

Velkommen til

Langelandvegen 8, 7540 Klæbu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Langelandvegen 8
7540 Klæbu

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 790 000,-
Omkostninger	kr	195 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 985 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	7 985 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1985
BRA/BRA-i	290 / 290 m²
Soverom	4

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
Langelandvegen 8, 7540 Klæbu

Registerbetegnelse
Gnr. 521, Bnr. 226, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 790 000,-
Omkostninger	kr	195 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 985 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	7 985 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	8 001 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 194 750,-

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

Sum omkostninger kr 195 840,- 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
Det er kr 3.900,- per september 2024. Det er 12 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Areal
BRA - i: 290 m²
BRA - e: 141 m²
BRA totalt: 290 m²
TBA: 51 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.

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasjen samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 603 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1985 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig
Kjelleretasje.
Internt bruksareal: 2 kjellerstuer, bad og badstue.
1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, vaskerom, toalettrom, arbeidsrom, gang, stue og kjøkken.
2. etasje.
Internt bruksareal: Gang, kontor, bad og 3 soverom.

Garasje
Kjelleretasje.
Eksterne bruksareal: Lagerrom og 3 boder.
1. etasje.
Eksternt bruksareal: Garasjerom.

Standard
Enebolig:
Kjelleretasje.
Disp rom:
Vegg-til-veggteppe på gulv, panel på vegger, panelhimling.
Innredning: Trapp og varmepumpe.
Det gjøres oppmerksom på at selger benytter rommet som kjellerstue. Det gjøres dog oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold pga. manglende lys og rømningsforhold. Konferer megler.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Boblebadekar. Gulvmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Badstue:
Flis og betong på gulv, panel på vegger, panelhimling.
Innredning: Benker og badstuovn.

1. etasje.
Entré:
Flis på gulv, malt tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Trapp og skyvedørsgarderobe.

Gang:
Skipsgulv, tapet på vegger, plater i himling.

Vaskerom:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.
Innredning: Benkeplate med vaskekar. Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Garderobeskap.

Toalettrom:
Parkett på gulv, tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Gulvmontert WC og håndvask.

Arbeidsrom:
Parkett på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.

Stue:
Parkett på gulv, tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Vedovn.

Kjøkken:
Skipsgulv, tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater av naturstein. Ventilator. Integrert platetopp, stekeovn, ismaskin, kjølehjørne og oppvaskmaskin.

2. etasje.
Gang:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger, plater i himling.
Innredning: Trapp.

Kontor:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger, plater i himling.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjhjørne av glassbyggerstein og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC og bidet.
Baderomsinnredning: 2 stk servanter med underskap og speil.

Soverom 1:
Vegg-til-veggteppe på gulv, tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte flater og tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3:
Parkett på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Garasje:

Kjelleretasje.
Lagerrom:
Betonggulv, malt mur og malte plater på vegger på vegger, lettklinger i himling.
Innredning: Trapp.

Boder:
Betonggulv, malt mur og panel på vegger på vegger, lettklinger i himling.

1. etasje.
Garasjerom:
Malt støp på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: 2 stk. garasjeporter, div arbeidsbenker og trapp.

Beliggenhet
Boligen ligger i et trygt og rolig område med gode oppvekstvilkår for barn og unge.

Klæbu er et tettsted i sterk vekst med god infrastruktur bestående av dagligvarebutikker, bank, frisør, apotek, legekontor, tannlegekontor, sjokoladefabrikk, kafé og ellers det man måtte ha behov for i det daglige. Fra Klæbu sentrum er det ca. 10 minutter med bil til Heimdal og Tiller-området, og 25 minutter til Trondheim sentrum.

Klæbu har fine naturområder for utfart, Nordmarka, Brungmarka og Vassfjellet m.m. Selbusjøen ligger også delvis i Klæbu. Nidelven på sitt dypeste i Trongfossen ved Hyttfossen i Klæbu. Gjenvollhytta er også en kort kjøretur unna.

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

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

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

Det vil bli godt skiltet ved annonsert visning.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1984.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

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

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

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

Byggemåte
Enebolig:
Bygningen, som er en enebolig, er oppført i 1985 og er på 2 etasjer + kjeller og kaldloft.
Grunnmuren er oppført av murte lettklinkerblokker.
Etasjeskillere av tre.
Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tre.
Utvendige fasader er kledd med stående profilert trepanel.
Saltakskonstruksjonen er tekket med betongstein.
Vinduer med 2- lags isolerglass.

Garasje:
Bygningen, som er en garasje, er oppført i 1985 og er på 1 etasje + kjeller og kaldloft.
Grunnmuren er oppført av murte lettklinkerblokker.
Etasjeskiller av ''Lecaplank'' el. tilsvarende.
Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tre.
Utvendige fasader er kledd med stående profilert trepanel.
Saltakskonstruksjonen er tekket med betongstein.
Vinduer med 2- lags isolerglass.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe 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 2010-2021 er avsatt til byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, kombinert bebyggelse og anleggsformål framtidig og nåværende veg.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- 5001 K2016004 Areal mellom Langelandsvegen, Rydlandsvegen og fv. 885
(19.10.2017)
Boligbebyggelse

Det gjøres oppmerksom på at det går en vannledning gjennom eiendommen. Se vedlagt kart.

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

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.

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 1 265 176,- for 2022
Sekundærverdi kr 4 807 670,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Hans Kristian Brækstad

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 7283
Dato: 05.11.1984
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER
M.V

Forkjøpsrett
Dagboknr.: 7283
Dato: 05.11.1984
RETTIGHETSHAVER: KLÆBU KOMMUNE
PRIORITET ETTER BYGGELÅNSOBLIGASJON(ER) OG / ELLER SENERE FASTSATTE LÅN.
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
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,07 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringen:

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Ja: Hadde noe vann i kjeller for 35 år siden, ble lagt ekstra drenering, siden har det vært tørt.

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.

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-10-2024 av Andre Krogstad i Fyksen Takst.

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe
og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra

vedlagte tegninger ble registrert:
Kjelleretasje:
- Kjelleren er kun byggemeldt som et åpent "disponibelt kjellerareal". Det er i dag etablert: 2 kjellerstuer, bad og badstue. Utvendig trapp er ikke ferdigstilt.
- Det er satt inn flere og større vinduer på alle sider.
2.etasje:
- Takark er utvidet.
- Loftstue benyttes som gang og kontor.
- Det er satt inn 2 ekstra takvinduer.
Garasje
• 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:
- I kjelleretasjen er disponibelt areal avdelt med flere boder/lager.
- Garasjen er oppført noe høyere over terrenget enn angitt på snittegninger.

Det gjøres oppmerksom på at det finnes ingen byggemelding eller brukstillatelse for oppført garasje. Kjøper overtar ansvar/risiko knyttet til dette, konf megler.

Meglers kommentar til areal:
Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk:
Kjelleretasje:
- Kjelleren er kun byggemeldt som et åpent "disponibelt kjellerareal". Det er i dag etablert: 2 kjellerstuer, bad og badstue. Utvendig trapp er ikke ferdigstilt.
- Det er satt inn flere og større vinduer på alle sider.
2.etasje:
- Takark er utvidet.
- Loftstue benyttes som gang og kontor.
- Det er satt inn 2 ekstra takvinduer.
Kjelleren har ikke tilfredsstillende rømningsvei eller dagslys iht. dagens forskriftskrav. Arbeidsrom i 1.etasje tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. romvolum/luftutskiftning.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.
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 Enebolig:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell
- Spesialrom > Kjelleretasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

TG3 Garasje:
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng

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.

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 03.10.2024.
- Tilstandsrapport datert 15.10.2024.
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Kommuneplanens arealdel 2012-2024
- Planoversikt
- Byggegodkjente tegninger datert 1984.
- Kartutsnitt
- Boliginfo

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


















KAWASAKI
Kawasaki
Z900RS


Krimar Eiendom AS
Bolig/Næringsbygg for utleie
Ta gjerne kontakt: 905
9 stk leilighe
• 92 kvm
• 21 kvm sørvendt
parkeringsplass
Kawasaki
Fuglefrøblanding































































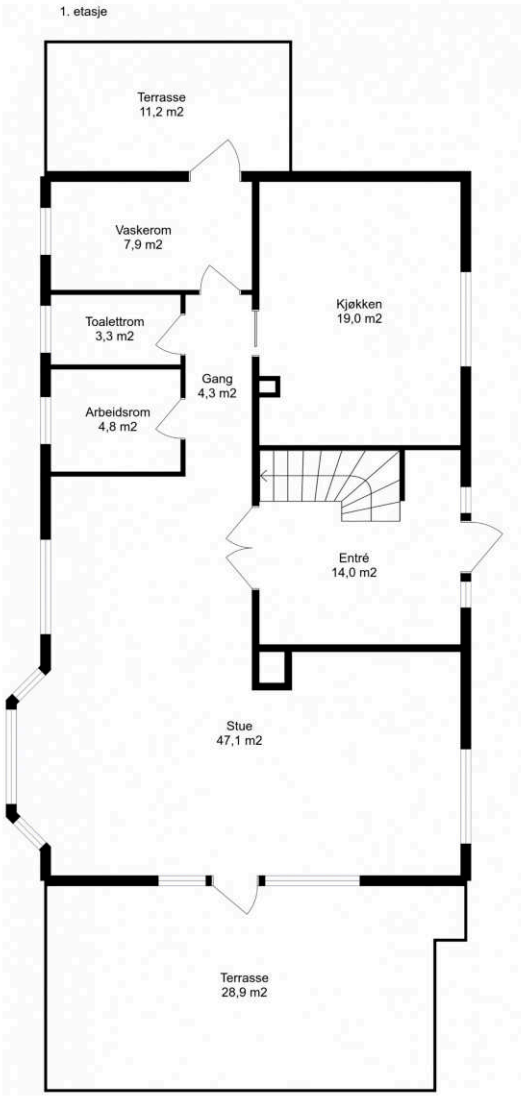








Plantegning

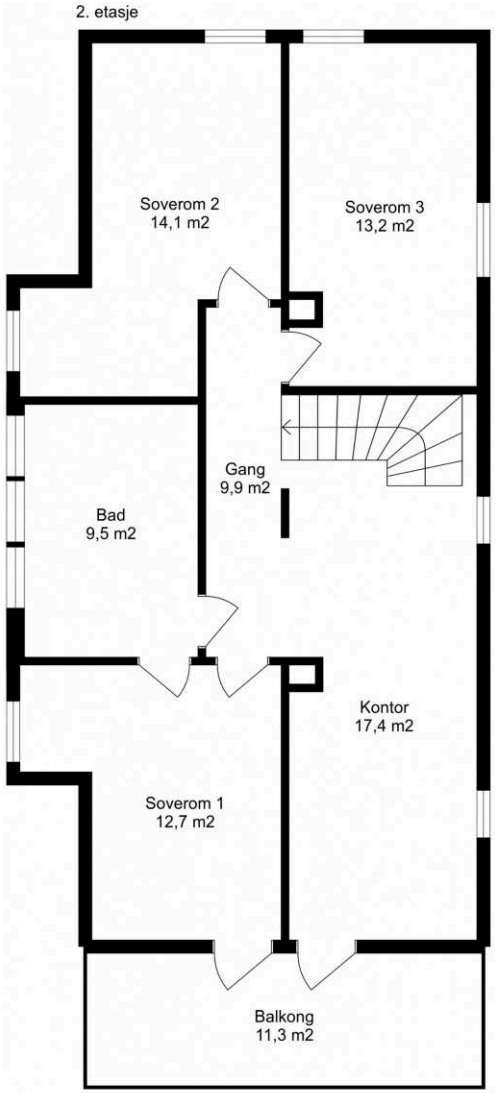


FYKSEN TAKST

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

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

Plantegning

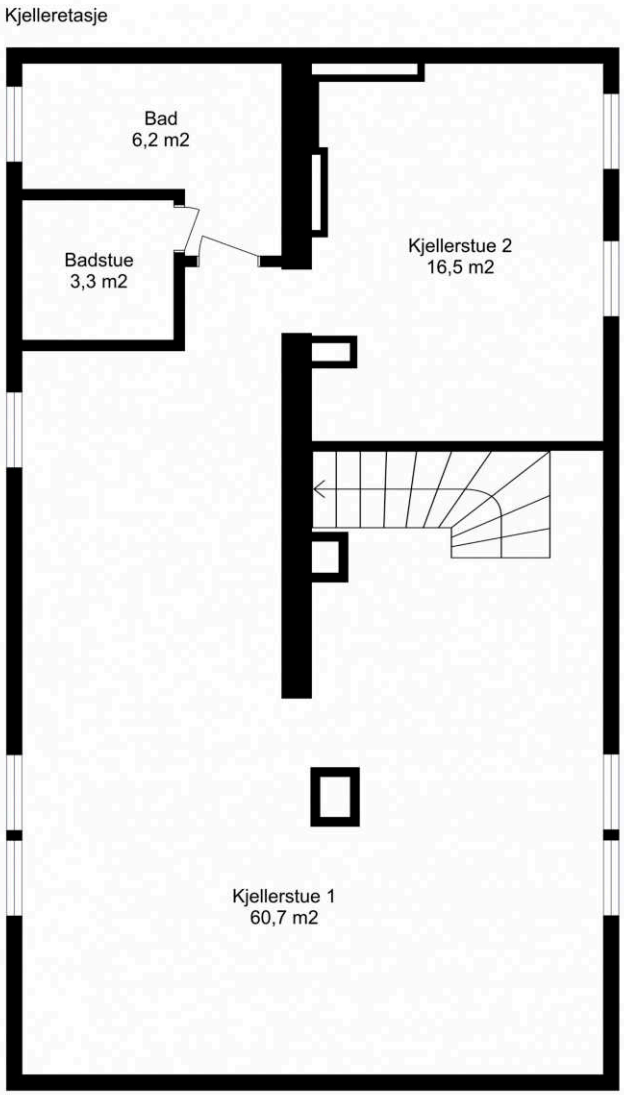


FYKSEN TAKST

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

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

Plantegning

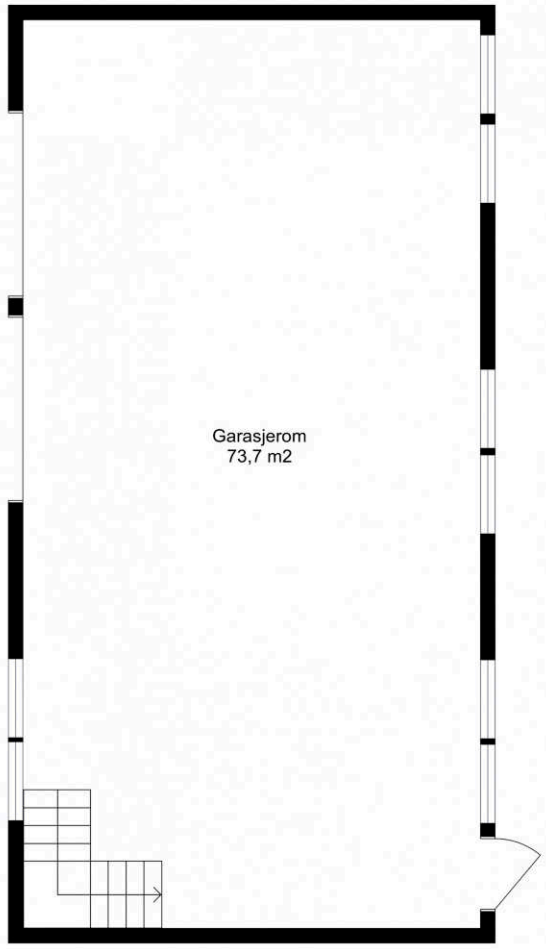


FYKSEN TAKST

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.

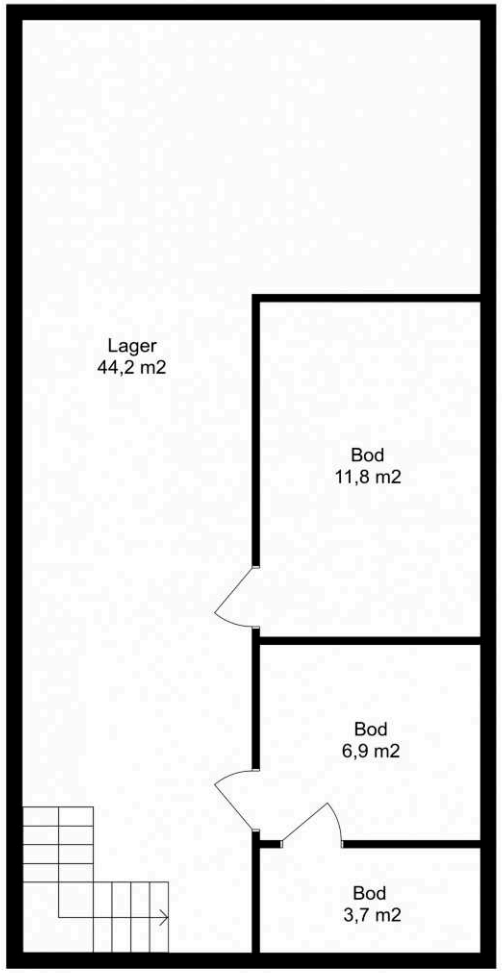
1. etasje



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.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn	Hans Kristian Brækstad
SELGER 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: Langelandsvegen 8		Postnummer: 7540	Sted: Kløfta
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei		Året og måneden du overtok boligen	~~15~~ 1985

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.		☒ Ja ☐ Nei

Selgers initialer: .....

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen
Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Renovering av bad Faglært arbeid utført av snekker ikke firma nedlagt. Ferdigstilt i 2016 Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk Alt ble gjort fra bunnen av. Sluket ble flyttet.
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Hadde noe vann i kjeller for 35 år siden, lagt ekstra drenering, siden har det vært tørt.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført skiftet noen vinduer på bad og soverom + 2 altandører.

Selgers initialer: .....

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? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Se svar nr. 4
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Se svar nr. 4
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Se svar nr. 4 Liabø, stig Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen
Selgers egenerklæring
Salg av bolig

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Satt inn luft-til-luft varmepumpe
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført ~~Peis revet i stue~~ Peis revet i stue, ny ovn satt inn. Peis revet på kjøkken, ny peis murt opp Firma nedlagt i 2011, husker ikke
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Div. kontakter og utebokser Vintervoll, ferdigstilt i 2016

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere garasje
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer: .....

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring? ☐ Ja ☒ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

Signatur

SELGER 1: sted	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
Kløfta	21/10-24	Hans Brakstad
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 31240708
Vår referanse: 3598928/25049910
Bestilling: C3 2024-10-03 (3) 76

Dato
03.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7283	66	5.11.1984	FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	521	226	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

DAGBOKFØRT
05 NOV 84 07283
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

S K J Ø T E

Undertegnede Klæbu kommune v/Ordførerer skjøter og overdrar herved til

Hans Kr. Brækstad fnr. 120757 [redacted]

eiendommen "Solplassen", gnr. 21 bnr. 226, parsellen er på 1.599,9 m^2

og er utskilt av gnr. 21 bnr. 69 i Klæbu

på følgende vilkår:

1. Kjøperen betaler en kjøpesum stor kr. 19.198,00 kontant ved undertegnelse av dette skjøte.

2. Er eiendommen ikke bebygget med slike bygg som etter den til en hver tid gjeldende bygningslovgivning skal anmeldes til bygningsmyndighetene, kan kjøperen ikke overdra eiendommen til noen uten slikt samtykke fra kommunen.

3a. Vil kjøperen overdra eiendommen med påstående bygninger til andre enn ektefelle, foreldre, søsken, adoptivbarn eller slektninger i rett nedstigende linje, har kommunen forkjøpsrett. Denne forkjøpsrett får sin prioritet etter Den Norske Stats Husbank sin belåning eller annen låneinstitusjon sin belåning.

b. Er eiendommen ubebygget, jfr. pkt. 2, har kommunen forkjøpsrett også når kjøperen ønsker å overdra til ektefelle eller slektninger som nevnt i litra a.

c. Prisen fastsettes ved takst eller skjønn.

4a. Dersom kommunen med hjemmel i lov eksproprierer eiendommen og bebyggelsen på eiendommen, skal den ikke erstatte mer enn ekspropriasjonsgjenstandens lovlige omsetningsverdi med fradrag av tomteverdien. Kjøpesummen tilbakebetales.

b. Eksproprierer kommunen helt eller noen del av eiendommen mens den ikke er bebygget (jfr. pkt. 6a), kan eieren ikke kreve erstatning utover tilbakebetaling av kjøpesummen.

c. Eksproprieres ubebygget del av eiendommen mens den er bebygget, kan eieren kreve ulempeerstatning i tillegg til tilbakebetaling av kjøpesummen.

5a. Eiendommen må være bebygget innen 1/2 år etter at skjøte er tinglyst. I tilfelle bebyggelsen på eiendommen rives eller brenner ned, må nybygg være påbegynt innen 2 år og fullført innen 4 år etter rivingen eller brannen.

b. Dersom kjøperen ikke bygger som bestemt i litra a, har kommunen rett til å heve kontrakten og kreve skjøte på eiendommen. Skyldes oversittelse av de i litra a nevnte frister, andre forhold enn at bygningsmyndighetene på grunn av reguleringsendringer nekter bygg oppført, kan kommunen ryddiggjøre tomten på kjøperens bekostning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/7283/66
Uthentet 2024-10-03 10:17

- 2 -

6a. For kjøperens plikt til å refundere kommunen dens utgifter til tekniske anlegg gjelder kommunens retningslinjer for dette.

b. Om bebyggelsen på og benyttelsen av eiendommen gjelder den til en hver tid gjeldende reguleringsplan for strøket.

c. Eieren plikter å knytte sine spill- og overvannsgrøfter til kommunens hovedledninger på de vilkår som til en hver tid gjelder for området.

d. Det pålegges hver enkelt eier å holde skråninger, grøft og vegkant i pusset og ordentlig stand utenfor sin tomt.

7a. Når kommunen ønsker vann-, avløp-, lys- eller telefonledning innlagt til andre, bakenfor eller innenfor liggende tomter, har den rett til å grave ned slike ledninger på eiendommen, eller føre dem over grunnen, uten erstatning av noe slag. Kommunen skal også ha uhindret og vederlagsfri adgang til når som helst å utføre ettersyn og reparasjoner, vedlikehold, omlegging og utvidelser etc. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen å bringe eiendommen tilbake i den tidligere stand ved f.eks. opprydding, istandsettelse av gjerder, plener og beplantninger m.v. Snøbrøyting og vedlikehold av felles avkjørsler er kommunen uvedkommende.

b. Eiere eller festere av nabotomter har rett til å føre vann- og avløpsledninger over eiendommen for dermed å komme i forbindelse med de offentlige vann- og avløpsledninger. I tilfelle av tvist om disse stikkledningers plassering avgjøres dette av Bygningsrådet i Klæbu kommune. Mulig skade av hageanlegg etc. ved gravinger etter at tomten er bebygget, erstattes av vedkommende eier eller fester som legger ledningene, etter minnelig overenskomst, eller hvis slik ikke oppnås, ved lovlig skjønn.

c. Når eier eller fester av nabotomt har fått bygningsrådets tillatelse til å sette opp bolig og/eller garasje nærmere enn 4 m fra tomtegrensen, skal han ha rett til å foreta de gravearbeider som er nødvendig for byggingen inntil 2 m inn på denne eiendom, uten å måtte yte erstatning. Han plikter dog å sette det berørte areal tilbake i den stand det var før gravingen tok til. Eventuell tvist om istandsettelsen avgjøres ved lovlig skjønn. Bygninger som føres opp på denne eiendom kan ikke plasseres nærmere bygning på nabotomt enn 8 m.

8. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank, Statens Landbruksbank eller annen låneinstitusjon på hus på tomten, skal den ikke kunne forlanges ryddiggjort.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/7283/66
Uthentet 2024-10-03 10:17

- 3 -

9. Kjøperen bærer alle omkostninger ved salget.

10. Oppføring av forstøtningsmur mot nabotomter og gater m.v. er kommunen uvedkommende.

Klæbu, 23/10 -1984

Som selger
KLÆBU KOMMUNE

Svar Nybø
Ordfører

Som kjøper

Hans H. Brakstad

Underskrevne bekrefter herved at både kjøper og selger har undertegnet i vårt nærvær. De er begge over 20 år.

Ingrid Bentzen
Adr. Klæbu 40 år

Jarunn Sandar
Adr. Klæbu 42 år

- 5 NOV 1984

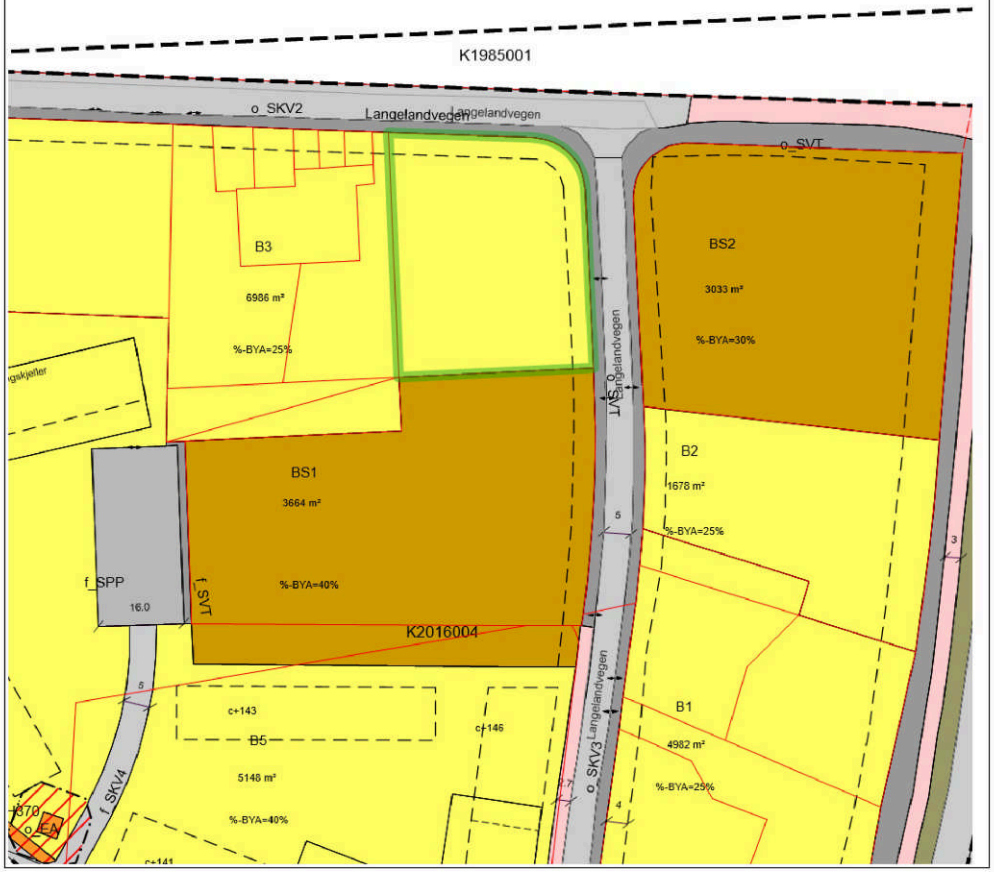
Det attesteres at denne er
GJENPART er i samsvar
med originalen.
Klæbu kommune
Ingrid Bentzen

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langelandvegen 8 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

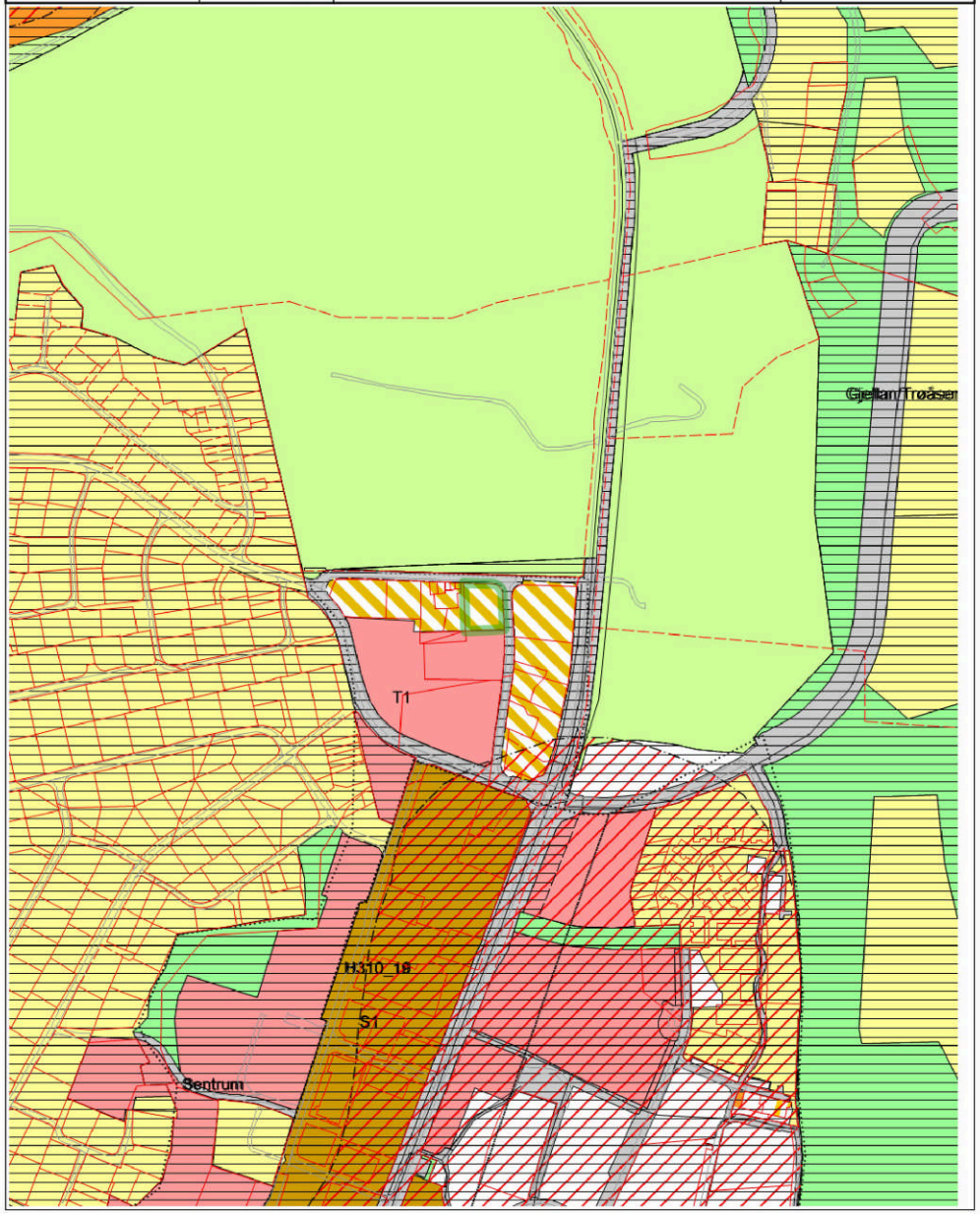
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langelandvegen 8 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
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - 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

DETALJREGULERING
av et areal mellom Langelandvegen, Rydlandvegen og fv. 885.
Klæbu kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.08.2017
Dato for vedtak om offentlig ettersyn : 20.01.2017
Dato for godkjenning av kommunestyret : 19.10.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll, sist endret 30.08.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (B)
- Bebyggelse og anlegg - sentrumsformål (BS)
- Bebyggelse og anlegg – energianlegg (EA)
- Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg (RE)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg (SKV)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang- og sykkelveg (SGS)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn teknisk (SVT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn grønt (SVG)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – felles parkeringsplasser (SPP)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – felles parkeringskjeller (SPH)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1. Boligbebyggelse

§3.1.1 Formål, utnytting og høyder

B 4: Området kan nyttes til sammenhengende boligbebyggelse.
Minimum utnytting: 5,9 boliger pr. daa, BRA = 45 %.
Maks. BYA = 35 %.
Bebyggelsen kan oppføres med maksimale gesimshøyder som påført plankartet.

B 5: Området kan nyttes til sammenhengende boligbebyggelse.
Minimum utnytting: 5,9 boliger pr. daa, BRA= 45 %.
Maks. BYA = 40 %.
Bebyggelsen kan oppføres med maksimale gesimshøyder som påført plankartet.
B1, B2, B3: Området kan nyttes til frittliggende boligbebyggelse.
Maks. utnytting: BYA = 25 %.
Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt to etasjer.

BS1: Området kan nyttes til blandet sentrumsformål: boliger og næringsvirksomhet.
Maks. utnytting: BYA= 40 %.
Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt tre etasjer.

BS2: Området kan nyttes til blandet sentrumsformål: boliger og allmennyttig formål (forsamlingssal, barnehage).
Maks. utnytting: BYA = 30 %.
Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt to etasjer.

§3.1.2 Plassering og utforming av bebyggelsen

Sammen med søknad om tillatelse til bygge- og anleggstiltak skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan (1:200) for B4, B5 eller begge. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng kotesatt, fyllinger og terrengsprang og -murer, plassering av bygg (kotesatt overkant gulv), beplantning, gjerder og kanter, interne veger, avkjørsel, gangareal, trafo, parkering. Anlegg/innkast for renovasjon skal plasseres ved adkomstveg, på areal avsatt til renovasjonsanlegg.
Utomhusplan skal vise at bebyggelse langs Rydlandvegen skal ligge høyere enn denne vegen, og at rekkehusparseller mot tun er inngjerdet med gjerde/stakitt/hekk ikke høyere enn 1,5 m.
Det skal være vurdert om noe eksisterende vegetasjon kan tas vare på.

Bebyggelsen i B4 og B5 skal være sammenhengende innenfor byggegrensene, og plasseres innenfor disse grensene.
Langs Rydlandvegen skal bebyggelsen plasseres *i byggegrense*.

§3.1.3 Parkering

Innenfor områdene B4 og B5 skal det ikke være mer enn 90 biloppstillingsplasser, over og under terreng, inkludert plasser for uføre. Det tillates minimum 1,25 p-plasser pr. boenhet.
Det skal leveres *parkeringsplan* med søknad om rammetillatelse.
Det skal sikres minimum to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.
Innenfor område for felles parkeringskjeller (SPH) skal det også kunne innredes boder.

§3.1.4 Leke-/fellesareal

Det skal være min. 30 m^2 samlet uterom pr. 100m^2 BRA boligflate, eller boenhet. Av dette skal min. 15 m^2 BRA pr. 100 m^2 boligflate, eller boenhet, være til felles bruk. Antall boenheter legges til grunn for beregningen hvis dette medfører størst behov for areal til uterom.

§3.1.5 Tilgjengelighet

Minimum halvparten av leiligheter som går over to plan i B4 og B5 skal ha (et) oppholdsrom og bad på inngangsplanet, som med enkle tiltak kan bli trappefritt mot utv. terreng.
Hus med p-kjeller skal ha heis.
I hver parkeringskjeller skal min. 1 plass være tilpasset og merket uføre.
Felles gangveger skal ha fast dekke.

§3.1.6 Geoteknisk prosjektering

Med søknad om byggetillatelse skal følge geoteknisk vurdering. Tiltak skal følges opp av geoteknisk sakkyndig gjennom byggeprosessen.

§3.1.7 Vann- og avløpsplaner

Det kreves vann- og avløpsplan for hvert tiltaksområde. VA-plan skal godkjennes av kommunen, som del av søknad om tillatelse til tiltak. Lokale VA-planer skal forholde seg til en hver tid gjeldende VA-planer for kommunen og/eller planområdet.

Det skal etableres fordrøyning for overvann i området.

§3.1.8 Støy

Gjeldende retningslinjer for trafikkstøy skal legges til grunn for planen: T-1442/2016 med veileder M 128.

Det tillates oppført boliger i gul støysone dersom det sikres at alle boenheter får en stille side med mindre enn L_{den} 55 dB på fasade, samt tilgang til et tilstrekkelig stort stille uteområde. Alle boenheter skal ha et soverom med vindu mot stille side med støynivå under L_{den} 55 dB.

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak langs fv. 885 skal det vurderes og eventuelt stilles krav om tiltak på bygninger, jf. støyutredning datert 18.11.2016.

Av hensyn til støy, støv og trafikksikkerhet skal det etableres gjerde langs Rydlandvegen, eventuelt også vegetasjon, for å skjerme uteareal. Ved etablering av areal for uteopphold eller balkonger langs Rydlandvegen skal det vurderes og eventuelt stilles krav om støyskjerming for å oppnå tilfredsstillende støynivåer, jf. støyutredning datert 18.11.2016, og tilleggsnotat datert 19.12.2016.

Bygge- og anleggsfasen
I søknad om tiltak skal det framlegges beregningsdokumentasjon for nødvendige avbøtende tiltak mot anleggsstøy. Som anleggsstøy gjelder kjøring og manøvrering av maskinelt utstyr, samt pumper, vifter og kontinuerlige motorer og prosesser som gir lyd, i sammenheng med anleggsfasene.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting og godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, reinhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det må redegjøres for hvilken type tiltak som skal bli aktuelle for anlegget, med henvisning til grenseverdier nedfelt i kapittel 4 i T-1442/2016, og kapittel 6 i T-1520.

§3.1.9 Rekkefølgebestemmelser

Før brukstillatelse gis for nye boliger innenfor B4 og B5 skal følgende være utbygd:

- Lekeareal i kvartalet
- Gjerde/eventuelle støyskjermingstiltak mot Rydlandvegen

§3.2 Kulturminner

Det påhviler alle en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under arbeider som medfører inngrep i terreng skulle komme fram gjenstander, konstruksjoner, eller noe som kan være kulturminner, må arbeidet stanses og kulturvernmyndigheten varsles, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 4 RENOVASJONSANLEGG

§4.1 Felles renovasjonsanlegg
Areal avsatt til renovasjonsanlegg, f_RE, er felles for boligene i B4 og B5.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

§ 5.1 Felles samferdselsanlegg
Veg f_SKV4, parkeringsplasser f_SPP og annen veggrunn f_SVT er felles for B4 og B5. Innenfor f_SPP og f_SVT har naboeiendom gnr 21/488 rett til å stille stige, stillas eller lift i forbindelse med kortvarig teknisk vedlikehold på gavl.

§5.2 Rekkefølgebestemmelser
Før brukstillatelse gis for nye boliger innenfor område B5 skal fortau langs veg o_SKV3, samt gangfelt og fartshindrende tiltak ved kryss Rydlandvegen/veg o_SKV3 og f_SKV4 være utbygd.

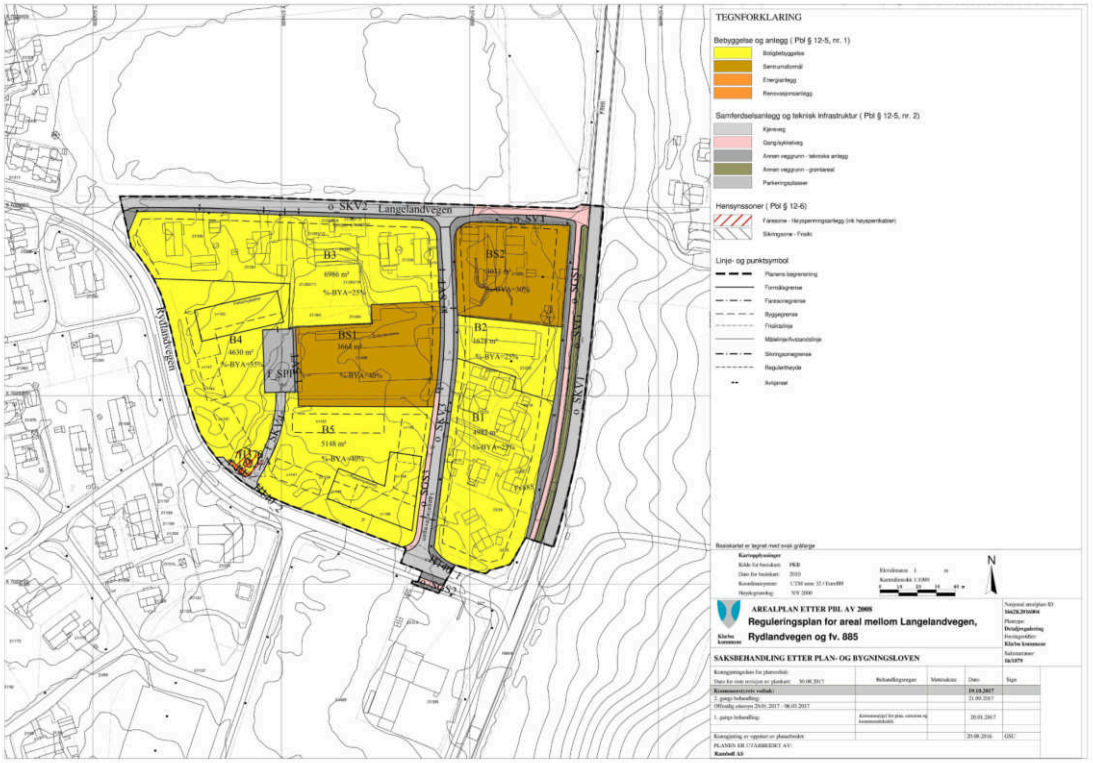
Før brukstillatelse gis for nye boliger innenfor område B4 og B5 skal rundkjøring i krysset fv. 885/Rydlandvegen være utbygd.

§ 6 HENSYNSSONER

§6.1 Sikringssoner – frisikt (H140)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

§ 6.2 Faresone – høyspenningsanlegg/nettstasjon (H370)
Innenfor faresonen tillates ikke boligbebyggelse eller leke-/oppholdsareal.



Jnr. 779/84

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr			
Langelandv. Solplassen	21/226			
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	bolighus og ~~xxxkxkad~~ industrilokale	17.09.84	20.09.84	118/84
Byggherre	**Adresse**			**Tlf.**
Hans Kristian Brækstad	Moltmyrs 54, 7075 Tiller			
Anmelder	**Adresse**			**Tlf.**
" " "				
Ansvarshavende	**Adresse**			**Tlf.**
Odd Harald Bugge, overlege Brattsv. 36, Trondheim, trearb. Hans Kristian Brækstad, grunn og betongarb.				

Merknader:

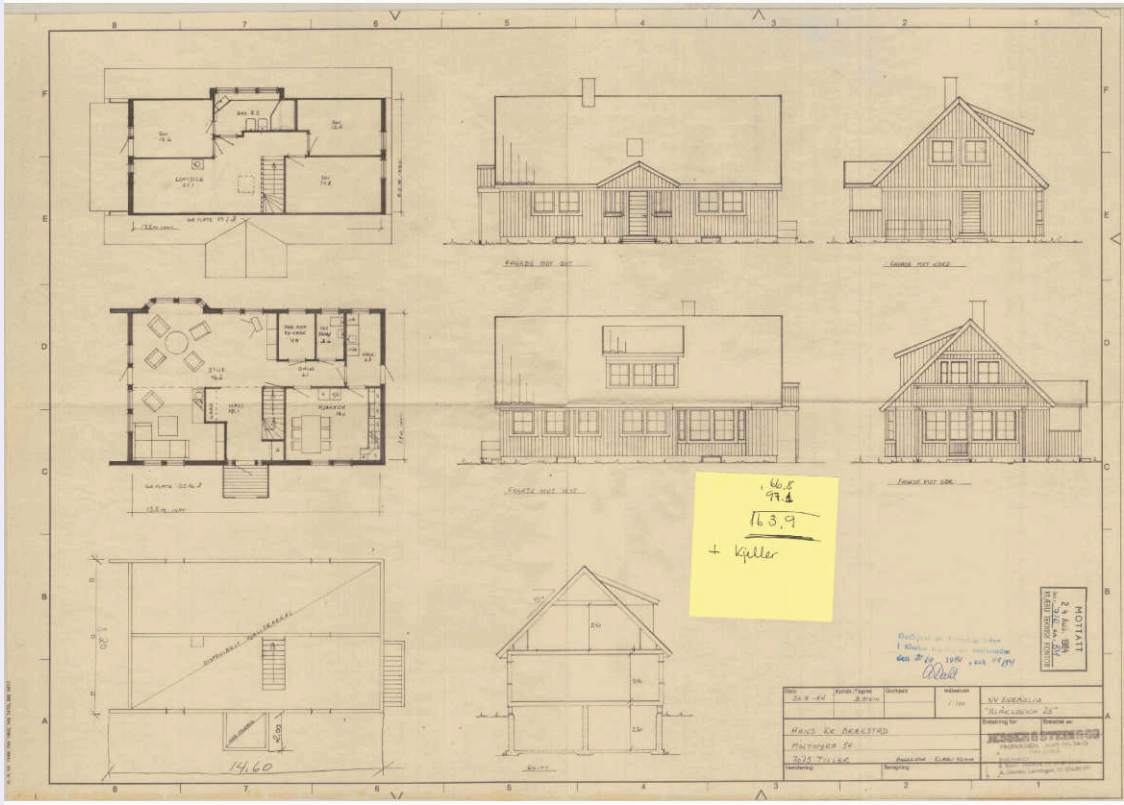
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Klæby den 01.11.84	Svein Gunnes Underskrift

Sendes til

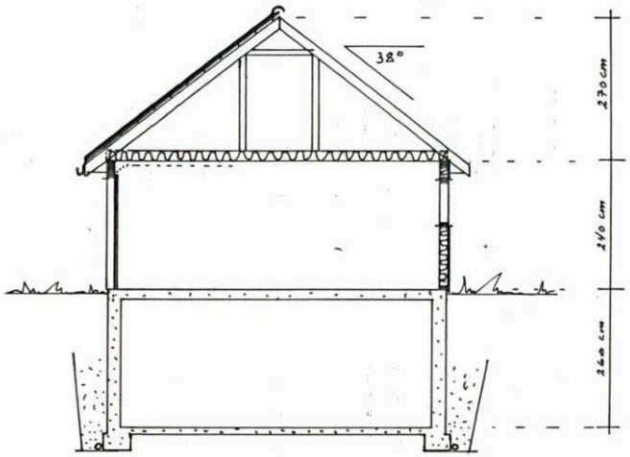
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81

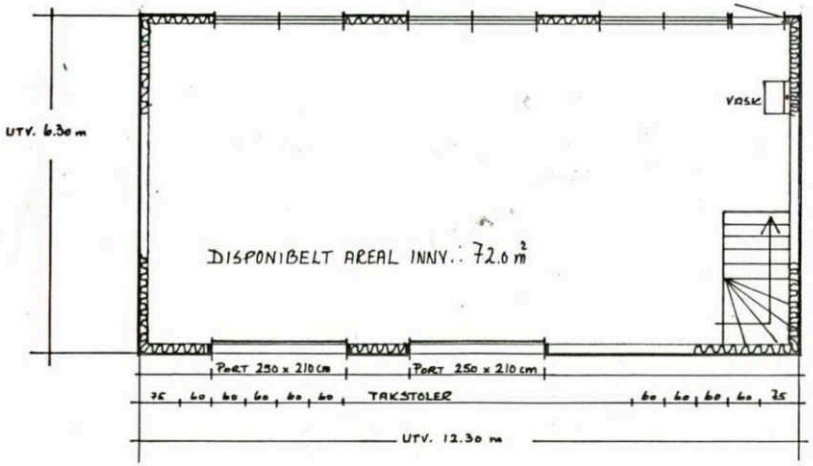


Godkjent av bygningstilsynet
I Klæbu med/uten merknader
den 20/9 1984, sak 118/84
ADahl

MOTTATT
17 SEPT. 1984
Jnr.: 775 Ark.: 511
KLÆBU TEKNISK KONTOR

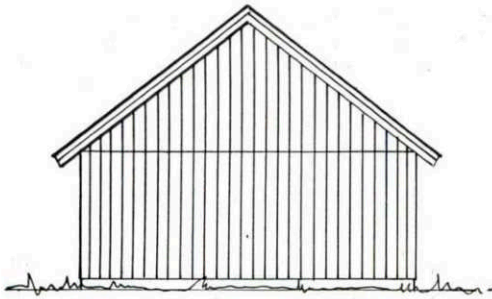


SNITT

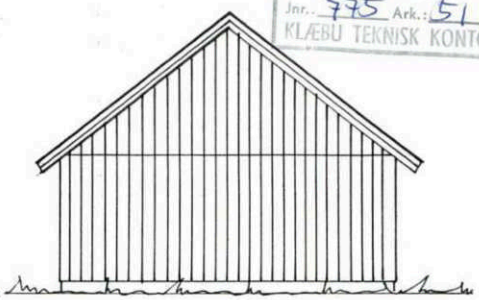


GRUNNPLAN TOTALT: 77.49 m²

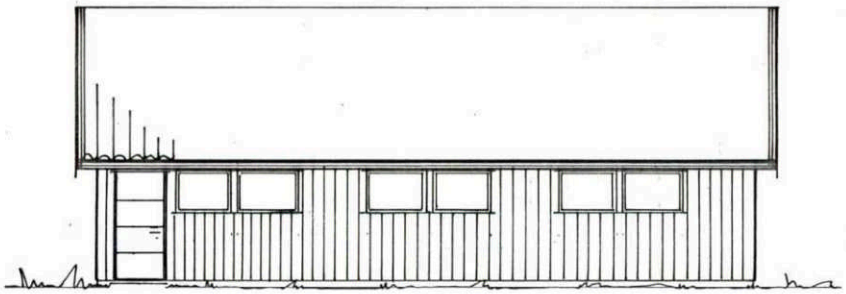
HANS KR. BRÆKSTAD	Målestokk 1:100	Tegn.	B.STEIN
MOLTMYRA 54		Trac.	20.8.-84
7075 TILLER		Kfr.	
JESSEN & STEIN & CO PRODUKSJON, LAGER OG SALG 7534 GUDÅ Avd.kontor:	Erstatning for:		
	Byggeplass: KLÆBU KOMM.		
	Erstattet av:		



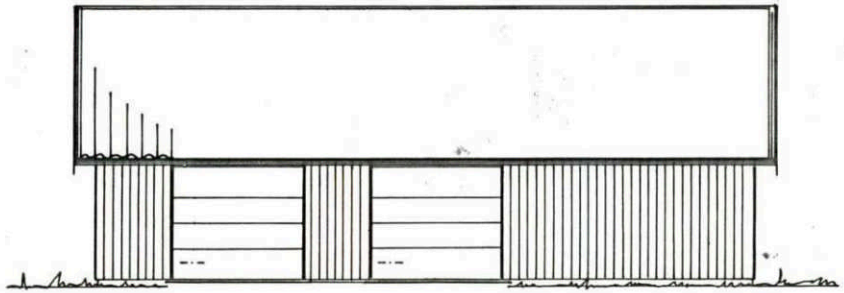
FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE ØST

MOTTATT
17 SEPT. 1984
Jnr.: 775 Ark.: 511
KLÆBU TEKNISK KONTOR

Godkjent av bygningstilsynet
I Klæbu med/uten merknader
den 20/9 1984, sak 118/84
O Dahl

HANS KR. BRÆKSTAD	Målestokk 1:100	Tegn.	B.STEIN
MOLTMYRA 54		Trac.	20.8.-84
7075 TILLER		Kfr.	
JESSEN & STEIN & CO PRODUKSJON, LAGER OG SALG 7534 GUDÅ Avd kontor B. Stein Melhus, tlf. 07/87 08 79 A. Jessen: Lovangen, tlf. 076/85 577	Erstatning for:		
	Byggeplass: KLÆBU KOMM.		
	Erstattet av:		

A.S Tørrkopi. A 4.


Oversiktskart for 521/226
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7020300
521 / 395
521 / 361
521 / 283 / 0 / 5
521 / 283 / 0 / 9
521 / 283 / 0 / 2
521 / 283
521 / 283 / 0 / 1
521 / 283 / 0
521 / 360
521 / 449
521 / 488
521 / 225
521 / 454
521 / 203
522 / 18
522 / 31
7020200
100m
02.10.2024 12:25:38
Side 2 av 4


521/226 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7020300
521 / 283 / 0 / 9
521 / 283 / 0 / 3
521 / 283 / 0 / 8
521 / 283 / 0 / 7
521 / 283 / 0 / 2
521 / 283
521 / 226
521 / 283 / 0 / 1
521 / 283 / 0 / 6
521 / 225
521 / 360
521 / 449
1
2
3
4
5
6
18,58
10,75
40,58
32,08
36,57
50m
02.10.2024 12:25:38
Side 3 av 4

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langelandvegen 8 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Vegdekkekant
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegbom
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo

LANGELANDVEGEN 8

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 103 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Rydland	Linje 73	**4 min** 0.3 km
Heimdal stasjon	Linje F6, R60, R70	**17 min** 11.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**26 min** 23.3 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	**16 min** 12.3 km
Kristen videregående skole - Trøndel...	480 elever	**16 min** 12.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

TrP Klæbu Sentrum	**6 min**
TrP Klæbuhallen	**26 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

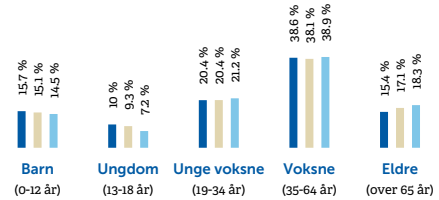
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Klæbu barnehage (0-5 år)	44 barn	**1 min** 0 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år)	51 barn	**10 min** 0.8 km
Sletten barnehage (1-5 år)	35 barn	**12 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Klæbu	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**7 min** 0.5 km
Coop Extra Klæbu		**8 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

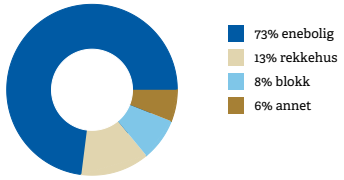
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Kulturhus (Hallsetheimen)	Aktivitetshall	**10 min** 0.7 km
Sørborgen idrettspark	Ballspill, fotball, friidrett	**24 min** 1.7 km
Klæbu Treningssenter		**10 min**

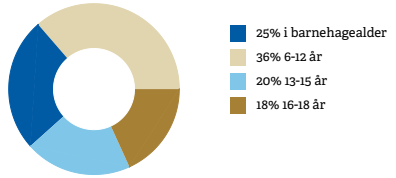
BOLIGMASSE



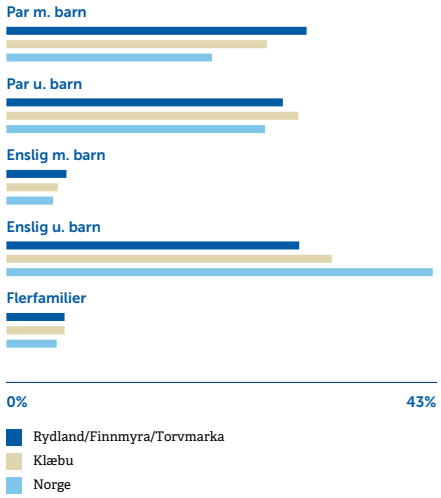
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	**15 min**
Apotek 1 Klæbu	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

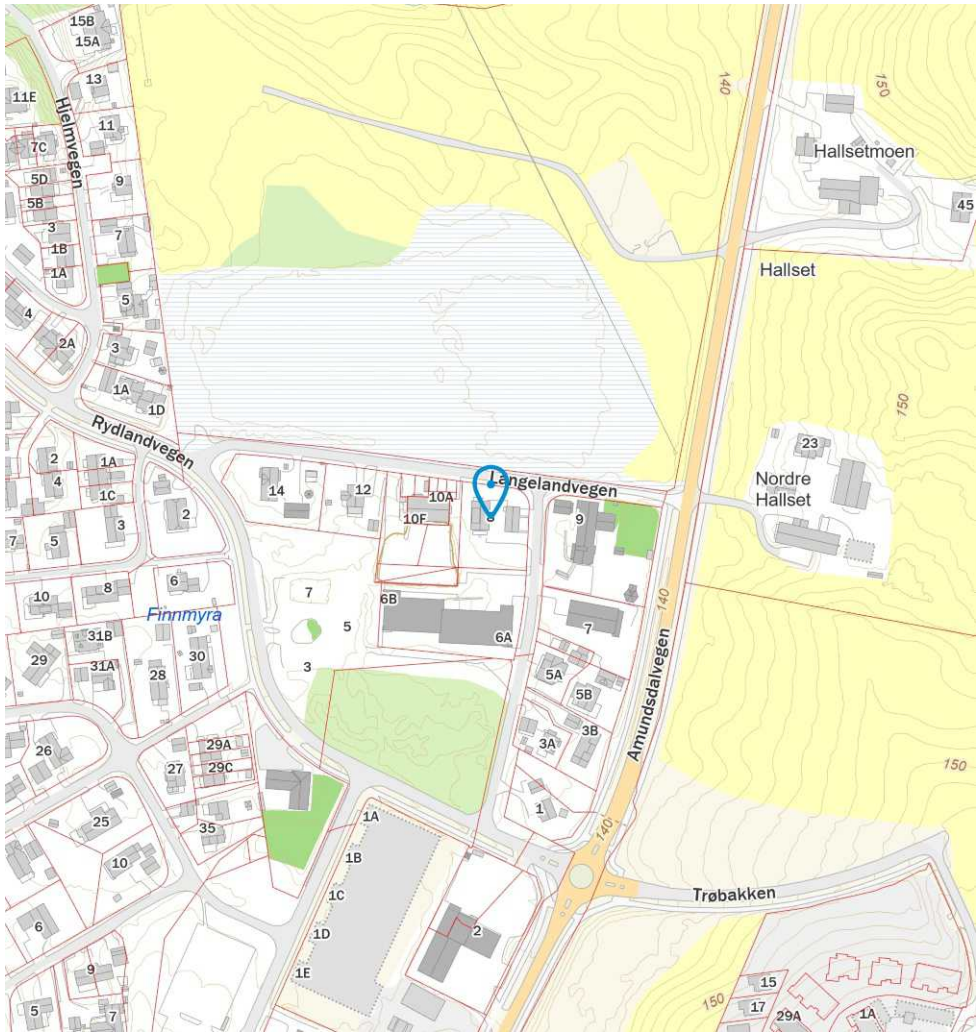


SIVILSTAND

		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 2024





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 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
TRONDHEIM kommune
gnr. 521, bnr. 226

Sum areal alle bygg: BRA: 431 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 09.10.2024 **Rapportdato:** 15.10.2024 **Oppdragsnr.:** 14482-1960 **Referansenummer:** NE1605

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

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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 de stemmer ikke med dagens bruk

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Kjelleretasje:
- Kjelleren er kun byggemeldt som et åpent ''disponibelt kjellerareal''. Det er i dag etablert: 2 kjellerstuer, bad og badstue. Utvendig trapp er ikke ferdigstilt.
- Det er satt inn flere og større vinduer på alle sider.

2.etasje:
- Takark er utvidet.
- Loftstue benyttes som gang og kontor.
- Det er satt inn 2 ekstra takvinduer.

Garasje

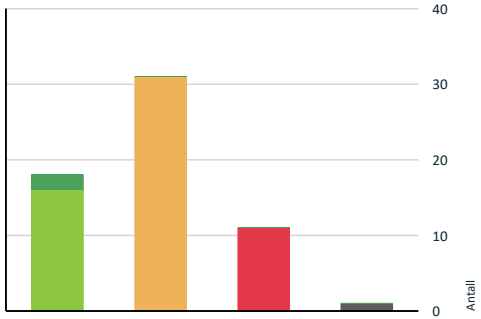
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

- I kjelleretasjen er disponibelt areal avdelt med flere boder/lager.
- Garasjen er oppført noe høyere over terrenget enn angitt på snittegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

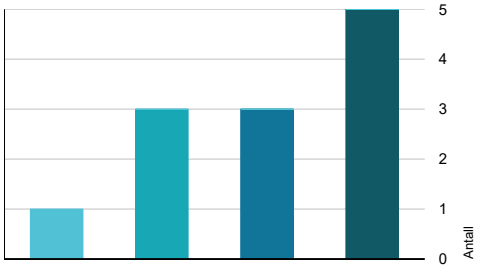
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell — Gå til side
- Spesialrom > Kjelleretasje > Badstue > Overflater og konstruksjon — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2 — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag fra byggeår. Det er takrenner med nedløp i kobber, heldekkende pipebeslag og luftehatter i lakkert metall.
Beslag på takflate er besiktig fra bakkenivå

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Videre er det noe avflassende lakk på pipehattene.
Beslag mangler på kjellervindu under karnapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, konstruksjonen ble kontrollert fra bakkenivå. Fasadene er kledd med stående bordkledning. Ved stikkprøver registeres bruk av klosser med mindre dimensjon en kledningen for å ivareta lufting og hinder for mus/gnager.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppført av sperrer med taktro over. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke. Det er synlige luftespalter i takutstikk utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Luftespaltene er delvis deformert flere steder, dette vil medfører begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. TG 2
- Lufting av kloakk er avsluttet feil inne på kaldloftet. Dette har medført at varm fuktig luft har misfarget taktro og treverk i dette området. Ved fuktmåling registreres normale fuktverdier, skaden er derfor kun estetisk. TG 2
- Videre er det en liten lekkasje ved pipe mot sør. Årsak er ukjent, men det er trolig utettheter ved utvendig beslag. TG 3

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Utbedring av lekkasje må utføres snarest mulig.
- Justering av luftespalter anbefales utført for å sikre god luftgjennomstrøming på loftet.
- Lufting av kloakk anbefales ført ut over tak, sverte/muggsopp på taktro anbefales fjernet.

Kostnadsestimatet sikter til utbedring av lekkasje ved pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lufting av kloakk og misfarget treverk.

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Tørt misfarget treverk.



Synlig lekkasje ved pipe.

TG 2 Vinduer

Boligen har i all hovedsak har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

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

Videre er det sprekk i ett glass på kjøkken og ett takvindu. De øvrige takvinduene er punktert og slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer - 2

Enkelte vindu i 2. etasje er byttet i 2008.

TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av ukjent dsto og malte balkongdører i tre datert 2008.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har 3 balkonger fra byggeår. Disse er oppført som trekonstruksjoner. Fundamenteringen består av impregnerte stolper ført ned i grunn.
Gulvene er belagt med terrassebord i 1. etasje. Rekkverkene består av malt tre.

Balkongen i 2.etasje er tekket med asfaltpapp, over detter ligger det kunstgress. Avrenning skjer via plassbygde renner i fremkant.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

- Værslitt treverk.
- Terrassebordene ligger for tett, det blir vannansamling.
- Det er skjevheter i konstruksjonene, trolig pga sig i fundamentene over tid.
- Det er tegn til utettheter under balkong i 2. etasje, noe råte i panel under.
- Trapp til balkong mot nord er skjev og mangler rekkverk.

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

Pga alder og samlede avvik anbefales en oppgradering med bedre fundamentering, nye terrassebord. Bytte av tekking eller ombygning til åpen konstruksjon i 2. etasje bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råte i panel under balkong.



Tette terrassebord.

Tilstandsrapport



Skjevheter i konstruksjon

TG IU Utvendige trapper

Trapphull til kjeller er ikke ferdigstilt, hulrommet er tekket over og er avlåst.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på vegger og i himlinger er av varierende alder.

TG 2 Overflater - gulv

Innvendige overflater er av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flisgulvet i entréen er slitt, flere fuger er borte og det er skader/sprekker i gulvet. Videre er det stedvis slitasje på gulv i kjeller samt knirk i gulvet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting/reparasjon av nevnte gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, gulv mot grunn er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble registrert i alle etasjer.

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

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område markert med usikker 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.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk. elementpiper fra byggeår. Sotluker er plassert i kjeller. Ildsted av nyere dato er tilkoblet på stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.

- Plate mangler under peis på kjøkken.
- Stigetrinn til pipe mot nord mangler.
- Pipe mot nord er skjult/kledd på 4 sider i 2. etasje med malt strie, tapet og dekkside til garderobeskap.
- Inne i sotlukene er det mye biter fra pipeelementene, årsak er ukjent.
- Sotluke på pipe not nord mangler lås.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alle avvikene anbefales utbedret. Videre bør det utføres videokontroll av selve røykløpet pga alle bitene med Leca.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Pipe med strie og dekkside.



Lecarester i sotluke



Sotluke uten lås

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med oppholdsrom og våtrom.

Det er utforede vegger og oppforede gulv.
Kjelleren ventileres via åpningsvinduer og ventiler i vinduskarmer.
Det er utført fuktmåling med hammerelektrode i oppforet gulv og via hulltaking i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Kjelleren har en risikokonstruksjon ved at alle yttervegger er utforet og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen. 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.

- Ved hulltaking registreres bruk av plast i veggens oppbygning, dette avviker fra dagens anbefalninger pga at dette bidrar til å stenge eventuell fukt inn i veggen. Bruk av plast var ikke uvanlig ved datidens byggeskikk.

- Opptrekk fra grunn må påregnes pga datidens byggeskikk hvor fuktsikring under betonggulv på grunn var av en lavere kvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Plast i vegg.



Fuktmåling ved hulltaking.

Tilstandsrapport



Fuktmåling ved hulltaking.



Fuktmåling i oppforet gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Håndløper bør monteres.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad, er fra byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset av innleide håndverkere, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er noen riss i fuger i dusjsone på vegg mot gang.
Det er svertesopp i silikonfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Svertesopp.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ca 10 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved dør.
Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne av glassbyggerstein og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC og bidet.
Baderomsinnredning: 2 stk servanter med underskap og speil.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Etablering av drenshull for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innbygde WC-sisternen kan utføres hvis det er et vanntett sjikt inne i hulrommet. Nærmer undersøkelser må utføres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

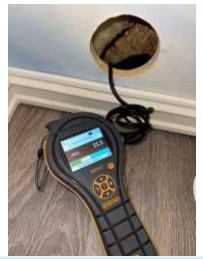
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er en fuktskade i vegg under vaskekaret, eier opplyser at det rant over i vasken for en del år siden. Ved fuktmåling registreres ingen unormale verdier. Skaden er også synlig fra badet som ligger i etasjen under.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Sveisede skjøter i gulvet er slitt, men tegn til små sprekker.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

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

Overgang gulv/vegg har ikke tilfredstillende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeplate med vaskekar. Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Garderobeskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

KJELLERETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Boblebadekar. Gulvmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

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

- Gjeldende byggeskikk da badet ble bygd, tilsier at vegger og overganger i våtsoner ikke har tilfredsstillende membrantetting pr dags dato. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at kunnskapen om bruk av fuktforsegling og membran var noe begrenset på oppføringstidspunktet.

- Det er noen sprekker i enkelte gulvflis.

- WC sildrer (vann renner konstant ned i skål)

- Det er dårlig fall på gulvet.

- Eier opplyser at boblbadet ikke fungerer.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Det mangelfult tettesjikt i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater av naturstein. Ventilator. Integrert platetopp, stekeovn, ismaskin, kjølehjørne og oppvaskmaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Plassbygd kjølehjørne.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøleaggregatet i kjølehjørnet virker ikke, eier opplyser å ha bestilt service.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Service må gjennomføres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLERETASJE > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstua er fra byggeår.
Det er flis og betong på gulv. Veggene og himlingen er kledd med panel.
Det er plassbygde benker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Rommet har ingen ventilajon.
- Det er en åpning veg gulv/vegg t mot tilstøtende kjellerstue av ukjent årsak. Her er det synlige fuktskader som følge av høy luftfuktighet ved bruk av badstue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badstue anbefales demontertø Kontroll av tilstøtende konstruksjoner må utføres samtidig. Videre må badstue bygges opp på nytt iht. gjeldene anbefalninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskade ved gulv mot tilstøtende rom

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra byggeår.
Rommet ventileres med naturlig avtrekk. Det er tilluftspalte under dørblad.
Rommet er innredet med gulvmontert WC, håndvask og speil.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

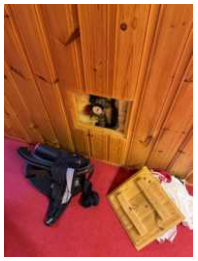
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger består av kobber fra byggeår, stoppekran og vanninntak er plassert bak luke i vegg i kjeller.

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

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast fra byggeår.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i yttervegger og vinduskarmer.

TG 2 Varmesentral

Boligen har luft-luft varmepumpe montert i kjellerstue.

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

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er montert på vaskerommet. Overløp er ført til gulv med sluk. Tanken har fast eltilkobling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er i all hovedsak av eldre dato/byggeår. Sikringsskapet er plassert i entré, hovedinntak med hovedsikringer og måler er plasser kjeller under garasjen. Skapene har automatsikringer, skrusikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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 i all hovedsak fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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?

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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 Ufagmessig lampe i badstue.

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har 6 kg brannslukker og røykvarslere i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av myr og tilkjørte masser i følge eier.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Fuktsikring i form av plast grunnmursplater/"knotteplast" er synlig ved 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:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Videre har det løsnet klemlister enkelte steder rundt boligen.

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

Klemlister anbefales montert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av lettklinker blokker, utvendig er muren skvettpusset.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et tilnærmet flatt område. Terrenget ved grunnmur er tilnærmet flatt.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

GARASJE



Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag er vfra byggeår. Det er takrenner med nedløp i kobber. Beslag på takflate er besiktig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, konstruksjonen ble kontrollert fra bakkenivå. Fasadene er kledd med stående bordkledning. Ved stikkprøver registeres bruk av klosser med mindre dimensjon en kledningen for å ivareta lufting og hinder for mus/gnager.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført av A-takstoler i tre med taktro over. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side.



TG 2 Vinduer

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

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

Økt intervall for vedlikehold må påregnes pga oppnådd alder.

TG 1 Dører

Det 2 leddporter med portåpner av nyere dato i garasjen. Ytterdøren er av eldre dato.

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av "Lecaplank" eller tilsvarende, gulv mot grunn er av støpt betong.

Vurdering av avvik:

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noen sprekker i gulvet i 1. etasje lang midten hvor bæring under ligger. Sprekkene vurderes til å være uten konstruksjonsmessig betydning.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasjen er innredet med boder og lager.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

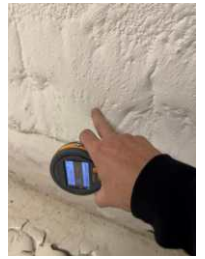
Det er synlige fuktskader på treverket. Videre er det tegn til fuktvandring i grunnmuren og opptrekk av fukt via gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Alt organisk materiale i kjelleren anbefales fjernet.
- Videre bør kjelleren benyttes som en grovkjeller med eksponert mur slik at fukten kan "tørke ut innover".
- Tiltak på drenering må også ses i sammenheng.
- Det anbefales å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng for å motvirke eventuell fukt/kondens.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Blærer og saltutslag på mur



Fuktskader i panel

TG 3 Innvendige trapper

Garasjen har en enkel malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vanninntaket i kjeller er frakoblet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er lekkasje fra rør.

Det er en liten lekkasje fra stoppekran i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lekkasjen anbefales tettet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 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 i all hovedsak fra byggeår. Sikringsskapet er plassert i kjeller. Skapet har skrusikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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 i all hovedsak fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Deler av anlegget er ufagmessig utført.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det er flere løse ledninger, samt preg av ufagmessig utførelse.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse ledninger, mangler deksel.

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av lettklinkerblokker, utvendig er muren skvettpusset.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur av stablede betongstein ved innkjøring til garasje er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Muren har gitt etter for jordtrykket.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

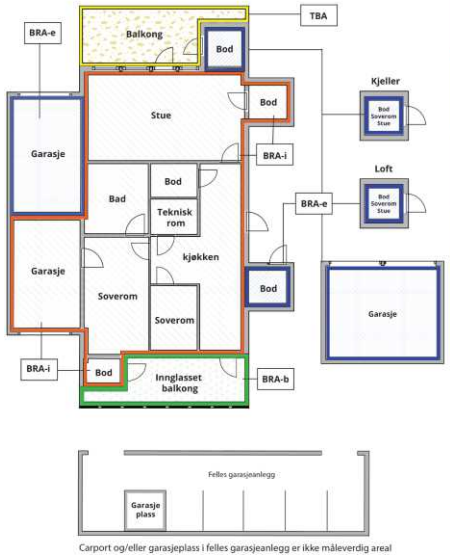
Hva er måleverdig areal?

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

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	93			93	11
1. Etasje	104			104	40
Kjelleretasje	93			93	
SUM	**290**				**51**
SUM BRA	**290**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Kontor		
1. Etasje	Entré , Kjøkken , Vaskerom , Toalettrom , Stue , Soverom		
Kjelleretasje	Kjellerstue , Kjellerstue 2, Bad , Badstue		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Kjelleretasje:
- Kjelleren er kun byggemeldt som et åpent ''disponibelt kjellerareal''. Det er i dag etablert: 2 kjellerstuer, bad og badstue.
Utvendig trapp er ikke ferdigstilt.
- Det er satt inn flere og større vinduer på alle sider.

2.etasje:
- Takark er utvidet.
- Loftstue benyttes som gang og kontor.
- Det er satt inn 2 ekstra takvinduer.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelleren har ikke tilfredstillende rømningsvei eller dagslys iht. dagens forskriftkrav. Arbeidsrom i 1. etasje tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav mtp. romvolum/luftutskiftning.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		73		73	
Kjelleretasje		68		68	
SUM		**141**			
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom	
Kjelleretasje		3 boder , Lagerrom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- I kjelleretasjen er disponibelt areal avdelt med flere boder/lager.
- Garasjen er oppført noe høyere over terrenget enn angitt på snittegninger.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	290	0
Garasje	0	141

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	André Krogstad	Takstingeniør
	Hans Kristian Brækstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	521	226		0	1603.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langelandvegen 8

Hjemmelshaver
Brækstad Hans Kristian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.10.2024		Gjennomgått	85	Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Langelandvegen 8 , 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 226
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

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.

Notater

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

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31240708 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Langelandvegen 8, 7540 Klæbu.
Gnr. 521, Bnr. 226, 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 14 900,- 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: 31240708
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.02.2025

EiendomsMegler 1

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no