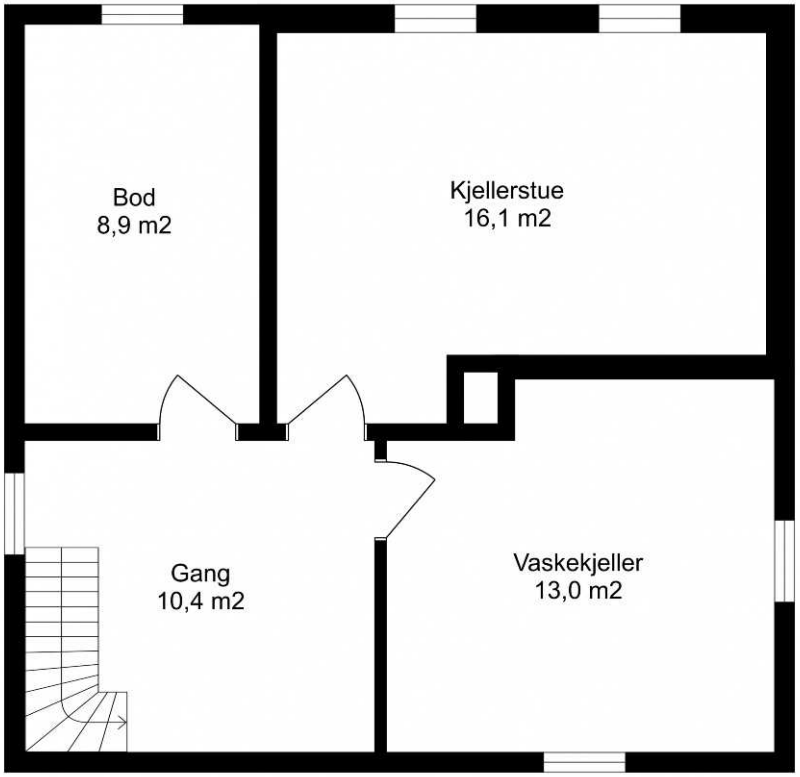
2. etasje



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).

Kjelleretasje



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
Ljosheimvegen 1 , 7540 KLÆBU
TRONDHEIM kommune
gnr. 522, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14482-2089 **Referansenummer:** QR2102

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad **Vår ref:**

FYKSEN TAKST

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

Rapportansvarlig

André Krogstad
Uavhengig Takstingeniør
andre@fyksentakst.no
970 09 883

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

© iVerdi 2023

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

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

Ljosheimvegen 1 , 7540 KLÆBU
Gnr 522 - Bnr 20
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

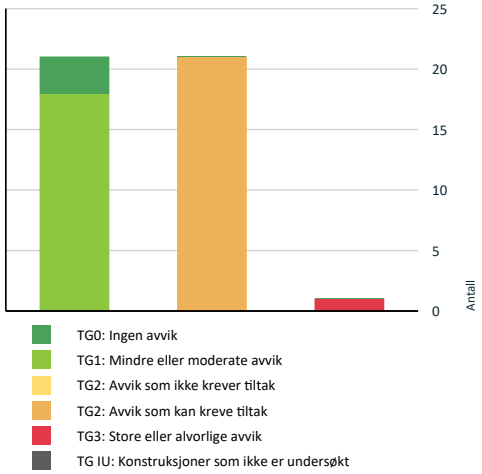
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Kjelleretasje:
- Opprinnelig diverserom er slått samme med tilstøtende tørkerom, rommet benyttes i dag som kjellerstue.
1.etasje:
- Opprinnelig vindfang er fjernet.
- Gang er avdelt og benyttes som gang og vindfang.
- Utvendig bod er tilbygd.
2.etasje:
- Opprinnelig kott og wc er slått sammen til ett, rommet benyttes i dag som bad.
- Det er satt inn flere vindu samt at vinduene har en annen plassering.

Ljosheimvegen 1 , 7540 KLÆBU
Gnr 522 - Bnr 20
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

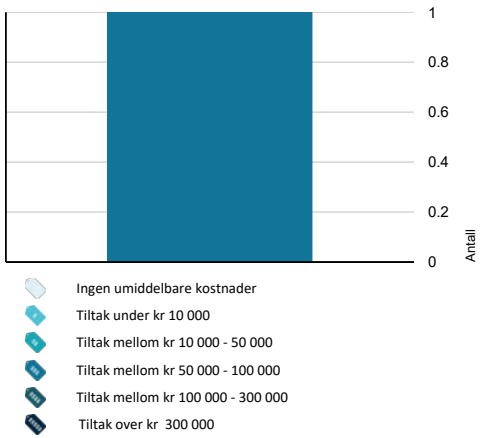
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
Innvendig > Overflater - 2 Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2 Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret baseres på dato for byggetillatelse gitt i 1963.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av metallplater, undertaket var ikke tilgjengelig for kontroll. Taket ble besiktiget stående på takstige ved pipe.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall av varierende alder. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Nedløp mot nord er ikke fagmessig utført.
Nedløp i gårdsplass utenfor bod er avsluttet på terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vann fra taknedløp kan med fordel føres bort fra bygget.



Ufagmessig taknedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med liggende bordkledning fra år 2000, panelet ble malt i 2020 i følge tidligere salgsoppgaver. Det registreres lufting og musebånd bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser. Videre er det synlig asfaltplate som vindtetting.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er benyttet noe som ser ut til å være 11 mm strølekter bak kledningen. Dagens anbefalninger er minimum 19 mm. Evt. fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Jevnlig tilsyn anbefales.



Luftespalte og musebånd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført av A-takstoler i tre med undertak av taktro fra byggeår. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke. Kaldloftet ble kontrollert fra område ved takluke da det ikke er gangbart gulv på øvrige deler.
Det er lufteventiler i endevegger og luftespalter i takutstikket.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er en del fuktskjolder rundt pipe, ved fuktmåling registreres tørt treverk.
- Luftespaltene i taktustikk er delvis tettet av isolasjon.
- Isloasjon ligger ujevnt, det mangler isolasjon ved luke.
- Videre er det en del mørke prikker som trolig er svertesopp på underside av taktroet. Dette kan skyldes kondens/høy fuktighet som følge av begrenset lufting og mangelfull isoalsjon på deler.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Flate ned mot boligen bør isoleres i sin helhet. Videre anbefales jevnlig tilsyn.

Tilstandsrapport



Tørre fuktmerker.



Kaldloft.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje og 2. etasje. De fleste er skiftet i perioden 2015-2019 i følge datostemplingen.

TG 2 Vinduer - 2

Boligen har vinduer i kjeller og 2 vinduer ved trapp som er av eldre dato.

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

De eldste vinduene er slitt og har nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

De eldste vinduene anbefales byttet.

TG 1 Dører

Boligen har ytterdør datert 2018 og balkongdør datert 2013.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i hage ble oppført av eier i 2023. De er oppført som trekonstruksjoner. Gulvene er belagt med terrassebord. Rekkverket består av liggende spiler.
Terrassen mot sør er anlagt på terrenget, terrassen mot øst er anlagt på betongfundamenter.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved inngangsparti er oppført av eier selv i 2023. Konstruksjonen er oppført i impregnert treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i 1. etasje er av varierende alder. Det er laminat på gulv, malte flater og malt panel på vegger og i himlinger.

TG 2 Overflater - 2

Overflater i vindfang og deler av kjeller er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er en del sprekker i flis i vindfanget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte av gulv i vindfang anbefales.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det største avviket ble målt på soverom 2 i 2. etasje. Øvrige avvik ble målt i gang 1. etasje og i resterende rom i 2. etasje.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område markert med moderat til lav aktsomhetsgrad mtp. radon. Dette ifølge NGU's oversiktskart.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ljosheimvegen 1 , 7540 KLÆBU
Gnr 522 - Bnr 20
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeår, pipeløpet har røykløp mot øst og et luftetøp mot vest(kjøkkenside). Sotluke er plassert i kjeller. Ildsted fra ca 2019 er tilkoblet på stue.
Eier har fremvist tilsynsrapport fra det lokale feiervesenet fra 2023 som viser ingen avvik.

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

- Riss i pipe er synlig i kjellerstue, disse vurderes å være av estetisk betydning da feier ikke har kommentert det som et avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Jevnlig tilsyn anbefales pga oppnådd alder.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er en grovkjeller med eksponert mur med unntak av kjellerstue.

Kjellerstue har utforede vegger. Øvrige rom har synlige murvegger og murgulv.
Kjelleren ventileres via åpningsvinduer og noen veggventiler.
Det er utført fuktmåling med hammerelektrode via åpning i utforing i kjellerstue og overflatesøk på fritt eksponerte murflater i kjelleren.
Ved fuktmåling i utforet vegg registreres normale fuktverdier, dette må ses i sammenheng med at rommet nylig er innredet (pågående på befaringsdagen).

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

- Det registreres saltutslag på mur flere steder, dette er et tegn på fuktvandring igjennom mur.
- Opptrekk av fukt fra grunn må påregnes pga datidens byggeskikk uten fuktsikring under betonggulv på grunn.
- Kjelleren har en risikokonstruksjon ved at noen 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. 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
• Andre 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.



Fuktmåling i treverk.



Saltutslag på vegg i bod.



Høye fuktindikasjoner på nedre del av mur i bod.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i 1. etasje og 2. etasje er av nyere dato.

TG 2 Innvendige dører - 2

Tilstandsrapport

Dører i kjeller er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørene er av eldre dato og er slitt/har nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte av dører i kjeller bør vurderes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset i tidligere eiers tid, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt. Det er derfor usikkert hvor eventuelt lekkasjevann vil renne.

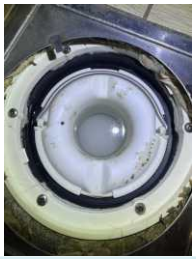
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Vanntett oppkant ved dørterskel anbefales etablert som et kompenserende tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett er synlig klemt til sluket med klemring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg.
Veggmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset i tidligere eiers tid, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Ljosheimvegen 1 , 7540 KLÆBU
Gnr 522 - Bnr 20
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ca 15 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig ved sluket.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg.
Veggmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er en ulyd i vifte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av ulyd anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot kjøkkeninnredning. Det ble utført hulltaking i vegg mellom vindfanget og badet, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppusset i tidligere eiers tid. Eier har nylig overflatebehandlet benkeplatene.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og trefinérte benkeplater. Ventilator. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger består av kobber og plast av varierende alder, stoppekran er plassert i kjeller.

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

Dette gjelder for de deler av kobber over 25 år.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast og støpjern av varierende alder.

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

Dette gjelder for de deler av eldre dato i støpjern.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i vaskekjeller. Overløp er ført til gulv med sluk. Tanken har eltilkobling via stikkontakt. Det er nylig utført reparasjon/utbedring pga en lekkasje fra sikkerhetsventilen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er av varierende alder, mye ble skiftet i 2016 i følge tidligere salgsoppgave. Sikringsskapet er plassert i kjellerstue. 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.
   Anlegget er oppgradert stykkevis og delt.

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

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

   Eier har fremvist samsvarserklæringer for:
   - oppussing i 1. etasje i 2019
   - oppussing av bad i 2. etasje i 2016
   - bytte av sikringsskap i 2016

   Øvrige deler av anlegget mangler samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det foreligger ikke komplett dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).

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

TG 0 Branntekniske forhold

Ljosheimvegen 1 , 7540 KLÆBU
Gnr 522 - Bnr 20
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har 6 kg brannslukker og røykvarslere i hver etasje.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ser ut til at deler mot øst og sør mangler utvendig fuktsikring.

Bytte av drenering og utvendig fuktsikring anbefales pga alder og tegn til fuktvandring innvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av murte betongblokker, dette er synlig ved åpning til ventiler. Muren er pusset inn og utvendig.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en del sprekker og riss i muren. Denne type grunnmur er sårbar for jordtrykk og setninger i grunn. Videre mangler utvendig puss enkelte steder.

Ny murpuss anbefales etablert utvendig.



Sprekker i murpuss og manglende murpuss



TG 2 Terrengforhold

Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt.

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

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av eldre ukjent dato.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett.
Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Septiktank

Det er en septiktank i betong synlig i hage. Denne er ikke i bruk i følge eier.

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

Tilstanden på tanken er uavklart.

Nærmere undersøkelser anbefales, det kan ikke utelukkes at tanken bør fjernes eller fylles.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

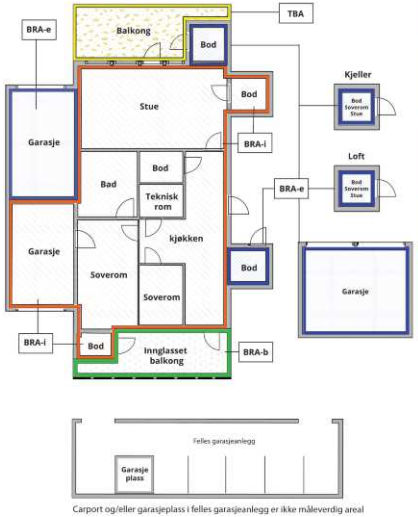
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	56			56	
1. Etasje	57	3		60	61
Kjelleretasje	51			51	
SUM	**164**	**3**			**61**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, Gang, Bad, Stue, Kjøkken	Bod	
Kjelleretasje	Kjellerstue, Gang, Bod, Vaskekjeller		

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:
Kjelleretasje:
- Opprinnelig diverserom er slått samme med tilstøtende tørkerom, rommet benyttes i dag som kjellerstue.

1.etasje:
- Opprinnelig vindfang er fjernet.
- Gang er avdelt og benyttes som gang og vindfang.
- Utvendig bod er tilbygd.

2.etasje:
- Opprinnelig kott og wc er slått sammen til ett, rommet benyttes i dag som bad.
- Det er satt inn flere vindu samt at vinduene har en annen plassering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført en arbeid på det elektriske anlegget. For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelletstue oppfyller ikke dagens forskriftskrav til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Takhøyden er ca 198 cm.

Garasje

Ljosheimvegen 1 , 7540 KLÆBU
Gnr 522 - Bnr 20
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, Bod, Bod 2	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	27
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	André Krogstad	Takstingeniør
	Ina Kavli Frantzen og Ola Holte Helgetun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	522	20		0	1042.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ljosheimvegen 1

Hjemmelshaver
Frantzen Ina Kavli, Helgetun Ola Holte

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2025		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	20.03.2025		Gjennomgått	108	Nei
Standardbeskrivelse			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2025	
2	15.04.2025	
3	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

LJOSHEIMVEGEN 1

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 103 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Klæbu sentrum Linje 23, 72, 73, 83, 112	2 min 0.1 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	16 min 11.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 22.7 km
Trondheim Værnes	41 min

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	23 min 1.7 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 228 elever, 18 klasser	23 min 1.7 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	15 min 11.5 km
Kristen videregående skole - Trøndel... 480 elever	16 min 11.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

TrP Klæbu Sentrum	3 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

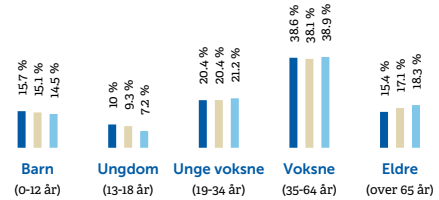
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

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) 51 barn	5 min 0.4 km
Klæbu barnehage (0-5 år) 44 barn	8 min 0.6 km
Sletten barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klæbu	2 min
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

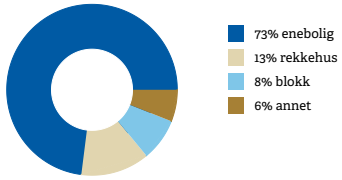
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Kulturhus (Hallsetheimen) Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Sørborgen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	23 min 1.7 km
Klæbu Treningssenter	3 min

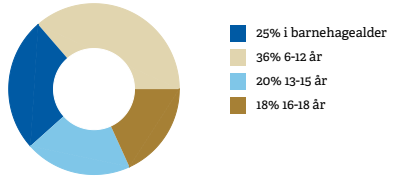
BOLIGMASSE



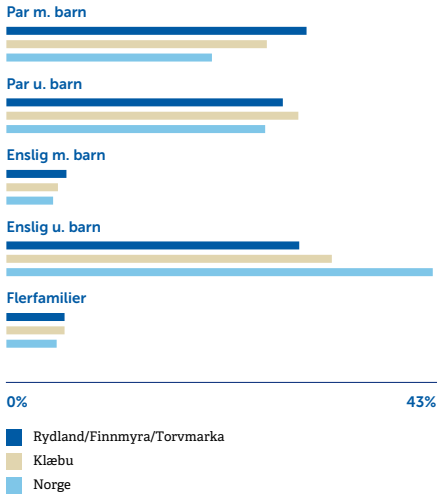
VARER/TJENESTER

StorM Senter	15 min
Apotek 1 Klæbu	1 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

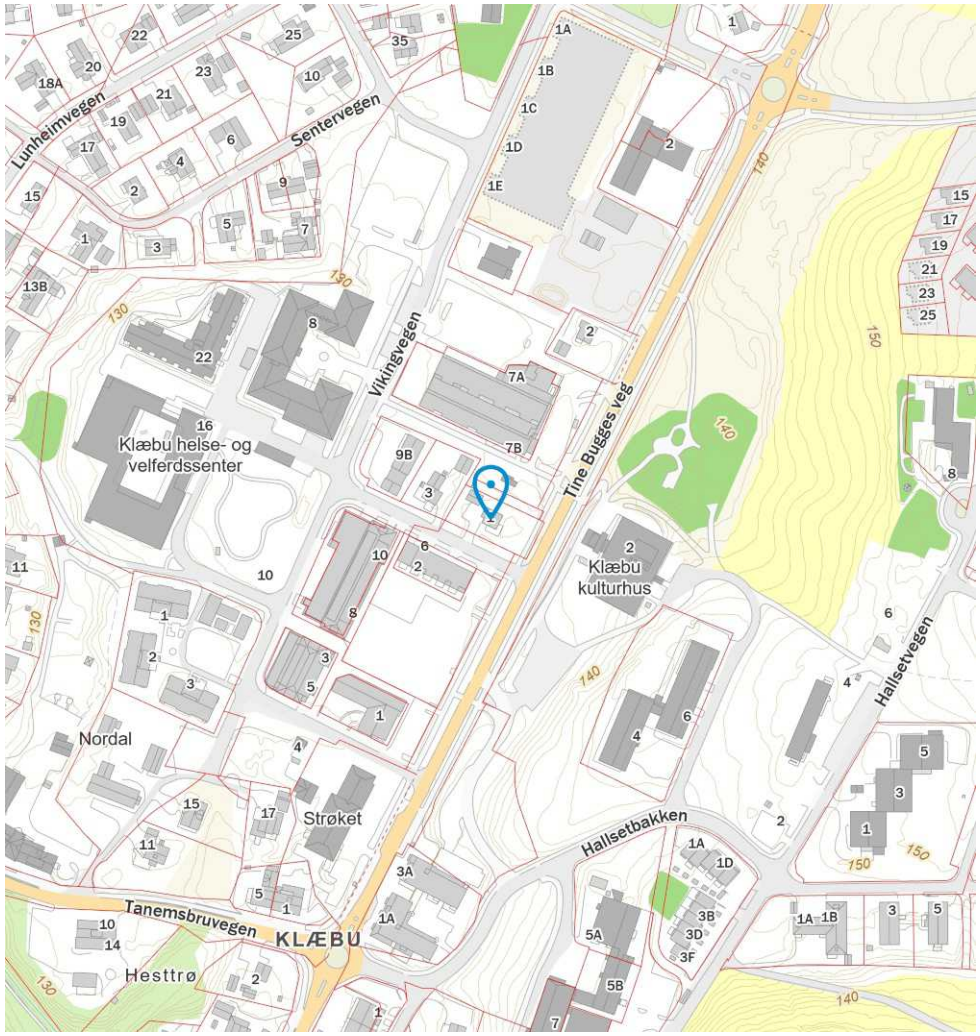


SIVILSTAND

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

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





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

bankID SIGNERT 25.03.2025 Frantzen, Ina Kavli
bankID SIGNERT 25.03.2025 Helgetun, Ola Holte

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

Ina Kavli Frantzen

Ola Holte Helgetun

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ljosheimvegen 1
7540 Klæbu

5001-522/20/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Byggteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad 1. etg. Snekkering, gips og flis gjort av Byggteknikk. Rørleggerarbeid av Lasse Stålby. Elektrisk av Tor G Stokke.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Husabø

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2. etg. Husabø stod som entreprenør og styrte snekker, flislegger, rørlegger og elektriker.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad 1. etg. Forrige eier rev ut alt fra gamle badet ned til bjelker og stendere og la ny isolasjon selv.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier rev alt fra gammelt toalettrom i andre etasje og rev vekk mot gjesteromm. Fjernet alt ned til bjelkelag og ut til stendere før snekkere tok over.

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

• **Ja**

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

Skiftet

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

• **Ja**

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

• **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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Emma bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ved totalrenovering av 1 etg: stue og kjøkken ble det åpnet mellom kjøkken og stue. Stengte mot gang fra kjøkkenet. Gips på vegger og tak, og rettet opp gulv og tak. Nytt gulv. Ny ytterdør, verandadør. Byttet alle vinduer (minus det lille ved trappa).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Elteknikk Klæbu

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk installasjon i garasje. Montering av 3 stk stikkontakter i garasje og 1 stk i hønsehus tilkoblet eksisterende kurs i sikringsskap i kjeller bolig.

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

• **Ja**

Skeivt gulv i overrtasje

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Drenering antas å være skiftet/oppgradert mot nord/øst på ukjent tidspunkt. Utover dette vurderes drenering og utvendig fuktsikring å være fra byggeåret (i følge tilstandsrapport 2021)

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenert mot nord/øst.

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

Lyspærer i vegglamper på bad 1. etg går ofte.

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?: 2025

Firmanavn: Elteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: 2025: Lagt opp strøm til nytt rom i kjeller. Endret sikringer som ikke var godkjent. 2019: Henninen AS, nytt skjultanlegg el+ styresystem lys ved totalrenovering av stue/kjøkken. 2016: Oras AS, byttet sikringsskap 2016: Berg & Wigum, ordnet det elektriske når det ble ordnet nytt bad i 2. etg. 2014: Tor G Stokke: Ordnet det elektriske på bad 1. etg ved totalrenovering

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

Laget oppholdsrom i kjeller og bygget ny terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• 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 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

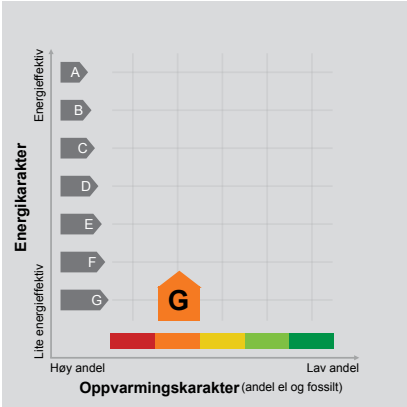
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ljosheimvegen 1
Postnummer	7540
Sted	KLÆBU
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	522
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184659034
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98623
Dato	27.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 24 569 kWh pr. år

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

21 919 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 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: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 522	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ljosheimvegen 1 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



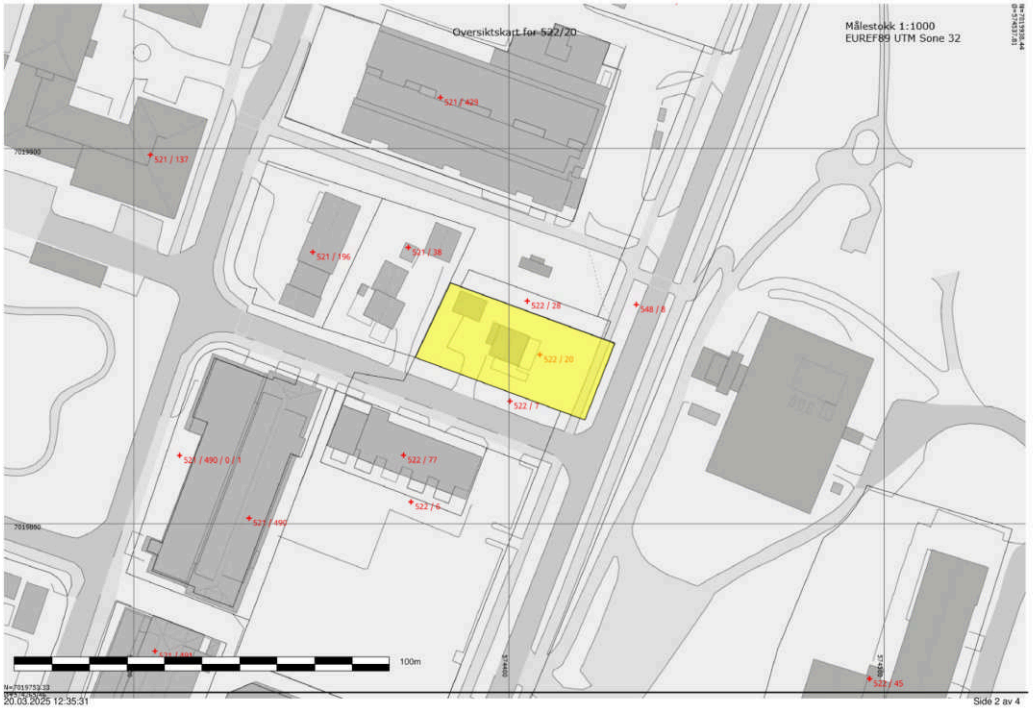
Trondheim

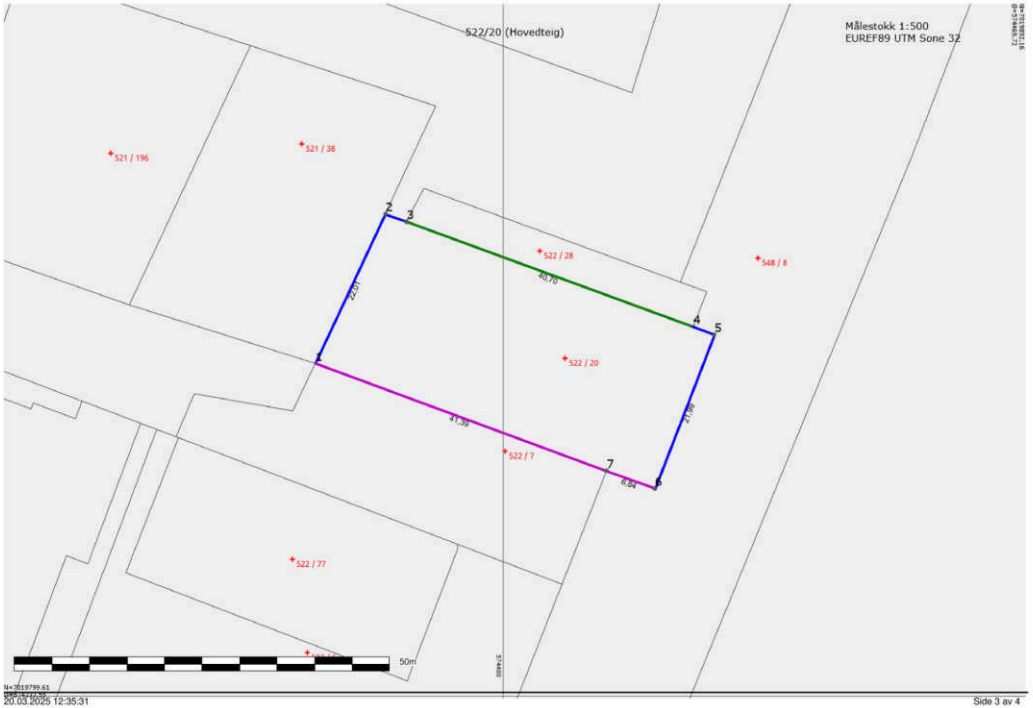
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**522**	**20**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 522/20
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
521 / 423
521 / 137
521 / 196
521 / 38
522 / 28
548 / 8
522 / 20
522 / 7
522 / 77
522 / 6
521 / 490
522 / 45
100m
20.03.2025 12:35:31
Side 2 av 4


522/20 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
521 / 196
521 / 38
522 / 28
548 / 8
522 / 20
522 / 7
522 / 77
40.70
22.01
41.39
21.89
9.84
50m
20.03.2025 12:35:31
Side 3 av 4

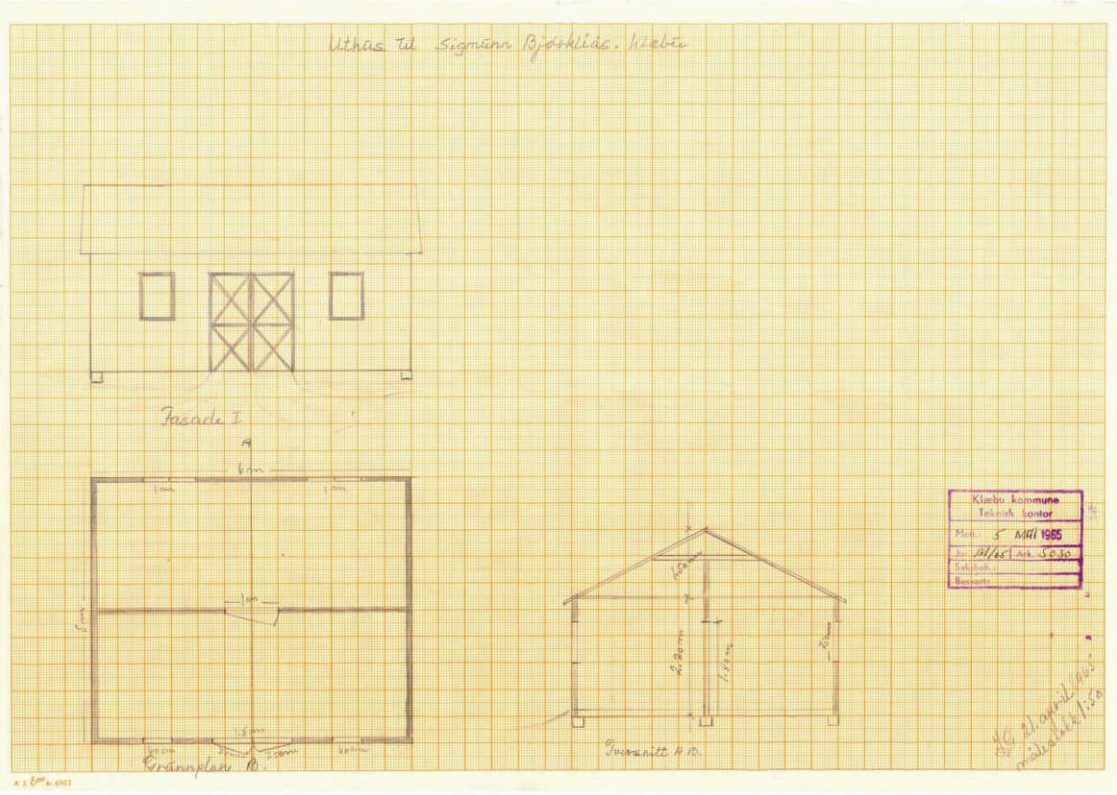
Areal og koordinater

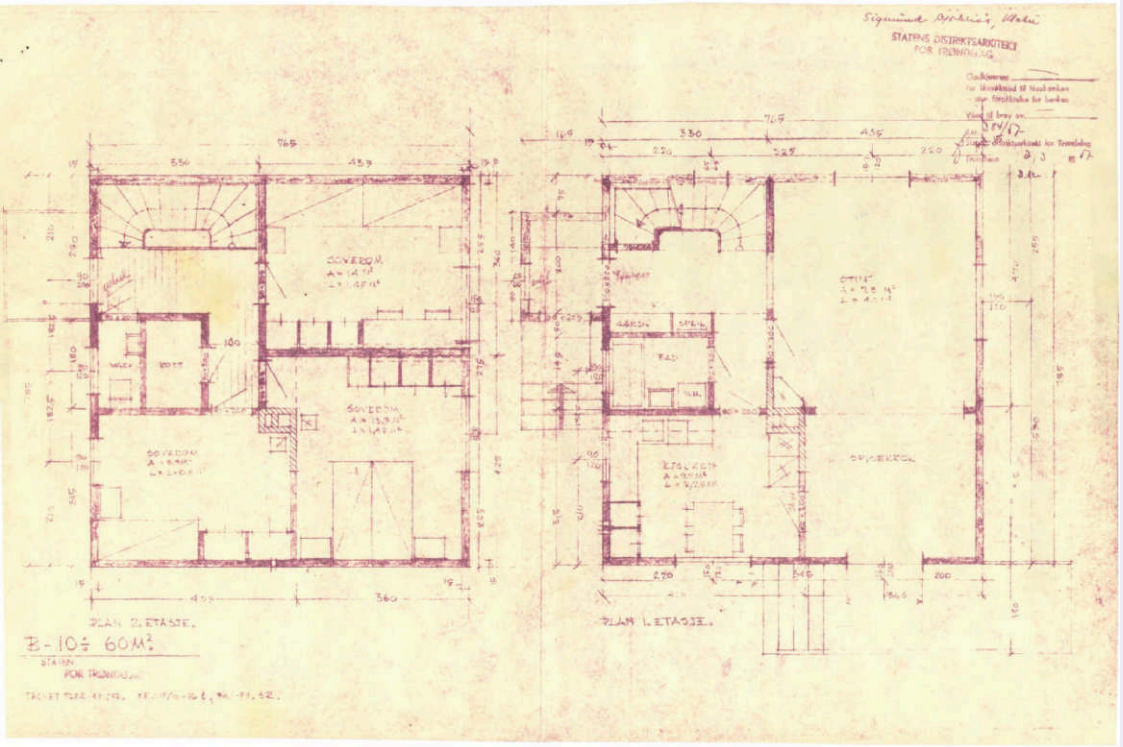
Areal: 1042,10 Arealmerknad:

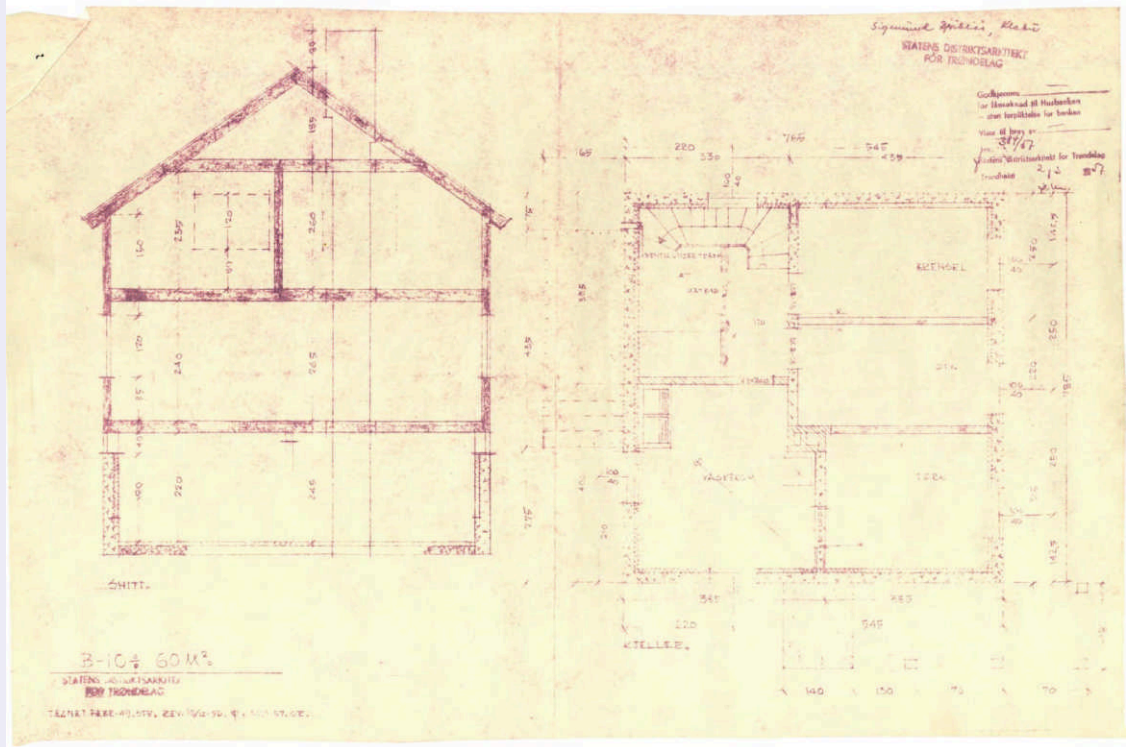
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7019844,93 Øst: 574408,34

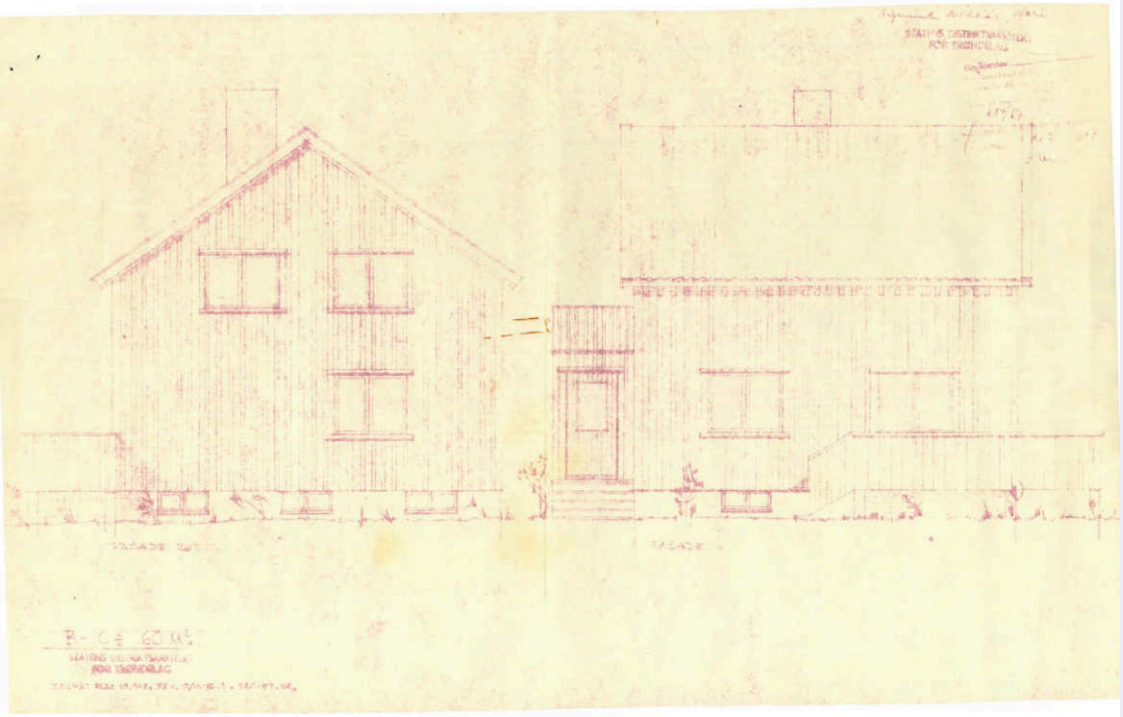
Ytre avgrensning

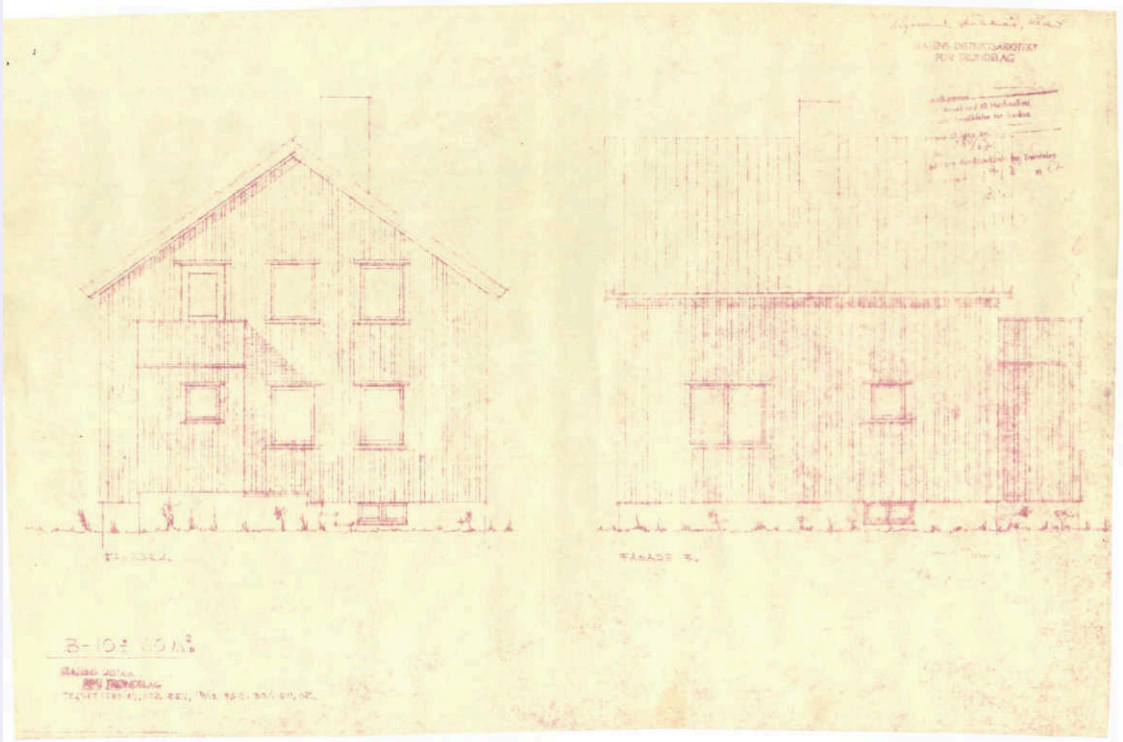
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7019844,25	574375,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			22,01	Ikke hjelpelinje		36	
2	7019864,18	574384,38	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	36	
			3,01	Ikke hjelpelinje		36	
3	7019863,14	574387,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			40,70	Ikke hjelpelinje		14	
4	7019849,13	574425,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			3,00	Ikke hjelpelinje		36	
5	7019848,10	574428,23	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	36	
			21,99	Ikke hjelpelinje		36	
6	7019827,59	574420,30	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	36	
			6,84	Ikke hjelpelinje		200	
7	7019829,95	574413,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			41,39	Ikke hjelpelinje		200	




STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
BAD
STUE
SPISEROM
KJØKKEN
PLAN 2. ETASJE.
PLAN 1. ETASJE.
B-10½ 60M²


STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG
SNITT.
B-10½ 60 M²
KJØKKEN
VASKEROM
TERR.
ATELIER.





Skjema E

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jnr. 406/80

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Myrvang		20	22	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	garasje	11.3.80	dato 19.3.80 sak 9/80

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Sigmund Bjørkliås	Klæbu	
Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" "	"	
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
" "	"	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

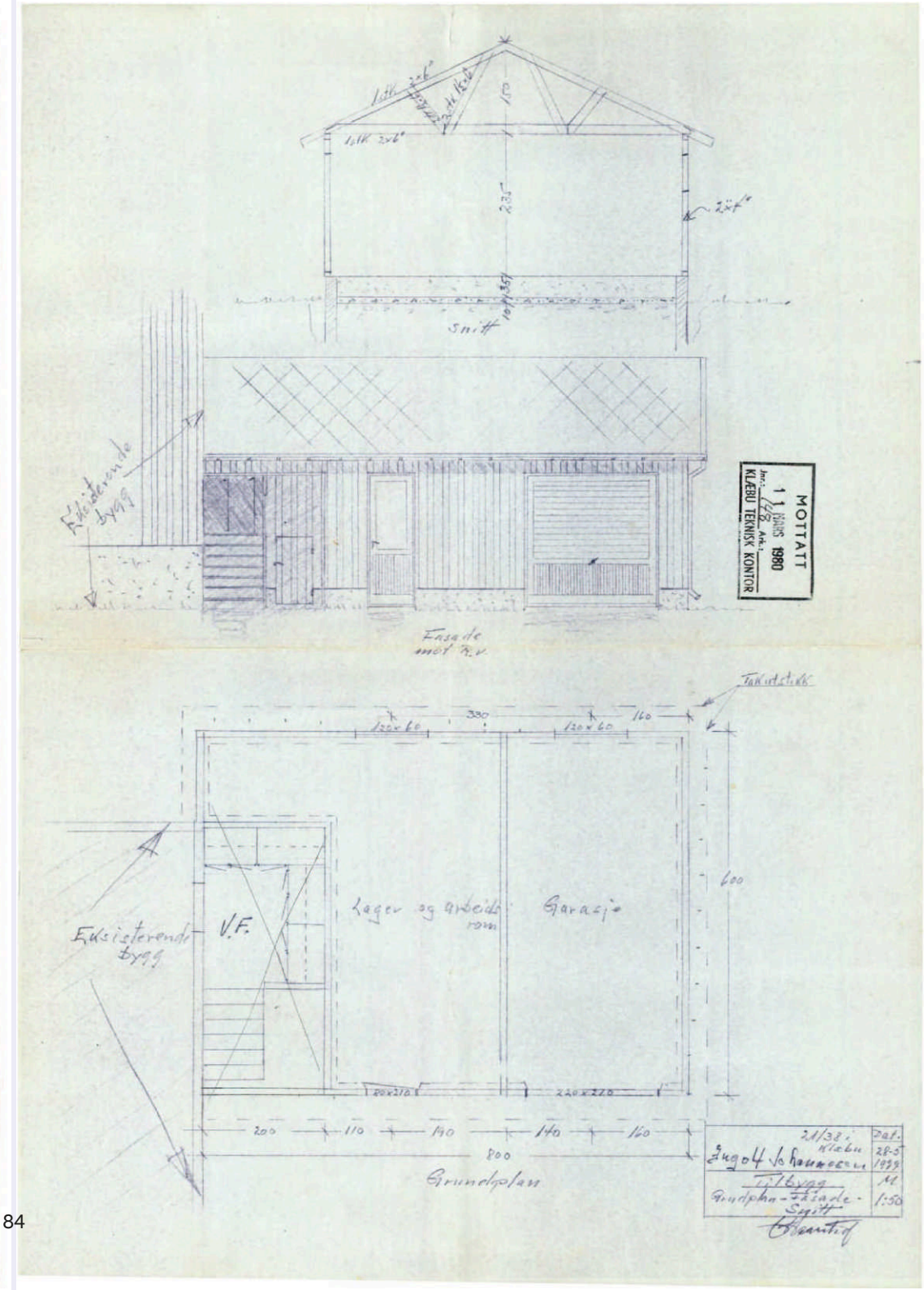
Klæbu den 30.7.80

Svein Barnes
bygningssjef
KLÆBU KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] arbeidstilsynet
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Etterlyst forbudt. Rich. Andved. Bl. 677. Norsk Kommunalteknisk Forening.

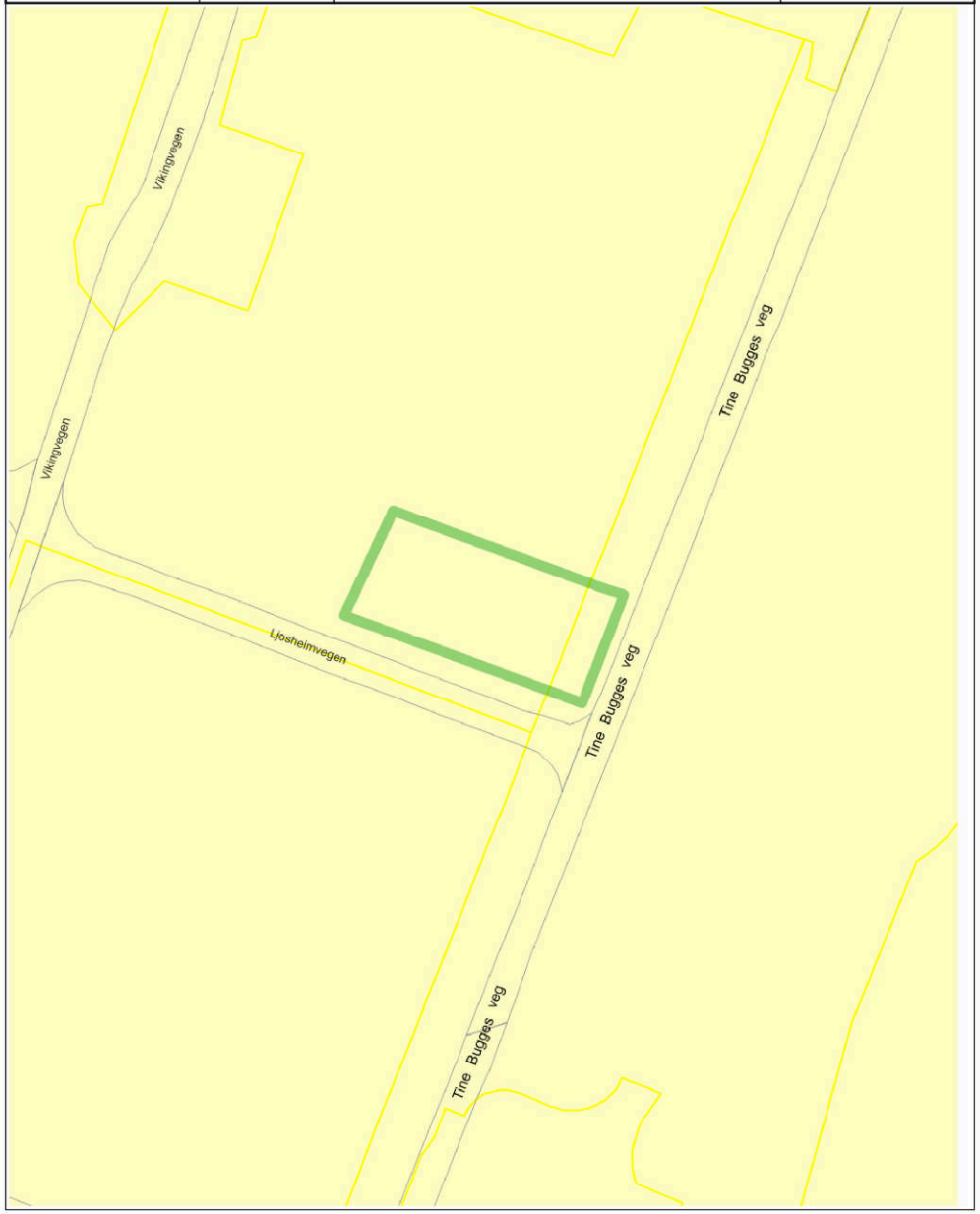


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 522	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ljosheimvegen 1 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

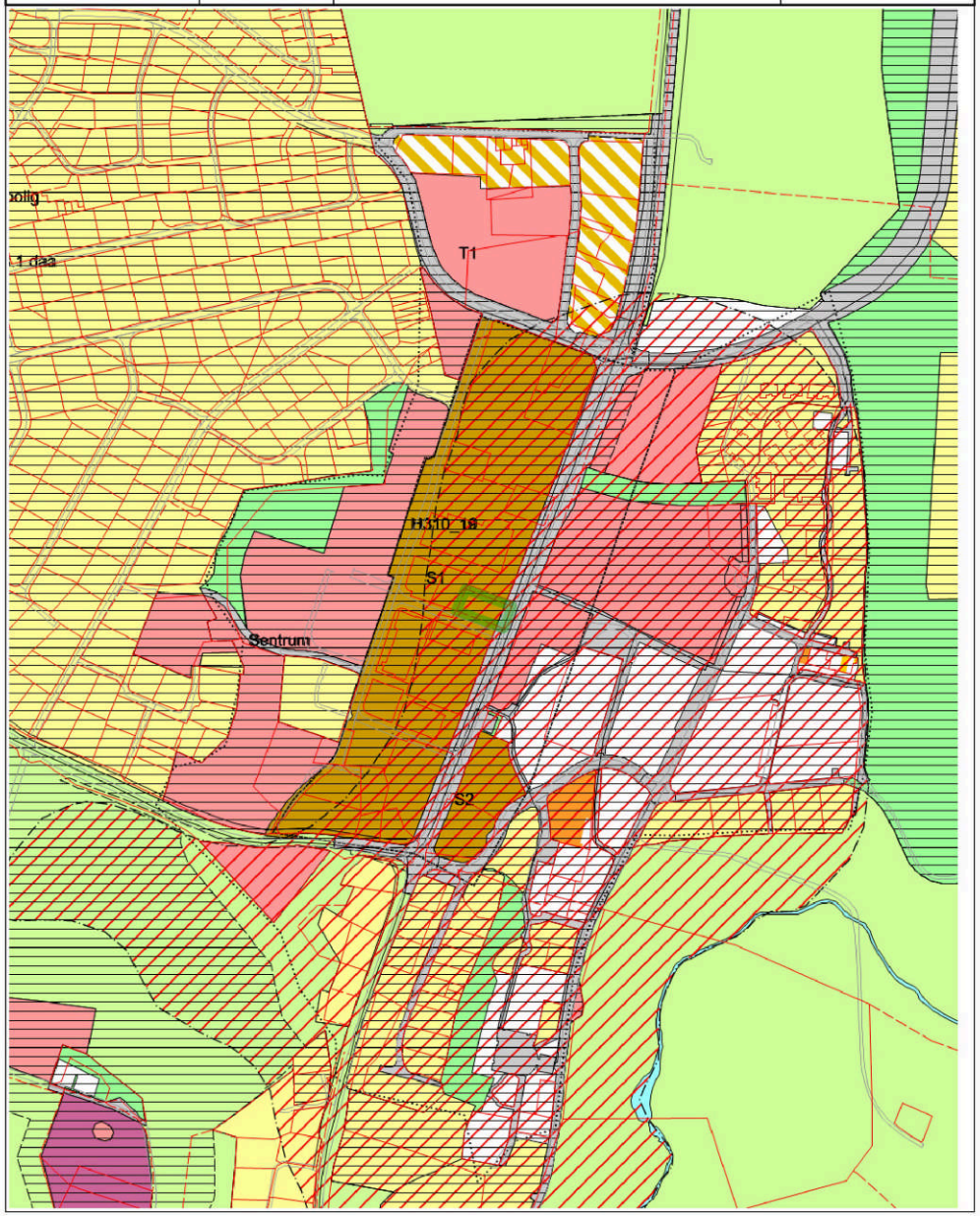
- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

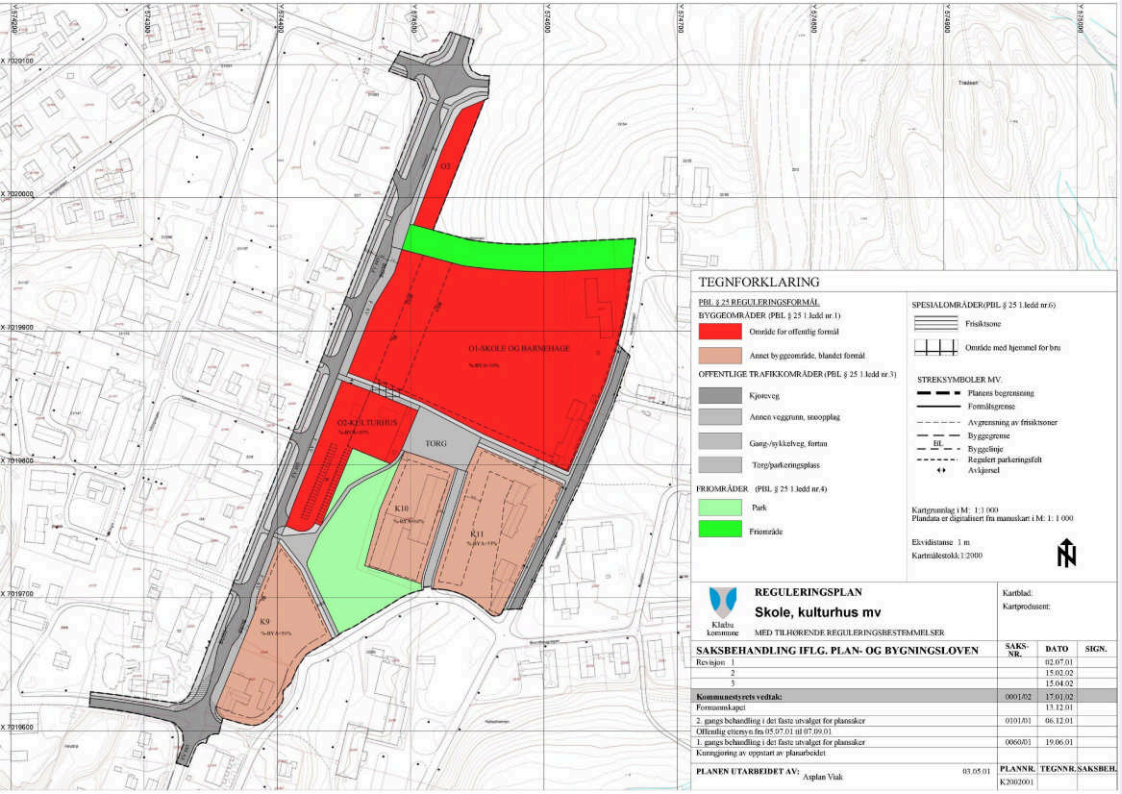
Eiendom:	Gnr: 522	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ljosheimvegen 1 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- A Påskrift kommuneplan
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig
- Veg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Andre typer bebyggelse og anlegg -Nåværende
- Naturområde - Nåværende

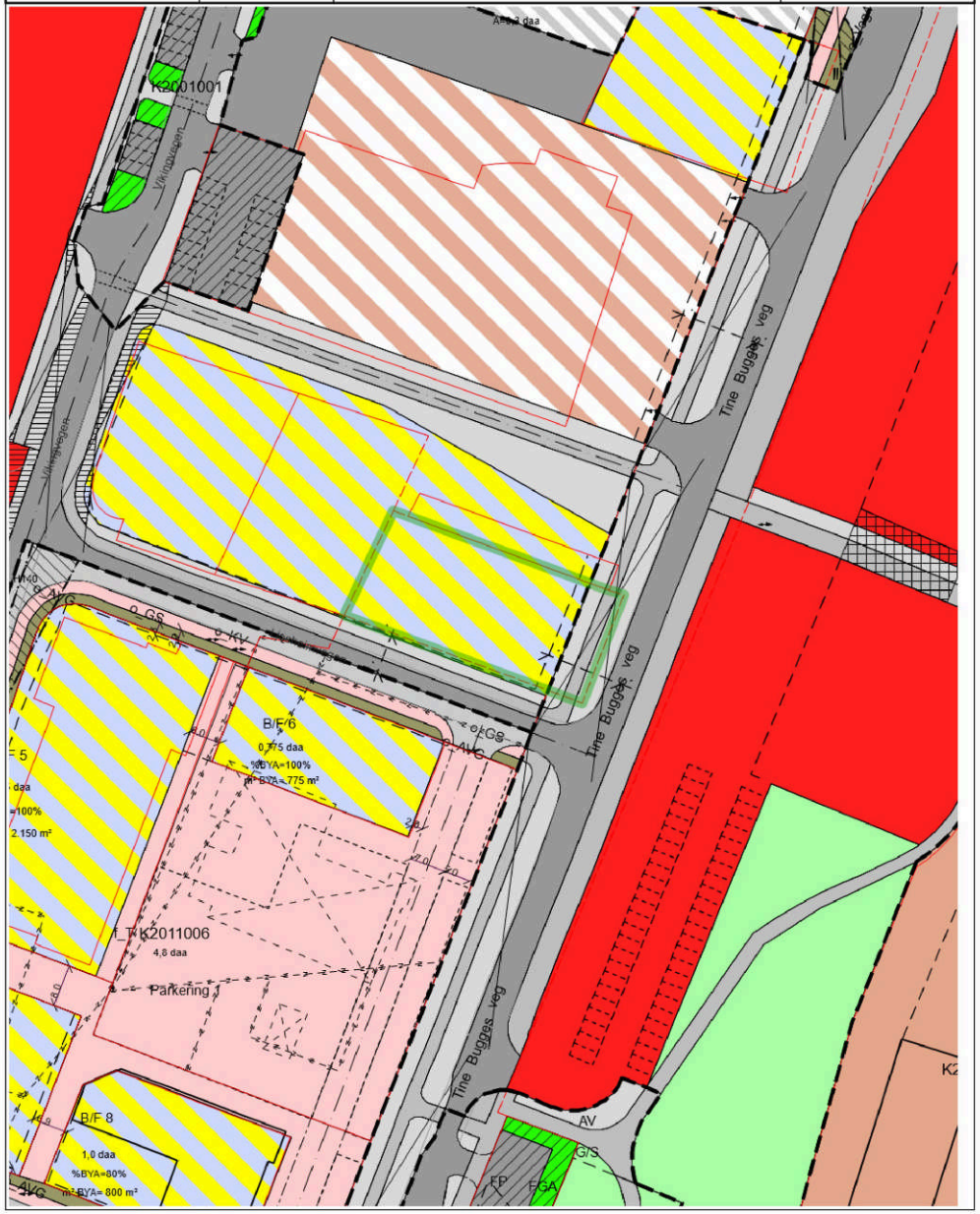


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 522	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ljosheimvegen 1 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Fylkesveg gatenavn .
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Rekkefølgebestemmelser
- Offentlig bygg - institusjon
- Annen veggrunn
- Offentlig friområde
- Felles grøntareal
- Frisikt
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense generert
- Kommunalveg gatenavn .
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Frisiktsone ved veg
- Annet byggeområde
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning
- Torg
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- RpFormålGrense
- Stengning av avkjørsel
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Parkeringsplass
- Felles parkeringsplass
- Annet kombinert formål
- Veg
- Gang-/sykkelveg

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger
- Område for industri/lager
- Område for offentlig bebyggelse
- Almennyttig institusjon
- Bensinstasjon

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Parkeringsplass

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.4)
- Friområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.5)
- Høyspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.6)
- Trafo
- Frisiktsone
- R Bevaringsområder

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25 2.ledd)
- Bolig/Forretning
- Bolig/Industri
- Bolig/Forretning/Trafikk

STREKSYMBOLER MV.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Grense for bevaringsområde
- Byggelinje
- Byggegrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje vei
- Frisiktlinje
- Avkjørsel

Kartgrunnlag i M: 1:1 000
Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1: 1 000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:2500

Klæbu kommune

REGULERINGSPLAN

Klæbu - Sentrum

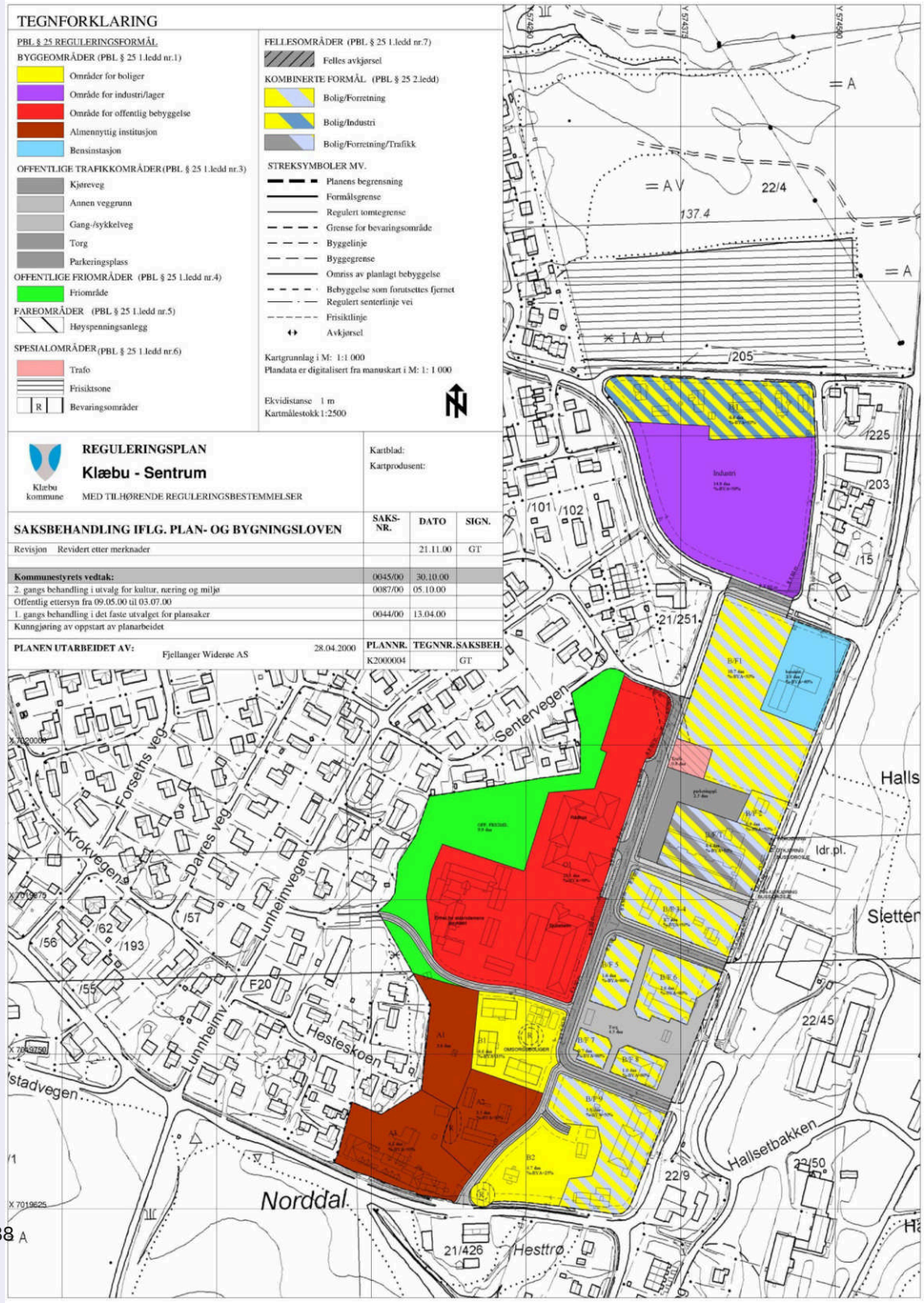
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartblad:
Kartprodusent:

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon Revidert etter merknader		21.11.00	GT
Kommunestyrets vedtak:	0045/00	30.10.00	
2. gangs behandling i utvalg for kultur, næring og miljø	0087/00	05.10.00	
Offentlig ettersyn fra 09.05.00 til 03.07.00			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	0044/00	13.04.00	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

PLANEN UTARBEIDET AV:		PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Fjellanger Widerøe AS	28.04.2000	K2000004		GT



Reguleringsbestemmelser for

REGULERINGSPLAN FOR SKOLE, KULTURHUS M.V.

Planens dato: *03.05.2001 – sist endret 15.04.02*
Det faste planutvalget: *1. gang 19.06.01, 2. gang 06.12.01*
Kommunestyret: ***17.01.02***

§1 Planens intensjon

Planens intensjon er
- å legge til rette for utbygging av ny barneskole og fortetting av midtre del av Hallset-området.
- å fastlegge sammenhenger innen sentrumsområdet – mellom sentrum og Hallset-området og innen Hallset-området internt.

Planen er en presisering av formål innen rammene av Kommunedelplan for Hallset-området.

§2 Planens hovedformål

- Byggeområde offentlig bebyggelse.
- Byggeområde boliger.
- Byggeområde blandede (ikke bestemte) formål.
- Friområde.
- Trafikkområde veg: *miljøgate.*
- Trafikkområde gangveg: *torg.*

§ 3 Forholdet til kommunedelplanen.

Innen planområdet erstatter denne plans *plankart* kommunedelplanens plankart. Kommunedelplanens tekstdel (intensjon, retningslinjer, bestemmelser) skal fortsatt gjelde som tillegg til disse bestemmelser.

Betegnelsen *kommunen* betyr i bestemmelsene kommunen som planmyndighet etter Plan- og bygningsloven.

§ 4 Byggeområde offentlige bygninger (O1, O2, O3)

Innenfor området O1 kan oppføres skole og barnehager med tilhørende anlegg.
Parkeringsbehovet skal løses for O1 og O2 felles.
Maksimum gesimshøyde for O1 og O2 er 11m der terreng er lavest. (3 etasjer).

O1 - Skole:
Byggegrenser/-linjer: Bebyggelsen må ha fundament plassert i BG 1 og/eller lenger vest. Deler av bebyggelsen bør ha fasade i BG 2.
Planen viser hjemmel for bruforbindelse, åpen eller innelukket, til kulturhuset. Det skal være fri høyde min. 3,0m under en bruforbindelse.
Skolebygningen skal ha inngangsparti både til regulert torv og på nedre nivå. Det skal være kjøreadkomst til inngang på nedre nivå.

Det kreves dokumentert ved byggesøknad at innendørs støynivå følger departementets retningslinjer. Utendørs støynivå for sentrale deler av skolens uteområde skal også vurderes og tilfredsstille retningslinjene.
O1 – Barnehager m.v.:
Maksimum gesimshøyde 6,5m der terreng er lavest. (2 etasjer).

Innenfor området O2 kan oppføres offentlige bygninger med allmennyttige formål, med tilhørende anlegg.
Innen området skal det opparbeides parkering for både O1 og O2.

Innenfor område O3 kan det bygges stopp-/parkeringslomme for personbiler.

§ 5 Byggeområder blanda formål (K9, K10, K11)

Bebyggelse skal som hovedregel være sammenhengende langs gate. Frittliggende boliger skal ikke tillates.

K9: Innenfor området kan oppføres bebyggelse av ulikt formål, herunder boliger og forretningsvirksomhet, i sin helhet eller blandet. Det skal likevel uansett være forretningsformål i 1.etasje mot gata. Kommunen kan nekte virksomhet som etter skjønn kan føre til særlige ulemper for omgivelsene.
Det kreves dokumentert ved byggesøknad at innendørs støynivå følger departementets retningslinjer.
Ved byggesøknad skal foreligge parkeringsløsning.
Maksimum gesimshøyde 9m der terreng er lavest, dvs. der terreng er på samme høydenivå som fylkesvegen (3½ etasje). Forøvrig maksimum gesimshøyde 6,5 m over terreng.
Bebyggelse skal ikke ha utstikkende balkonger mot gata.

K10: Området kan nyttes til kontor, mindre verkstedsaktvitet og barnehage. Formål kan gjelde hus i sin helhet eller blandet. Kommunen (som planmyndighet) kan nekte virksomhet som etter skjønn kan føre til særlige ulemper for omgivelsene. Maksimum gesimshøyde 3,5m der terreng er lavest. (1 etasje). Eksisterende nordfløy kan påbygges med en etasje i tillegg, med gesimshøyde inntil 7 m over terreng.

K11: Innenfor området kan oppføres bebyggelse av ulikt formål, herunder boliger og næringsvirksomhet, i sin helhet eller blandet.
Maksimum gesimshøyde 5,5m der terreng er lavest. (2 etasjer).
For hver bolig kreves min. 1 parkeringsplass på egen grunn eller i fellesanlegg innen samme felt. For et større antall boliger avsettes dessuten et mindre antall ved adkomst, egnet for besøkende.
Dersom området benyttes til boliger, skal det sentralt i K11 opparbeides sandlekeplass med areal inntil 500m^2.
Før byggetillatelse gis, kan kommunen kreve bebyggelsesplan for området. Krav om slik plan vil være begrunnet i behov for å fastlegge arealer for lek og parkering.

§ 6 Offentlige trafikkområder

Innenfor området skal anlegges kjøreveger og gang- og sykkelveger med skulder og snøopplag. Planen viser målsatt både opparbeidet bredde (asfaltert/gruslagt) og full bredde (inkl. skulder/snøopplag).

Vegenes sideterreng (snøopplag innenfor formålsgrensene *annet trafikkområde*) skal formes sammen med tilliggende terreng. I byggeplanfasen skal det utarbeides terrengplaner i større målestokk der dette anses nødvendig eller når kommunen krever det. Sideterrenget skal tilsås og beplantes. Der det grenser til park/friområde skal det skjøttes som del av dette.

Fylkesvegen skal kunne bygges om til "miljøgate", dvs strekning hvor kjøretrafikken nedprioriteres i forhold til gang- og sykkeltrafikk på langs og tvers, ved bruk av fysiske tiltak. Vegens underinndeling i kjørebane, gangareal og annet trafikkområde skal i denne forbindelse ses som veiledende. Avvik fra den viste underinndeling skal ikke utløse krav om reguleringsendring.

5 hovedkrysningspunkt for gangtrafikk skal kunne opparbeides på fylkesvegen, der plankartet viser, med ulike fysiske tiltak knytta til opphøyde gangfelt. Det skal lages og behandles separat opparbeidelsesplan for slike tiltak. Planen skal forelegges Sør-Trøndelag Vegkontor til godkjenning.

§ 7 Spesialområde frisiktsone

Innen sonen skal det ikke stikke opp sikthinder høyere enn 0,5m, målt i forhold til tilgrensende vegers planum.

§ 8 Friområde park

All tre- og buskvegetasjon skal bevares, skjøttes og etter behov erstattes. Terrenget skal endres som vist i sammenheng med etablering av gangforbindelse. Det skal utarbeides en egen opparbeidelsesplan for tiltaket, som viser terrengendring og beplantning.

§ 9 Felles bestemmelser

Grad av utnytting, er vist som BYA på plankartet. BYA defineres som bebygd areal i forhold til totalt areal innenfor aktuelt formålsfarget delområde.

Ved søknad om oppføring av ny bebyggelse skal geoteknisk dokumentasjon vedlegges.

Området skal være lett tilgjengelig for funksjonshemmede.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SENTRUM I KLÆBU KOMMUNE

Dato for opprinnelig kommunestyrevedtak:	30.10.2000
Dato for plankart – mindre endring av B/F 5-8 og torg:	21.08.2012
Kommunestyrets vedtak – mindre endring av B/F 5-8 og torg:	30.08.2012
Kommunestyrets vedtak – detaljregulering for omsorgsboliger, Vikingvegen	11.12.2014
Kommunestyrets vedtak – endring av reguleringsbestemmelsene, § 6:	11.12.2014

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:	Boligområder, forretning og service, industri, område for allmennyttig formål, område for offentlig institusjon, område for bensinstasjoner.
Offentlige trafikkområder:	Kjøreveg, gang- og sykkelveg, parkeringsplass, annen veggrunn (herunder grøntareal).
Friområde:	Park.
Fareområde:	Høyspenningsanlegg.
Spesialområder:	Kulturelt bevaringsområde, frisiktsoner ved veg.
Fellesområde:	Avkjørsel, torg.

§ 1
GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
1.2 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som strider med planen og dens bestemmelser og intensjoner.
1.3 Klæbu kommune kan dispensere fra reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

§ 2
FELLES BESTEMMELSER

2.1. I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes – herunder avkjørsler, parkeringsplasser og garasjer.
Tilstrekkelig og lett tilgjengelig parkeringsareal forutsettes i størst mulig grad anlagt i tilknytning til den enkelte virksomhet. Dette gjelder ikke område F/T/B, hvor parkering er forutsatt på offentlig parkeringsareal, og områdene B/F 5-8, hvor gjeste- og kundeparkering kan løses innenfor torgarealet f_T iht. § 10.2.
Egen parkering til boliger i områdene B/F 5-8 bør skje i kjellere innenfor byggefeltene.
2.2. Avkjørsler skal utformes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.
2.3. Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.
2.4. Gjerder høyere enn 1,0 meter må byggemeldes.
2.5. Grad av utnytting, vist som BYA på plankartet, defineres som bebygd areal i forhold til tomteareal. For områder for offentlig bebyggelse, forretninger/ trafikkterminal/boliger, samt A 2 og A 3, defineres imidlertid BYA som forholdet mellom bebygd areal og det totale areal innenfor det aktuelle område.

Ved utbygging eller utvidelse av næringsvirksomhet skal situasjonsplanen for den enkelte eiendom vise en minimum utnytting av eiendommen på: BYA = 40 % for område for industri, B/F 1, B/F 2, B/F 3 og 4, samt B/F 9. BYA = 50 % for B/F 5-8.

2.6. Lydnivå må ikke overstige grenseverdier i T-1442. Det kan aksepteres løsninger med overskridelse av støy på fasader, dersom støyrapport anviser akseptabel løsning for nedbringelse av støy i bakenforliggende rom.

2.7. Uteoppholdsarealer må utformes iht. prinsipper om universell utforming.

§ 3

BOLIGBEBYGGELSE (B1 og B2)

3.1. Bebyggelsen kan ha inntil to etasjer med maksimal gesimshøyde 6,0 m og maksimal mønehøyde 8,0 m.

3.2. Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel 20-45 grader.

3.3. I B2 skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser inkl. garasje pr. boligtomt.

3.4. I B2 gis det tillatelse til lettere næringsvirksomhet og nødvendig bebyggelse tilpasset formålet – som en fortsettelse av dagens virksomhet.

3.5. I B2 tillates oppført garasje/uthus på inntil 35 m2 pr. tomt. På eiendommer med flere boliger eller på spesielt store tomter, tillates oppført garasje med grunnflate på opptil 50 m². Jmfr. pkt. 3.4.

§ 4

OMRÅDER FOR BOLIG- OG FORRETNINGSBEBYGGELSE (B/F 1-9)
OMRÅDE FOR BOLIGER, FORRETNINGER OG TRAFIKKTERMINAL (F/T/B)

4.1 Bebyggelsen kan ha inntil 3 etasjer med maksimal mønehøyde 10,5 m. Bebyggelsen i feltene B/F 5, B/F 6, B/F 7 og B/F 8 kan ha inntil 4 etasjer med maksimal gesimshøyde 11,0 m. Takoppbygg som takopplett, heishus, rekkverk på balkonger mv. kan tillates over maksimal gesimshøyde når disse er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

4.2 Bebyggelsen skal hovedsakelig ha saltak eller valmtak. Deler av en bygning, når denne delen er oppført i 1 etasje, kan tillates med flatt tak.

4.3 I nybygg tillates boliger bare i 2. 3. og 4. etasje.

4.3 Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

4.4 Virksomhet som er særlig skjemmende for omgivelsene eller til ulempe og sjenanse for naboer og for den offentlige ferdsel tillates ikke.

4.5 Parkering til feltene B/F 5, B/F 6, B/F 7 og B/F 8 kan løses innenfor feltene eller som en del av felles torgareal f_T på plankartet.

4.6 Innenfor område B/F 1 skal det gjennom egen bebyggelsesplan sikres et sammenhengende areal på minst 1,5 dekar for lek og aktivitet.

4.7 Eksisterende bygg innenfor områdene B/F 6 og f_T på plankartet skal rives, for å kunne realisere bygg innenfor område B/F5.
Rivingsarbeidene av eksisterende bygg skal være utført senest et år etter at brukstillatelse for bebyggelse innenfor B/F5 er gitt.

§ 5

OMRÅDE FOR INDUSTRI OG FOR INDUSTRI OG BOLIGBEBYGGELSE
(I og B/I)

5.1. I område for industri tillates det oppført bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter. I tillegg kan det oppføres bygninger med en viss service eller offentlig funksjon.

5.2. Bygningene kan ha maksimal gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde 10,5 m.

5.3. Bygningene skal ha saltak.

§ 6

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE (O 1) OG TJENESTEYTING

6.1. På område O1 og område for tjenesteyting (omsorgsboliger) kan bebyggelse oppføres i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 10,5 m.

6.2. Bebyggelsen skal hovedsakelig ha saltak eller valmtak. Mindre deler av bebyggelsen – eks. tilbygg i 1 etasje – tillates oppført med flatt tak.

§ 7

OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL (A1, A2 og A3)

7.1. I område A1 tillates ikke bebyggelse (privat fellesareal/park).

7.2. I område A2 tillates bebyggelse med inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 6,0 m og maksimal mønehøyde 8,0 m. Bebyggelsen skal ha saltak.

7.3. I område A3 tillates bebyggelse i 3 etasjer med maksimal gesims- og mønehøyde tilsvarende eksisterende bygg på området.

§ 8

BENSINSTASJON

8.1. Ved planer om nybygg eller endringer av eksisterende bebyggelse vises til §2.

§ 9

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

9.1. Skjæringer og fyllinger skal plantes til eller settes i stand på en tiltalende måte.

9.2. Før bygging av parkeringsplass startes skal det legges fram en situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan området skal plantes til. Jmfr. §2.

§ 10

FELLES OMRÅDER

AVKJØRSEL:

10.1. Felles avkjørsel skal være felles for de eiendommer i felt B2 som grenser inntil denne.

TORG:

10.2. Parkering til feltene B/F 5, B/F 6, B/F 7 og B/F 8 kan løses som en del av det felles torg (f_T på plankartet). Parkering er felles for flg. byggefelter:
Parkering 1 og 2 er felles for B/F 5 og B/F 6
Parkering 3 er felles for B/F 5, B/F 6 og B/F 7.
Parkering 4 er felles for B/F 7 og B/F 8.
Parkeringsplasser disponeres av rettighetshavere

10.3. Felles torg utover parkering er felles for tilliggende byggefelter (B/F 5, B/F 6, B/F 7 og B/F 8). Grunneiere for byggefeltene kan gjennom utbyggings- og/eller eierskapsavtaler disponere over deler av torget..

10.4. Det må være mulighet for offentlig adgang til torget (f_T på plankartet).

10.5. Bygg i feltene B/F 5 og B/F 6 kan forbindes med gangbroer fra 2. etasje og opp. Gangbroer kan, innenfor byggegrenser angitt på plankartet, føres over område f_T.

10.6. Torget (f_T) skal opparbeides og ferdigstilles iht. utbyggingsavtale(r) mellom tiltakshavere på tilliggende byggefelter og Klæbu Kommune.

§ 11

FRIOMRÅDER

11.1. I friområdene kan det oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til området, dersom Det faste utvalg for plansaker ikke finner bygningen til hinder for områdenes bruk som friområder.
11.2. Opparbeidelse kan bare gjennomføres etter detaljerte planer godkjent av kommunen. Planene skal vise nye terrengkoter, eksisterende og ny vegetasjon.
11.3. Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 12

SPESIALOMRÅDER

FRISIKTSONER:

12.1. Innenfor områder regulert som frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over kjørebanen til tilstøtende veger.

KULTURELT BEVARINGSOMRÅDE - GRAVHAUGER

12.2. Det er forbudt å foreta graving eller fjerning av vegetasjon på gravhauger, som er vist på plankartet, uten tillatelse fra kommunen og de antikvariske myndigheter.

§ 13

FAREOMRÅDE

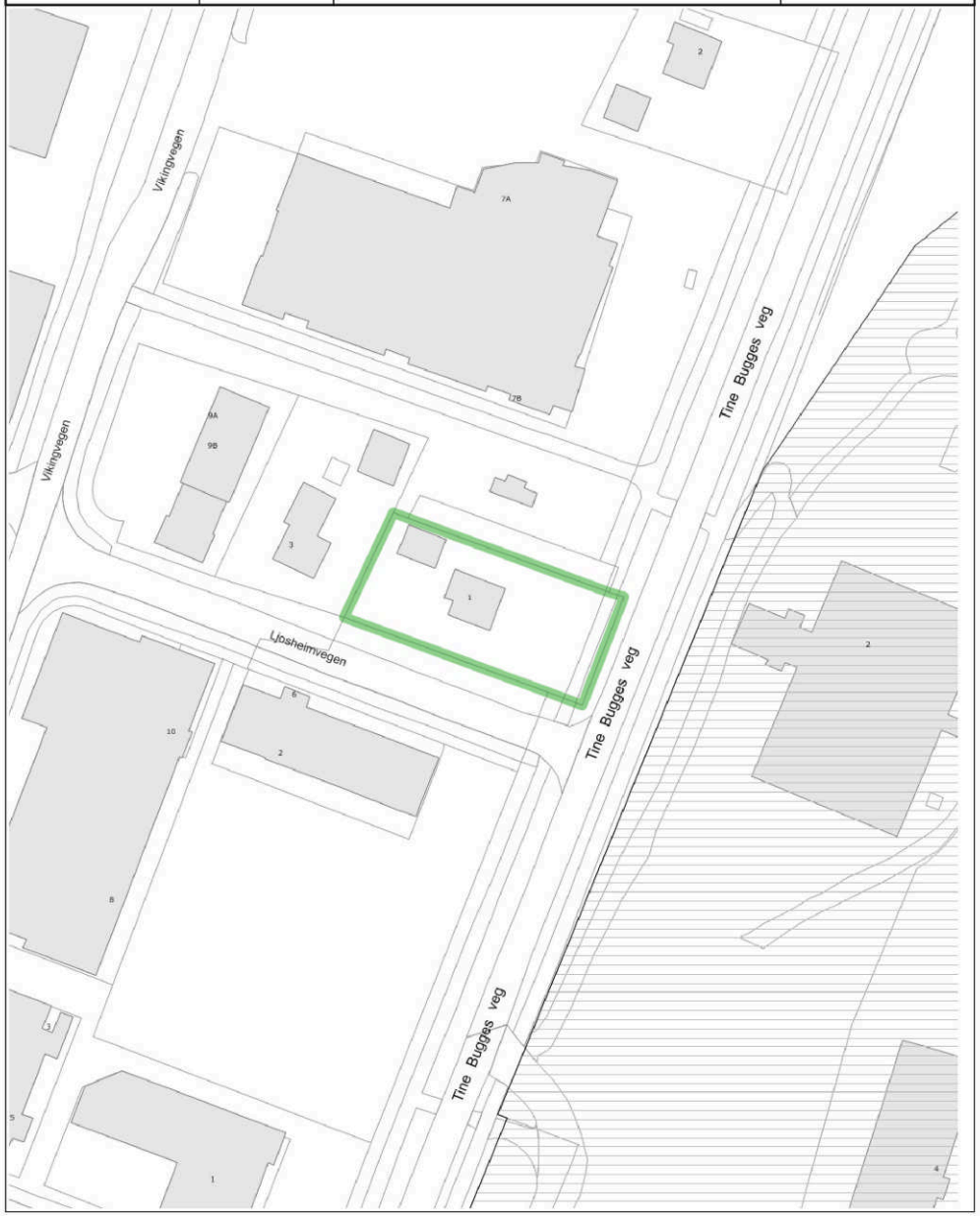
13.1. Bebyggelsen (trafo) skal oppføres i 1 etasje med maksimal gesimshøyde 5,0 m og maksimal mønehøyde 8,0 m.
13.2. Bebyggelsen skal ha saltak.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 522	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ljosheimvegen 1 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Hensynssone i Kommuneplanens arealdel	Bygningsinfo matrikkel	Fotolenker
InfoAksomhet	Eiendomsgrenser	Udefinert bygning
Bygning	Kanal og grøft	Gang- og sykkelveg
Veg	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250242
Vår referanse: 3707144/26005550
Bestilling: C3 2025-03-21 (4) 107

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2019	66	30.5.1963	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	522	20	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Avskrift.

Dagbok nr. 2019 1963 Godkjent til innhefting i grunnboka.
Midt-Trøndelag sorenskriverembete 31/5-

Skylddelingsforretning

Tors- dag, den 30. mai 1963 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Björklund II. g.-nr. 22 br.-nr. 14 av skyld mark 0,01 i Klæbu herred. Forretningen er forlangt av Nikolai Sörum, Klæbu,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn: Samtlige skylddelingsmenn har avgitt forsikring.

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) De tilstötende naboer var varslet
Forövrig mötte Nikolai Sörum og Sigmund Björklia.

Av naboer:[3])

Mennene valte til formann Karl Villmo.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 1 dekar. I alt 1 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Parsellen - som er en byggetomt - er beliggende på vestre side av hovedvegen Amundsbru - Haugdal og grenser inntil denne, nord for parsellen Ljosheim.

Grenselinjen begynner ved nedsatt merkesstein i sydöstre hjörne

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 .
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens § § 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Eneret Sem & Stenersen i Oslo 9-61.

av parsellen Furubo, gnr. 22 brnr. 14, följer denne parsells grense i nordöstlig retning i en lengde av 22 meter til nedsatt jernmerke i parsellens nordvestre hjörne, vinkler her mot östsydöst og går i ben linje i en lengde av 48 meter til nedsatt jernmerke ved hovedvegen, följer så denne i en lengde av 22 meter til nedsatt merkesstein i parsellens sydöstre hjörne. Herfra går grenselinjen - med parsellen Langeland, gnr. 22 brnr. 7 som motstötende eiendom - i en lengde av 50 meter - til utgangspunktet. Mot nord grenser parsellen mot hovedbruket - Björklund II.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei.
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Neise

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei.

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? Nei.

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av ufa-~~ marken

kan nyttes i fellesskap av ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør " 0,01

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 2 dekar, naturlig eng og kulturbeite ... dekar, produktiv skog ... dekar, annet areal ... dekar. I alt 2. dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) M Y R V A N G .

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

kjöperen av parsellen, Sigmund Björkliås.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ole Grav. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Karl Villmo. Ole Grav. ~~Ole~~ Ole Svaan.

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

... den ... 19 ...

formann. sekretær

Går til ... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

... den ... 19 ...

formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 22 b.nr. 20

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250242
Vår referanse: 3707146/26005560
Bestilling: C3 2025-03-21 (4) 106

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3535	66	28.8.1963	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	522	20	0	0

[/] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Stempelmarker kr. 35,-
29/8

Dagbok nr. 3535 1963.
Midt-Trøndelag tingrettsskriverembete

S K J Ö T E O G K J Ö P E K O N T R A K T .

Underskrevne Nikolai Sörum, født 7/5 1911, selger, skjöter og overdrar herved til Sigmund Björkliås, født 23/9 1929, byggetomten - M Y R V A N G , gnr. 22 brnr. 20 av skyld mark 0,01 i Klæbu herred, som ved skylddelingsforretning av 30/5 1963, - tinglest og dagbokført 31/5 s. å. - er utskilt fra min parsell Björklund II, gnr. 22 brnr. 14 i Klæbu.

Kjöpesummen for parsellen er - kr. 3.500,- tretusenfemhundre kroner, som avgjöres slik:

Kr. 3.000,- betales kontant - samtidig med at kjöperen overtar parsellen - den 1. september 1963, og resten - kr. 500,-, mot nærværende skjöte fritt for pengeheftelser og tinglest.

Mulig nödvendig inngjerding av parsellen skal påhvile dennes eier.

Omkostningene med parsellens overdragelse og tilhjemling skal betales av kjöperen, Sigmund Björkliås.

K l æ b u den 23. august 1963.

Skjöteutsteder: Nikolai Sörum.

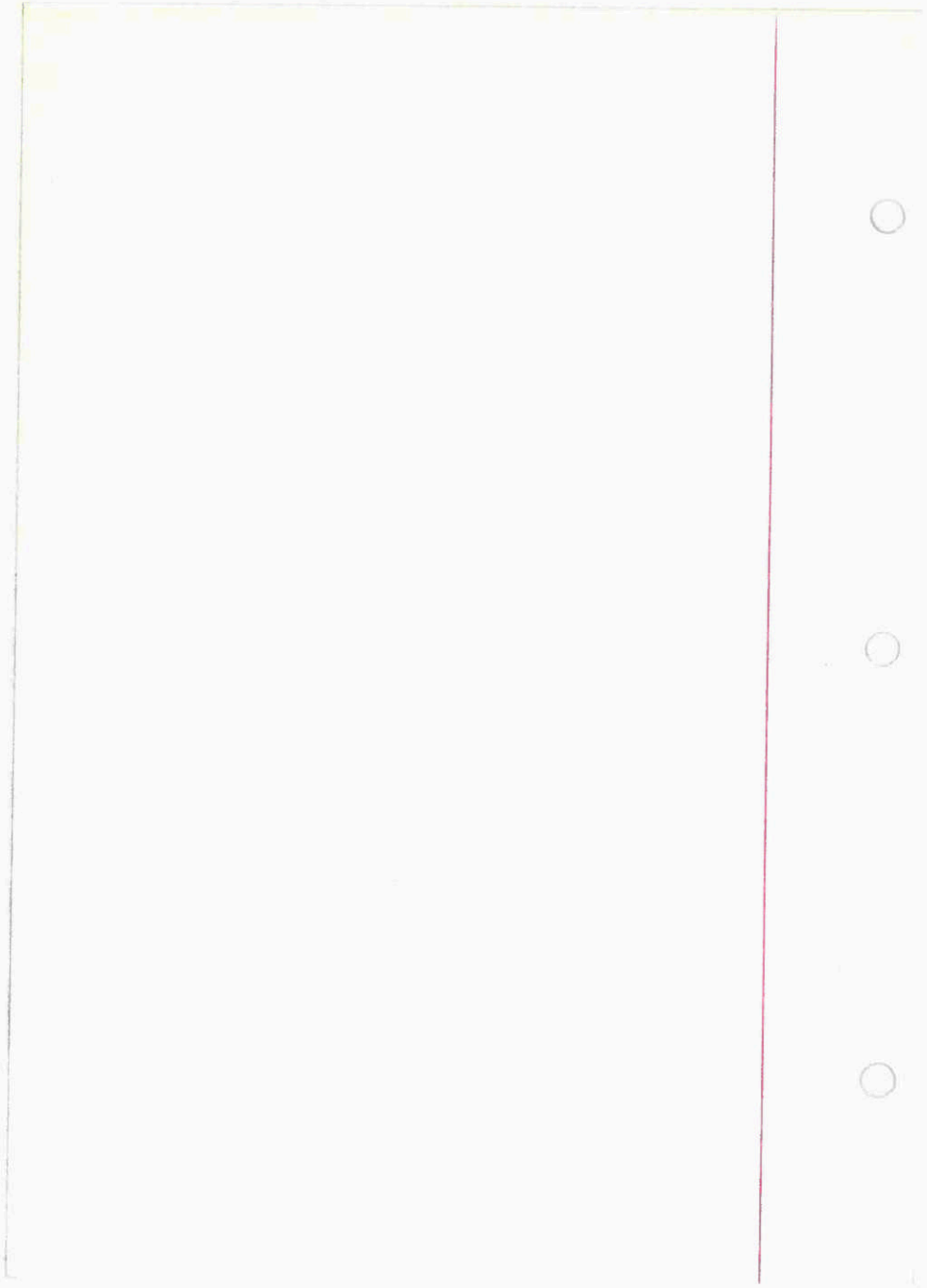
Kjöper: Sigmund Björkliås.

Det bekreftes herved at Nikolai Sörum og Sigmund Björkliås egenhendig har underskrevet ovenstående, og at de begge er over 21 år.
Det bekreftes videre at selgeren, Nikolai Sörum, er ugift.

K l æ b u den 23. august 1963.

1. [illegible]

2. [illegible]



Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater

Notater

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250242 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Ljosheimvegen 1, 7540 Klæbu.
Gnr. 522, Bnr. 20, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31250242
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.04.2025

EiendomsMegler 1

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no