

PROAKTIV



SKILLINGSVEGEN 21C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SKILLINGSVEGEN 21C

Flott rekkehus over 3 plan. 2 stuer. 3 soverom. Lekkert kjøkken (TGI) & flislagt bad. Garasje. 3 solrike uteplasser.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skillingsvegen 21C, 7549 TANEM

Gnr./Bnr.: Gnr. 539, bnr. 73, i Trondheim kommune

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 112.740,-

Totalpris: 3.862.740,-

Kommunale avgifter: 13.120,- per år.

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1982

Rom/soverom: 4/3

BRA: 156 m²

BRA-i: 152 m²

Garasje/Parkering: - Garasjeplass i rekke. Det er innlagt strøm i garasjen som betales én gang årlig. Strømmen avleses og sendes for avregning av områdeforeningen.
- Felles p-plasser på opparbeidede parkeringsarealer for områdeforeningen.

Tomt: 148.8 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Intervju med selger
12	16	36	41
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring
47	80	83	86
Tilstandsrapport	Planskisser	Byggetillatelse & tegninger	Kart & regulering
94	96	102	
Tinglyste dokumenter	Vedtekter	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi har familie og venner som har benyttet Proaktiv tidligere. Deres tilbakemeldinger og flotte bilder fra boligene gjorde at vi var veldig positivt innstilt i forkant."

"Møtet med og videre oppfølging var helt i toppklasse. Vi har kjøpt og solgt flere boliger via andre tidligere .Meklers tilgjengelighet er over gjennomsnittet og hjelpelighet med å besvare små og store spørsmål underveis var svært bra. Fotografen tok svært gode bilder, slik vi hadde håpet på etter å ha sett hva våre venner og familie har hatt i sine salgsprospekt. Interiørarkitekten var dyktig. Møtet med henne ga oss en del å jobbe med før salg, men det var det vel verd. Takstmannen vi fikk via mekler var meget nøyaktig og tok seg god tid ved gjennomgang av boligen."

Ellen Solberg

"Megler var kunnskapsrik, oppriktig og vi fikk stor tillit. Han var også veldig imøtekommende og hyggelig."

"Han fulgte oss veldig godt opp, og holdt avtalene. Vi synes megleren beskrev og analyserte markedet godt i forhold til prissetting. Vi er storfornøyde med salgsprosessen. "

Anniken Skotvol

"Trivelig megler som vi følte at ikke bare ville det beste for selger men også for oss."

"Vi hadde ikke fått huset vi kjøpte hvis det ikke hadde vært for megleren."

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

"Han hadde en offansiv og fremoverlent holdning i et marked der andre aktører virket litt skepiske og avmålt."

Erling Johansen

"Jeg var veldig fornøyd min megler Kenneth Vårvik. Jeg ble begeistret fra første møte. Han var så behagelig å snakke med, kunnskapsrik og forklarte salgsprosessen på en ryddig måte."

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmeglerfirma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid tilgjengelig for spørsmål. Veldig god på orientere under hele prosessen. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt og trygg fra dag en. Er ikke i tvil om å velge Proaktiv igjen."

Tom Egil Østhus

"Valgte Kenneth Vårvik hos dere pga. anbefaling fra bekjente. Det er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

"Kenneth er alltid tilgjengelig, og kommer med mange gode tips og råd ifbm. salget. Videre oppleves han som en ryddig og trivelig kar."

Erling Tryggestad

"Allerede ved første besøk fikk jeg et veldig godt inntrykk av "min" megler. Han tok seg god tid og jeg følte han var ærlig og oppriktig."

"Jeg fikk en veldig god magesfølelse. Etter som prosessen steg fram ble jeg veldig godt fulgt opp. Fikk en trygghetsfølelsen som gjorde at jeg kunne konsentrere meg om mine ting, som å få huset klart for salg. Han kom med gode råd og tips og hadde en tett oppfølging hele veien. Han var alltid godt forberedt og det var tydelig at han har yrkesstolthet i jobben sin. Han var til stede bl.a ved fotografering noe jeg satte stor pris på. Visning og salg ble helt perfekt. For meg ble dette en veldig god opplevelse da jeg grudde meg for å selge et hus fult av gode minner og opplevelser gjennom 17 år. Prosessen gikk mye lettere også følelsesmessig takket være "min" megler."

Anne Karin Rødde

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no


AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Boligen passer utmerket for barnefamilier, par og etablerere!

Skillingsvegen 21C er et flott og familierettet rekkehus med ypperlig beliggenhet på Tanem. Blant de fremste kvalitetene kan vi særlig trekke frem følgende:

- Romslig, lys stue med nyere varmepumpe
- Stort og godt utnyttet kjøkken med alt av hvitevarer
- 3 solrike uteområder som samlet byr på sol fra tidlig morgen til ca kl. 2100 sommerstid
- Egen hagedel
- Flislagt bad med gulvvarme. Eget vaskerom & toalettrom
- 3 gode soverom
- Kjellerstue
- Rikelig med lagringsrom og utviklingsmuligheter i kjeller
- Sportsbod
- Kort gåavstand til skole & barnehage
- Fast garasjeplass m/innlagt strøm
- Kort kjøreavstand til Tiller/Trondheim, ca. 10 min/18 min.


Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



TANEM

Kommune: Trondheim / **Område:** Tanem

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

GODT FELLESKAP - TRYGT OG BARNEVENNLIG

Nærområdet er bebygd med eneboliger og rekkehusbebyggelse med en fin miks av beboere og mange barnefamilier. I nærområdet finner man bl.a. Tanemshallen og fotballbane med kunstgress hvor det årlig arrangeres fotballcup. Tanem velforening er en dyktig pådriver for trivsel i området, og har eget velforeningshus med kjøkken som kan leies av private til f.eks. barnedåp, bursdager mm. For mer info kan vi anbefale foreningens nettsider, som du finner på: tanemvelforening.no/web/.

RUSLEAVSTAND TIL BARNEHAGE OG BARNESKOLE

Barnehagen og skolen du finner du like nærheten ved Tanem oppvekstsenter som har barnehage- og SFO-tilbud tilknyttet skolen. Her er det elever fra 1-7. Trinn. Skolen ligger ca. 100 meter fra boligen, og det er gangvei helt frem. Klæbu ungdomsskole nås med skolebuss. Det er også god gang/sykelvei (ca. 2 km) fram til ungdomsskolen



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Brannåsen Linje 23, 72, 83, 112	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	14 min 🚗 8.5 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 🚗 19.9 km
✈️ Trondheim Værnes	43 min 🚗

DAGLIGVARE

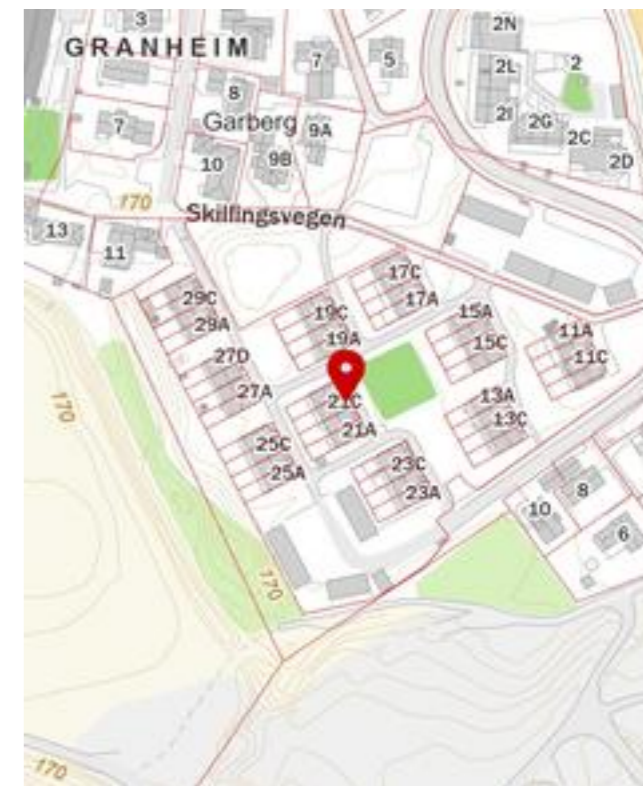
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 🚗 5.1 km
Coop Extra Klæbu	9 min 🚗

VARER/TJENESTER

🏠 Tillertorget	13 min 🚗
🏪 Apotek 1 Klæbu	9 min 🚗

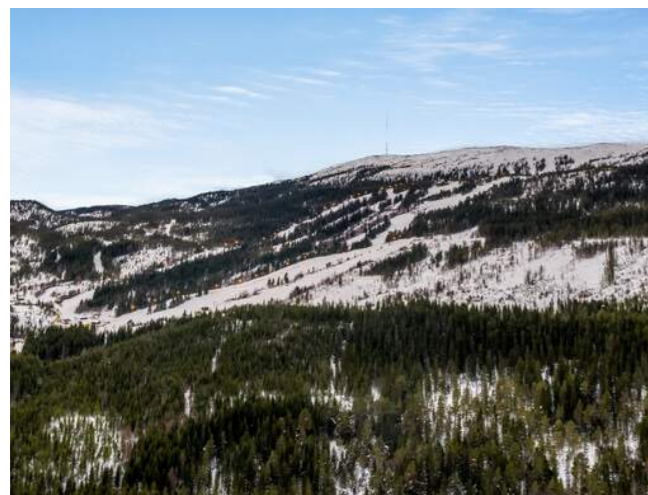
SPORT

⚽ Tanem ballbane Ballspill, fotball	6 min 🚶 0.5 km
🏫 Tanem Skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.5 km
🏊 Klæbu Treningscenter	9 min 🚗
🏊 EVO Tiller	12 min 🚗



DAGLIGVARE OG SHOPPING

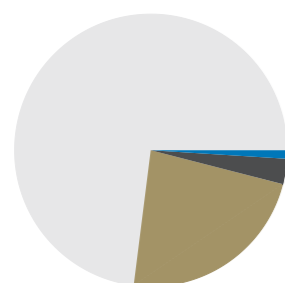
Boligen ligger ca. 10 min kjøring fra Tiller-området, som har et bredt utvalg av utsalgssteder fordelt på flere kjøpesenter, bl.a. City-Syd, StorM og Tiller-Torget. Det er omtrent lik kjøreavstand (ca. 6 km / 8 min) til de nærmeste dagligvarebutikkene, som er Coop Extra Klæbu, Bunnpris Klæbu samt Bunnpris og REMA1000 på Sandmoen.



STORT UTVALG AV FRITIDSSYSLER

Det er et aktivt idrettsmiljø for alle aldersgrupper i Klæbu. Her tilbys fotball, håndball, badminton, orientering, ski, golf og bryting. Vassfjellet skisenter ligger også i Klæbu, som er Trondheimsregionens største alpinanlegg.

BOLIGMASSE



- 73% enebolig
- 23% rekkehus
- 1% blokk
- 3% annet



Klæbu er perfekt for de som er interesserte i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet. Her er det et rikt utvalg av naturskjønne områder for utfart, fiske og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. Fra Skillingsvegen er vegen kort til oppkjøre skiløyper, nyere kunstgressbane, fiske i Nidelva og ikke minst Vassfjellet, som er Trondheimsregionens største alpinanlegg.

Klæbu har også et rikt kulturliv, med stor allsidighet og bredde i tilbudet. Her finnes bl.a. flere kor, blant annet Klæbu Mannskor, Klæbu Damekor, Øvre Nidelven Kammerkor og Courage. Utenom dette er det også to musikkorps, Klæbu Musikkorps og Klæbu Skolemusikkorps. På teaterfronten har også Klæbu lange tradisjoner, med teaterlaget Håssåsigg i spissen.

KOLLEKTIVTILBUD

Det er ca. 4 min rusleavstand til nærmeste bussholdeplass på Brannåsen. Herfra tar buss nr. 72 deg til Tiller på 12 minutter. Rutetabeller kan ses på www.atb.no

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av småhus, rekkehus og eneboliger.

ADKOMST

Se kartfunksjonen i boligannonnen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Tanem skole (1-7 kl.) 153 elever, 9 klasser	3 min 0.2 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	5 min 3.2 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	12 min 8.7 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	13 min 9 km

BARNEHAGER

Tanem barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.3 km
Brannåsen barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Knærten Fus friluftsbarnhage (1-5 år) 72 barn	7 min 3.8 km



INTERVJU MED SELGER

Om livet i Skillingsvegen 21C....



”

"...På sommeren er det fine turmuligheter både på stier og i marka like i nærheten. I tillegg er det veldig gode solforhold på verandaen!..."

Selger: Anita Tellugen

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i desember 2022.

Hva var avgjørende for valget ditt den gang?

Det var nok flere ting som spilte inn den gangen. Men om jeg skal nevne noen, kan jeg trekke frem nærheten til skole, buss og venner.

Hvorfor skal du selge?

Jeg selger fordi jeg har bestemt meg for å flytte sammen med kjæresten.

Hva er ditt favorittsted i boligen?

Favorittstedet mitt i huset er kjøkkenet og stuen, fordi det er veldig lyst og stor plass å oppholde seg på.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og i området?

På vinteren er det nærheten til oppkjørte skiløyper og til Vassfjelllet vinterpark, og en god og varm bolig. På sommeren er det fine turmuligheter både på stier og i marka like i nærheten. I tillegg er det veldig gode solforhold på verandaen!



Hvilke folk er det som bor i nabolaget? Og hvem er naboene på rekka?

Det er forskjellige folk som bor her, alt fra barnefamilier til eldre folk. På min rekke bor det småbarnsfamilier og et voksent par.

Hva har du likt best med området?

Det er nærheten til turområder, buss og skole, samt et trivelig og rolig nabolag.

Til slutt - beskriv boligen helt kort (med 3-4 ord)!

Stort, lyst, innholdsrikt, praktisk.



Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL SKILLINGSVEGEN 21C

Rekkehuset ligger flott til med barneskole innen gåavstand og med kort kjøreavstand til Tiller/Trondheim (ca. 10 min/18 min).

Parkering

- Garasjeplass i rekke. Det er innlagt strøm i garasjen som betales én gang årlig. Strømmen avleses og sendes for avregning av områdeforeningen.
- Felles p-plasser på opparbeidede parkeringsarealer for områdeforeningen.

Tomtestørrelse

148 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt i følge kommunen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus over 2 plan med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med papp. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 3-lags glass.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Mandag, 25. mai 2026)

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.



LAGRINGSROM I UTVENDIG SPORTSBOD

Ved inngangspartiet disponerer man utvendig sportsbod på ca. 4 kvm.



SOLRIKE UTEOMRÅDER. GARASJE.

Her får man hele 3 solrike uteområder og egen hagedel i front. På verandaen og terrassen har man sol fra ca. kl. 10-21.00 sommerstid. Fast garasje plass i rekke følger også. Det er innlagt strøm i garasjen. Det er ellers rikelig med biloppstillingsplasser i området.



VELKOMMEN INN!

Vi starter i 2. etasje - som inneholder stue med spisestue og kjøkken.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

1. etasje
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 55 kvm

2. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 21 kvm

2. etasje: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Standard

Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget av eiendommen. I dennes punkt om overordnet faglig vurdering skrives at boligen "fremstår i teknisk god stand, ... [men] at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes...".

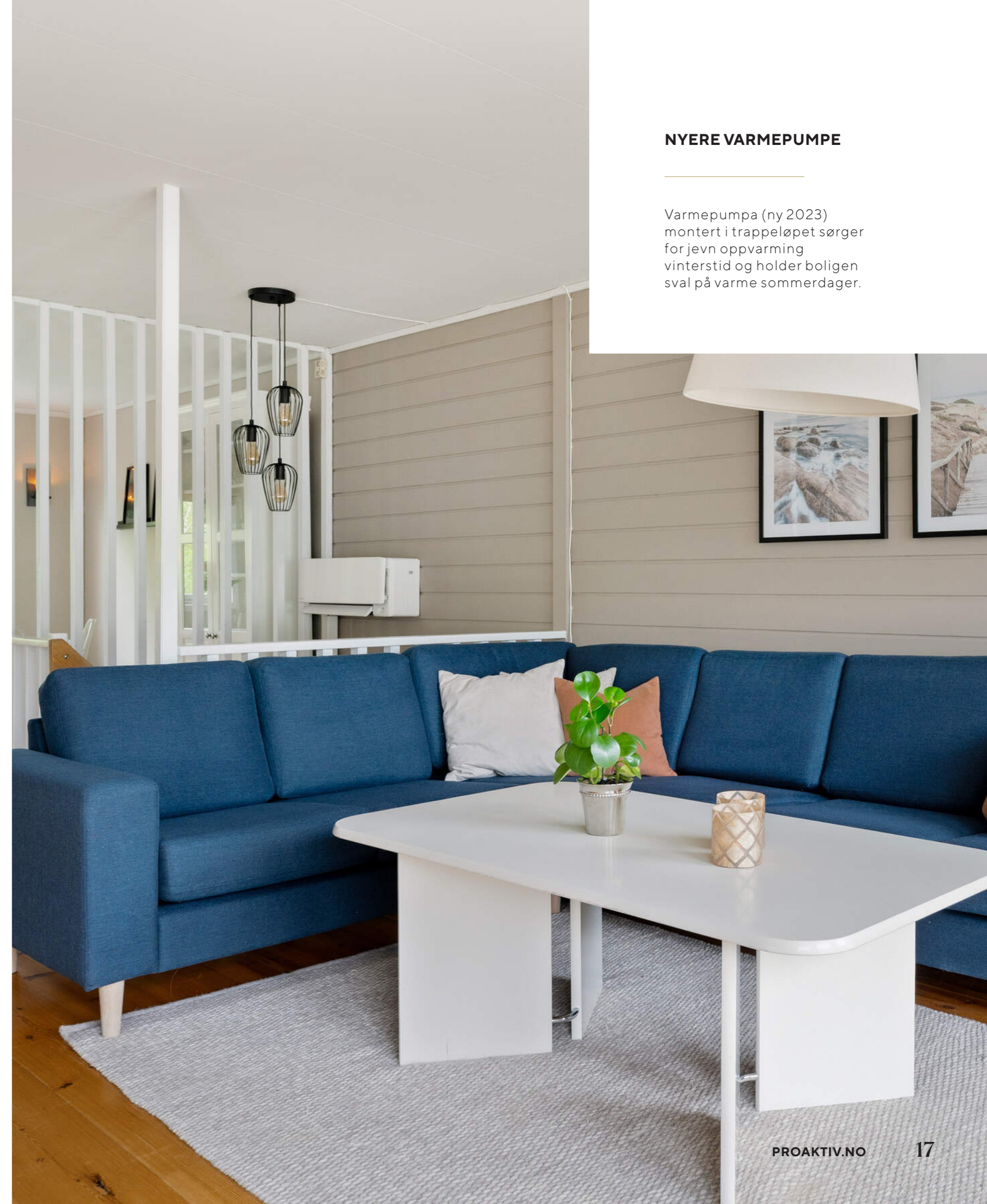
I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):

- Grunnmur/fundamenter: TG2 (grunnet stedvise sprekkdannelse i grunnmuren)
- Drenering: TG1
- Rom under terreng: TG2 (grunnet registrerte forhold)
- Yttervegger/fasader: TG1
- Vinduer/dører: TG2 (siden enkelte vinduer er punkterte samt generelle levetidsbetraktninger)
- Veranda: TG1
- Terrasse: TG2 (grunnet skjevhet i konstruksjonen)
- Takkonstruksjon: TG1
- Kaldloft: TG1
- Takteking og beslag: TG2 (grunnet alder på tekingen)
- Takrenner og nedløp: TG2 (grunnet alder)
- Bad: TG1 på overflater, TG1 på membran, tettesjikt og sluk, TG2 på sanitært utstyr og ventilasjon (grunnet alder og at rommet kun har naturlig avtrekk), TGIU på fuktsøk (grunnet manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone).
- Vaskerom: TG2 på overflater (grunnet alder), TG2 på membran, tettesjikt og sluk (grunnet alder), TG2 på sanitært utstyr og ventilasjon (grunnet alder og at rommet kun har naturlig avtrekk), TGO på fuktsøk.
- Piper og ildsteder: TG1
- Etasjeskille / gulv på grunn: TG1
- Toalettrom: TG1
- Kjøkken: TG1
- VVS: TG2 (grunnet alder)

For nærmere om de ulike tilstandsgradene og vurderingene som er gjort, se vedlagte tilstandsrapport.

NYERE VARMEPUMPE

Varmepumpa (ny 2023) montert i trappeløpet sørger for jevn oppvarming vinterstid og holder boligen sval på varme sommerdager.



LYST & TRIVELIG

Store vindusflater sørger for rikelig med daglysinnslipp.
Internett leveres via fiber fra NTE.



Oppvarming

- Varmepumpe
- Ved
- Elektrisk

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 12661 kWh.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

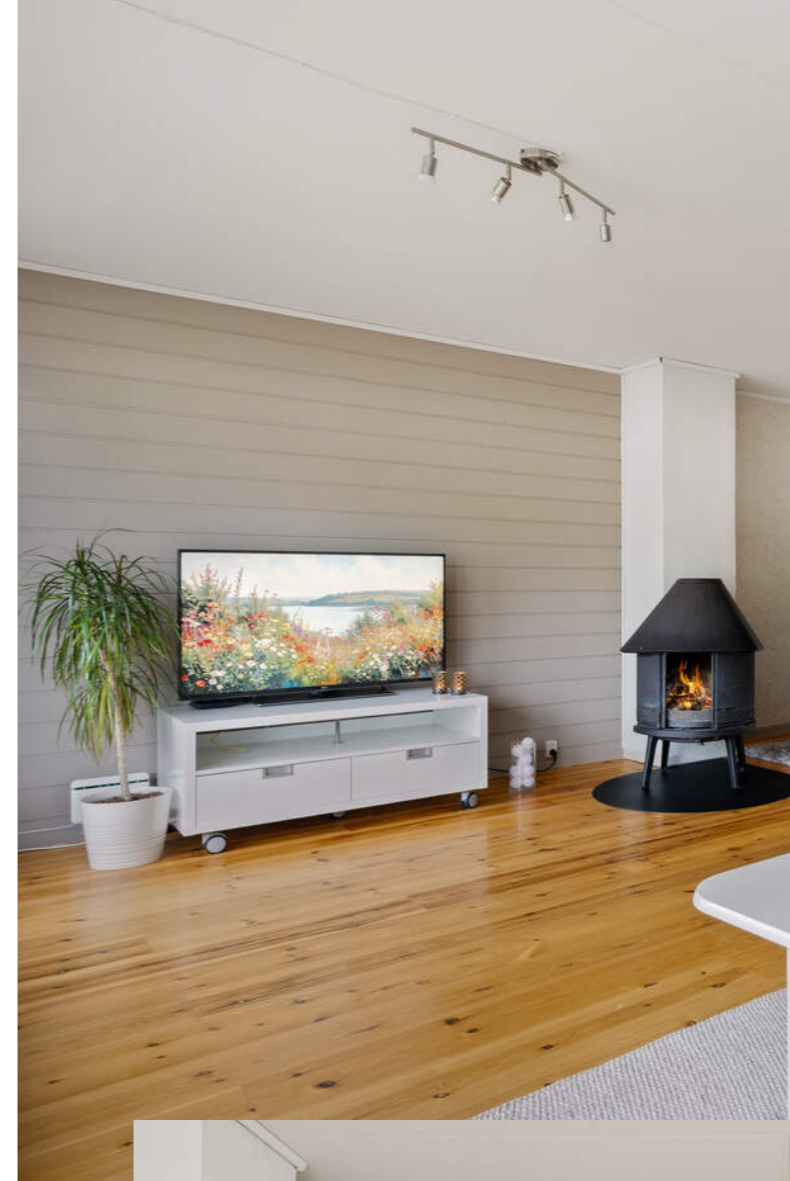
Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger/arbeider utført i løpet av sin eiertid (2022 -):

- 2022: Maling av vegg på stue, kjøkken, vaskerom og trappegang.
- 2022: Tapetsering av vegg på stue.
- 2023: Ny varmpumpe
- 2024: Maling av ett soverom og wc.
- 2025: Ny oppvaskmaskin.
- 2026: Skifting av innerdører i 1 etasje.
- 2026: Ny utvendig stikkontakt.
- 2026: Beising av plattinger og trapp.
- 2026: Maling av vegger i 1 etasje.

SOLRIK VERANDA

Verandaen måler drøyt 12 m² og byr på glimrende solforhold fra ca. kl. 10-2100 sommerstid.



VEDOVN

Det er installert vedovn slik at man har mulighet til å fyre med ved.



PRAKTISK & FAMILIE- RETTET PLANLØSNING

Spisestuedelen ligger godt avdelt fra kjøkkenet - praktisk når svigermor er på besøk. Det er også rom for frokostbord/sittegruppe foran kjøkkenet.



LEKKERT KJØKKEN

Kjøkkenet er godt utnyttet og byr på rikelig med skap- og benkeplass. Alt av hvitevarer medfølger i handelen. Oppvaskmaskinen er ny fra 2025.





**RIKELIG MED SKAP- OG
BENKEPlass.**

God utnyttelse av rommet med vegghengt høyskap og benkeplass over kjøkkenskuffene.



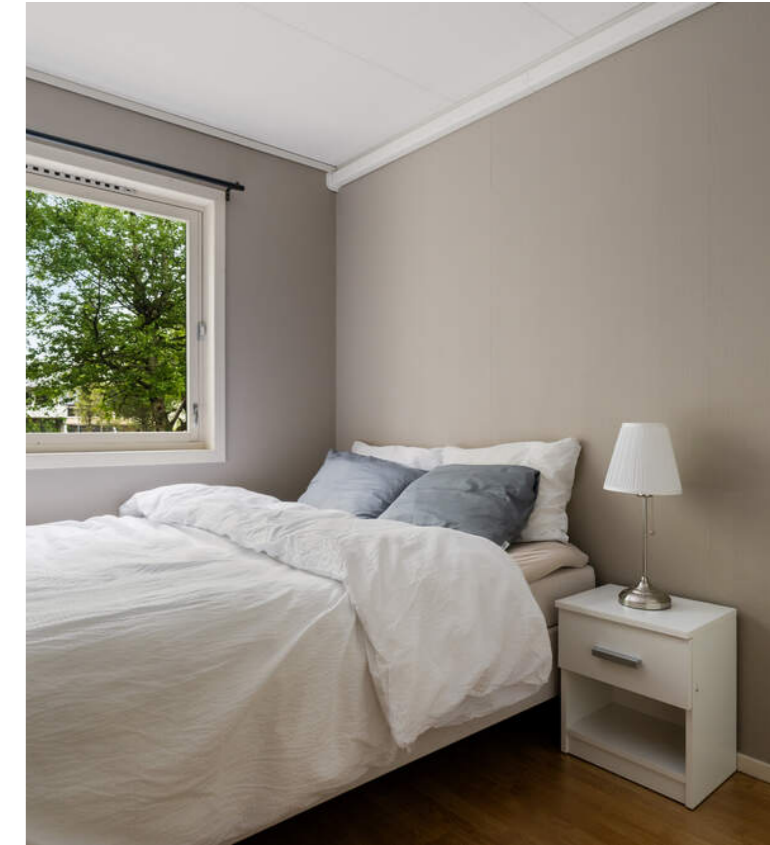
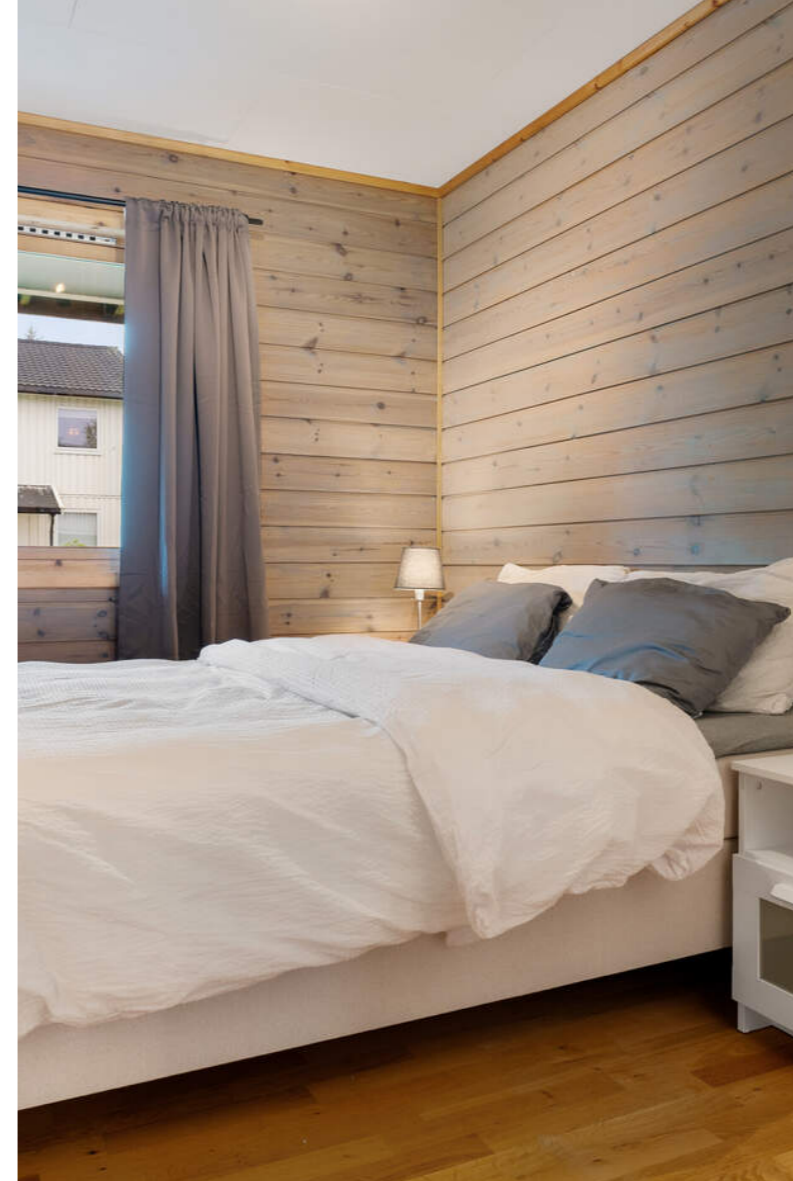
1. ETASJE

1. etasje inneholder entré, vaskerom, gang, bad, toalettrom og 3 soverom. Alle innerdører i etasjen er nylig byttet. Badet fremstår med tidsnøytrale farger og er utstyrt med innfelbare glassdører i dusjsonen og romslig servantskap. Separat toalettrom.



3 GODE SOVEROM

Fra hovedsoverommet har man utgang til solrik veranda.



EGET VASKEROM

Vaskerom med utslagsvask ligger tilknyttet inngangspartiet og har varme i gulvet.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskiftforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

KJELLER

Kjelleretasjen inneholder gang, kjellerstue og 2 boder. Bodene har et samlet areal på ca 24 m². Kjellerstua har et areal på drøyt 16 m² og bl.a. vært i bruk som ungdomsavdeling. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er omsøkt/godkjent rom for varig opphold.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap: Jernbanepersonalets forsikring
Polisenummer: 2203904.

Formuesverdi primær

kr. 732.032,- for 2024

Formuesverdi sekundær

kr. 2.928.127,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

13.120,- for 2026

Info kommunale avgifter

Oppgitt beløp gjelder utfakturert beløp fra og med mai 2025 til og med april 2026. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyrer, eiendomsskatt, renovasjon og feiing. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter kan variere fra en termin til en annen.

Andre utgifter

- Strøm: ca. kr. 1.167,- per mnd. i snitt
- Husforsikring: ca. kr. 566,- per mnd.

Diverse

Det er pliktig medlemskap Skillingsveien Sameieforening. Kontingenten er på kr. 2.000,- per halvår og dekker bl.a. vedlikehold av fellesområder, herunder lekeplass, samt strøing og brøyting av veier. I tillegg kommer strøm til garasje, som utfaktureres én gang årlig. Se nærmere om strøm i garasjen under punktet parkering.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen for innsetting av branndør datert 04.11.2011. Kommunen har oversendt byggesøknad med godkjente tegninger datert 22.06.1981. Brukstillatelse og/eller ferdigattest fra byggeår er ikke oversendt av kommunen. Når bygget/tiltaket er omsøkt og



godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder.

Megler har foretatt en kontroll av byggegodkjente tegninger opp i mot dagens planløsning/bruk og har følgende kommentar til dette: Dagens bruk av 1. og 2. etasje er i all hovedsak i overensstemmelse med godkjente tegninger. Når det gjelder kjelleretasjen vises kjellerstua som "hobby" i de byggemeldte tegninger. Endring fra tilleggsdel ("hobby") til hoveddel ("kjellerstue") er en søknadspliktig endring. Det er ikke kjent at tiltaket er omsøkt hos kommunen. Det bemerkes at kjellervinduene ikke tilfredsstiller dagens referansekrav til rømningsvindu, blant annet at summen av fri åpning (bredde + høyde) må være minst 1,5 meter og hvor minstekravene til fri bredde er 0,5 meter og fri høyde 0,6 meter. Kjøper overtar ansvar og ev. risiko forbundet med dette. Konferer megler for ytterligere info.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert av kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg- fremtidig og ligger i byggesone 3. Området er videre regulert av reguleringsplan for Tanemsflata (planid 5001 K1977002)..

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Om k. kjøper beskrivelse**

3 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

93 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

94 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

112 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 844 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 862 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 mangelsansvar kan 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.



Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Anita Skikstein Tellugen

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8.987,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
2.6.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, byggetegninger, kart & regulering, tinglyste dokumenter, vedtekter for områdeforening, budskjema,

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Skillingsvegen 21C, 7549 TANEM

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skillingsvegen 21C	Skillingsvegen 21C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra desember 2022 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Tellugen, Anita Skikstein

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert utvendig stikkontakt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Fremstad og rokseth

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

Side 4



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23253029



Sjekk gyldighet på rapport

WITØSVEA TAKST

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Skillingsvegen 21 C

7549 TANEM

5001/539/0/73/0/0

Rapportdato

25.05.2026

TG 0  1

TG 1  11

TG 2  11

TG 3  0

TG IU  1

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

Befaring utført den 21.05.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no

WITØSVEA

Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningsakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.






Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/073/0/0

2/33

Tilstandsgradene

TG 0		<p>Ingen avvik</p> <p>Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.</p>
TG 1		<p>Mindre eller moderate avvik</p> <p>Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.</p>
TG 2		<p>Vesentlige avvik</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.</p>
TG 3		<p>Store eller alvorlige avvik</p> <p>Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.</p>
TG IU		<p>Ikke undersøkt</p> <p>Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.</p>

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/073/0/0

3/33

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

i Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

i Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

i Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

i Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

i Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

i Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Skillingsvegen 21 C , 7549, TANEM

Matrikkel: 5001/539/0/73/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1982

Tomt: 148.80 m²

Hjemmelshaver(e): Anita Tellugen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus over 2 plan med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med papp. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Selger informerer om nytt bad i 2017 og nytt kjøkken i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

Eksterne bygninger er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, kun oppmålt.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. Etasje			
BRA-i 51 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 21 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, gang m/trapp, vad, vaskerom, toalettrom og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Sportsbod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

2. Etasje			
BRA-i 51 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 12 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

Kjeller			
BRA-i 50 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, kjellerstue og 2 boder.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

Sum areal			
BRA-i 152 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 33 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 156 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

11

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundamenter: Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring, saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fuktilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Vinduer / dører: Boligen har trekarmsvinduer med 3-lags glass og dører fra byggeår. Det registreres stedvise sprekkeformasjoner utvendig, harde pakninger og enkelte vinduer er punkterte. Med bakgrunn av alder på vinduer og dører er gjenvennende levetid begrenset og utskifting anbefales på sikt.

Terrasse: Det registreres skjevhet i konstruksjonen, årsak er ukjent da terrassen er enn tett konstruksjon. Det er ikke foretatt nivellering for å avdekke høydeavvik.

Taktekking og beslag: Ingen visuelle avvik registrert. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av alder på tekkingen, hvor over halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert over halvparten av normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU**TG IU**

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

11.05.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
 - Opprinnelig hobbyrom i kjelleren er innredet og brukes i dag som kjellerstue.
 - Det er foretatt endringer i bodløsningen ved at skillevegg mellom to kjellerboder er fjernet for å etablere én større bod.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

10/33

3 Grunnmur / fundamenter**TG 2** 

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

På fritt eksponert grunnmur i bodareal registreres det stedvise sprekkdannelse i grunnmuren.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Ytterligere kontroller for å kartlegge årsak og skadeomfang anbefales.

Levetid:

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

11/33

4 Drenering

TG 1 

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

I følge tidligere salgsannonse opplyses om ny drenering i 2005.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Ja

Kommentar:

Grunnmursplast og topplst er stedvis synlig.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering


Kommentar:

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/073/0/0

12/33

5 Rom under terreng

TG 2 

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svartesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Dels påforede vegger, dels fritt eksponert grunnmur.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det registreres saltutslag på fritt eksponert grunnmur.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktmåling via tidligere utført hulltaking inne på kjellerstuen, ingen bekymringsverdige utslag registrerte.

Er rommet ventilert?

Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring, saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/073/0/0

13/33

Bilde



6 Yttervegger / fasader

TG 1 

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?


Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Levetid:

 Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

14/33

7 Vinduer / dører

TG 2 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontroller vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurder om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Balkongdør med 3-lags glass.

Innvendige lettdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Det registreres enkelte punkterte glass.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Boligen har trekarmsvinduer med 3-lags glass og dører fra byggeår. Det registreres stedvise sprekkeformasjoner utvendig, harde pakninger og enkelte vinduer er punkterte. Med bakgrunn av alder på vinduer og dører er gjenstående levetid begrenset og utskifting anbefales på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Ja


Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

Levetid:

 Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

 Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

15/33

8 Veranda

TG 1 

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverkshøyden måles til 89cm.


Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:
 Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

16/33

9 Terrasse

TG 2 

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei


Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det registreres skjevhet i konstruksjonen, årsak er ukjent da terrassen er enn tett konstruksjon. Det er ikke foretatt nivillering for å avdekke høydeavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ytterligere kontroller for å avdekke årsak for skjevhet anbefales.

Levetid:
 Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

17/33

10

Takkonstruksjon

TG 1



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Kaldloft, Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

11

Kaldloft

TG 1



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

18/33

12

Taktekking og beslag

TG 2



Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takshingel

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Ingen visuelle avvik registrert.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av alder på tekkingen, hvor over halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Levetid:

Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

19/33

13 Takrenner og nedløp

TG 2 

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Takrenner og nedløp har passert over halvparten av normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

ⓘ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

ⓘ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

20/33

14 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, trepanel himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

I følge tidligere salgsannonse informeres om nytt bad i 2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

21/33

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?


Ja


Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**TG 1 **Kommentar:**

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:
 Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

 Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet. Den mekaniske avtrekksviften er koblet fra.


Sanitærutstyr:


Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant


Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjonTG 2 **Kommentar:**


Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

Levetid:
 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

 Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

 Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

 Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Tilstøtende mot dusjsone er vaskerom og nabo.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøkTG IU **Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

15 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater

Malt betonggulv, tapet på vegger og trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

24/33

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet. Den mekaniske avtrekksviften er koblet fra.

Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

25/33

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerom, da rommet ikke innehar installasjoner som utsetter overflater for direkte vannpåkjenning.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

26/33

16 Piper / ildsteder

TG 1 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

17 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

27/33

18 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningsakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningsakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra kjeller til 1. etasje.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

19 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningsakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningsakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

20 Toalettrom

TG 1 **Totalvurdering****Kommentar:**

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

21 Kjøkken

TG 1 

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.


Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/0/73/0/0

22

VVS

TG 2 

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Lokale oppgraderinger i samsvar med nyttbar i 2017.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?



Ja

Kommentar:

Etablere mekanisk avtrekk på våtrommene.

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/073/0/0

SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/073/0/0

Levetid: Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år. Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år. Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Etablering av ekstra still på soverom i 2013, Lokale oppgraderinger i samsvar med nytt bad i 2017 og etablering av utestikk i 2026.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2016 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

32/33

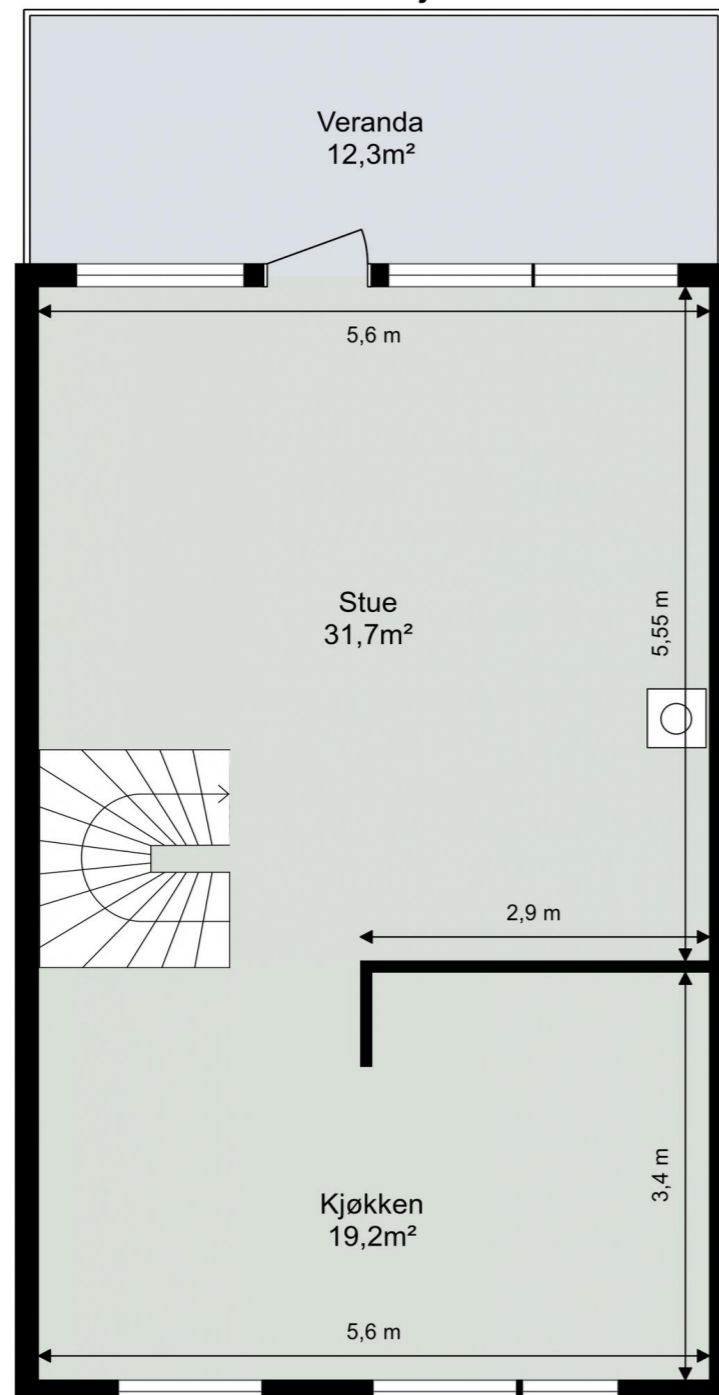
Bilde



SKILLINGSVEGEN 21 C - 5001/539/073/0/0

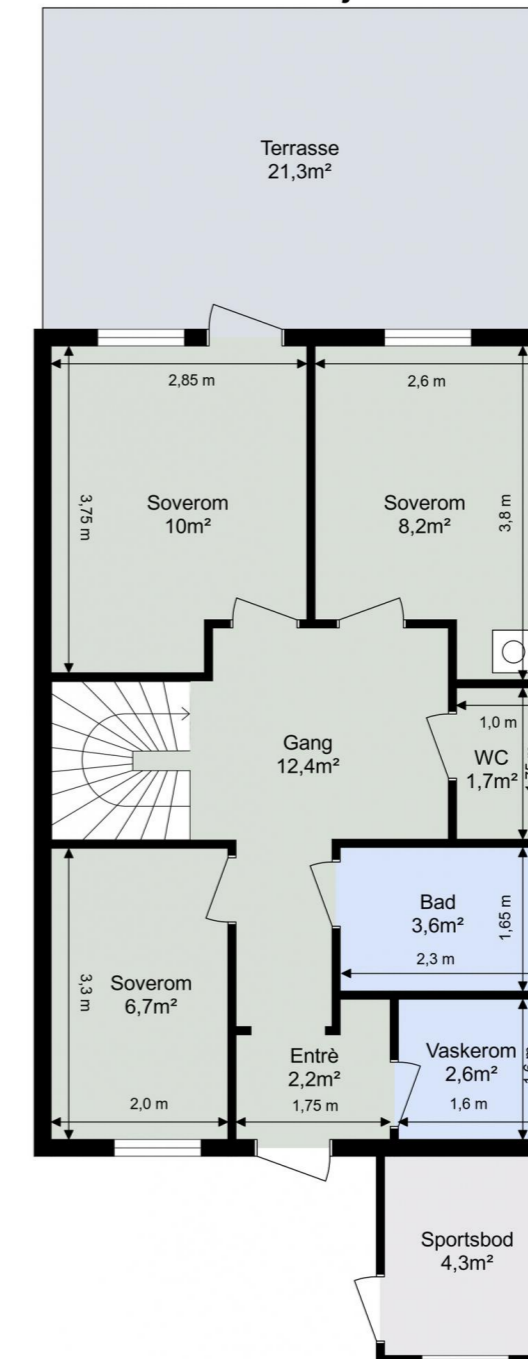
33/33

Skillingsvegen 21C 2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

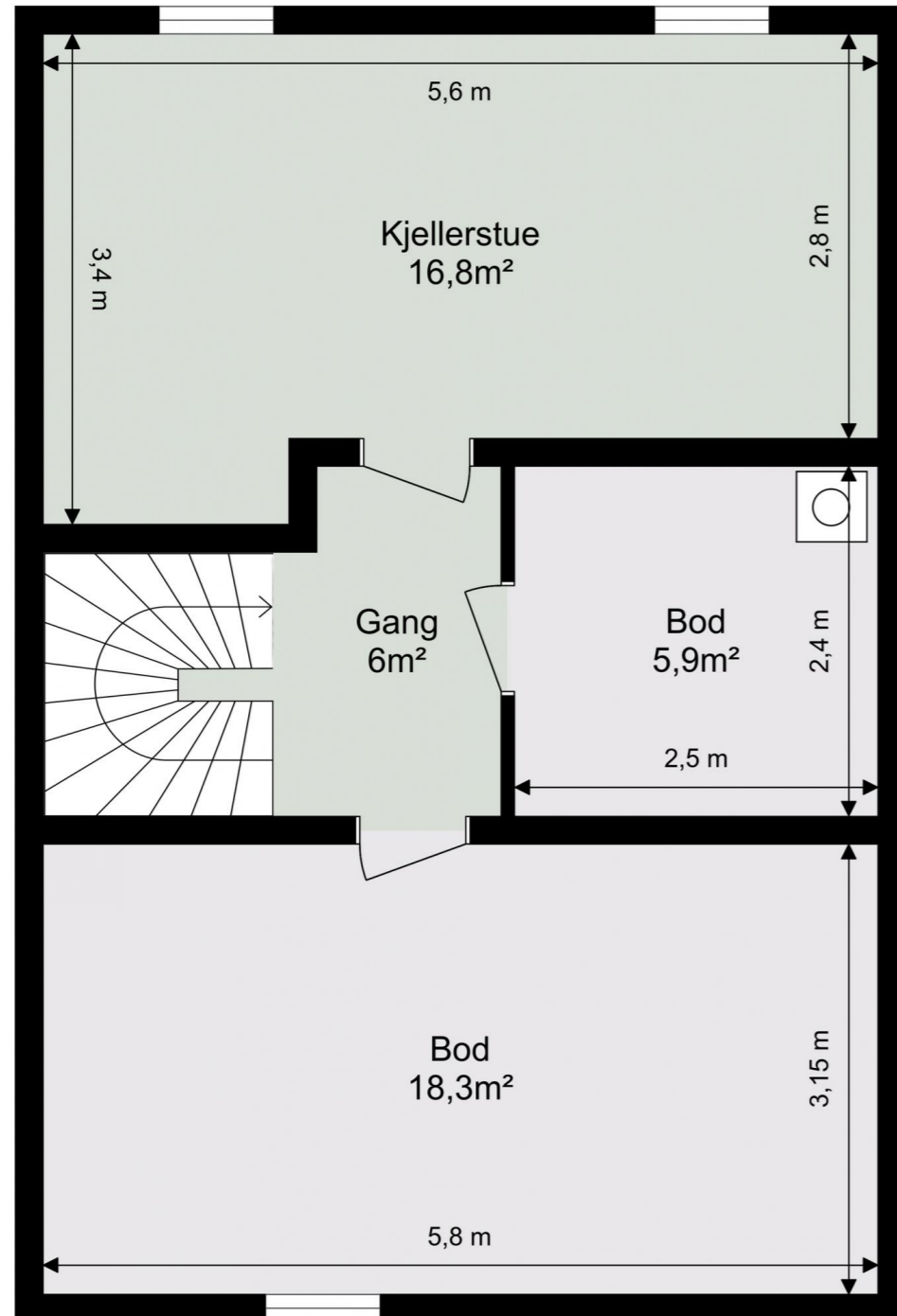
Skillingsvegen 21C 1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



Skillingsvegen 21C
Kjeller



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

BYGGETILLATELSE
Bygningstloven av 18 juni 1965 § 93

Jnr 389/81

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Skillingsvegen 21c				
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Rækkehus	22.04.81	28.04.81	19/81
Byggherra	Adresse		Tit.	
Røald Frødricksen	Gartnerhaugv. 4, 7000 Trondheim			
Anmelder	Adresse		Tit.	
A/S Trønderhus v/J.P. Lavseth	7060 Kløbu			
Ansvarshavende	Adresse		Tit.	
"	"		"	

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 ferdiggjøtt eller midlertidig bruksstillatelse 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
Kløbu	KLÆBU KOMMUNE Teknisk kontor
22.06.81	<i>Sven Gunnar</i> Underskrift

Sendes til

Byggherra Anmelder Ansvarshavende Byggesaksmyndighet

Nr 2127, Foring, Samn & Spangsten A/S, Oslo, B-81



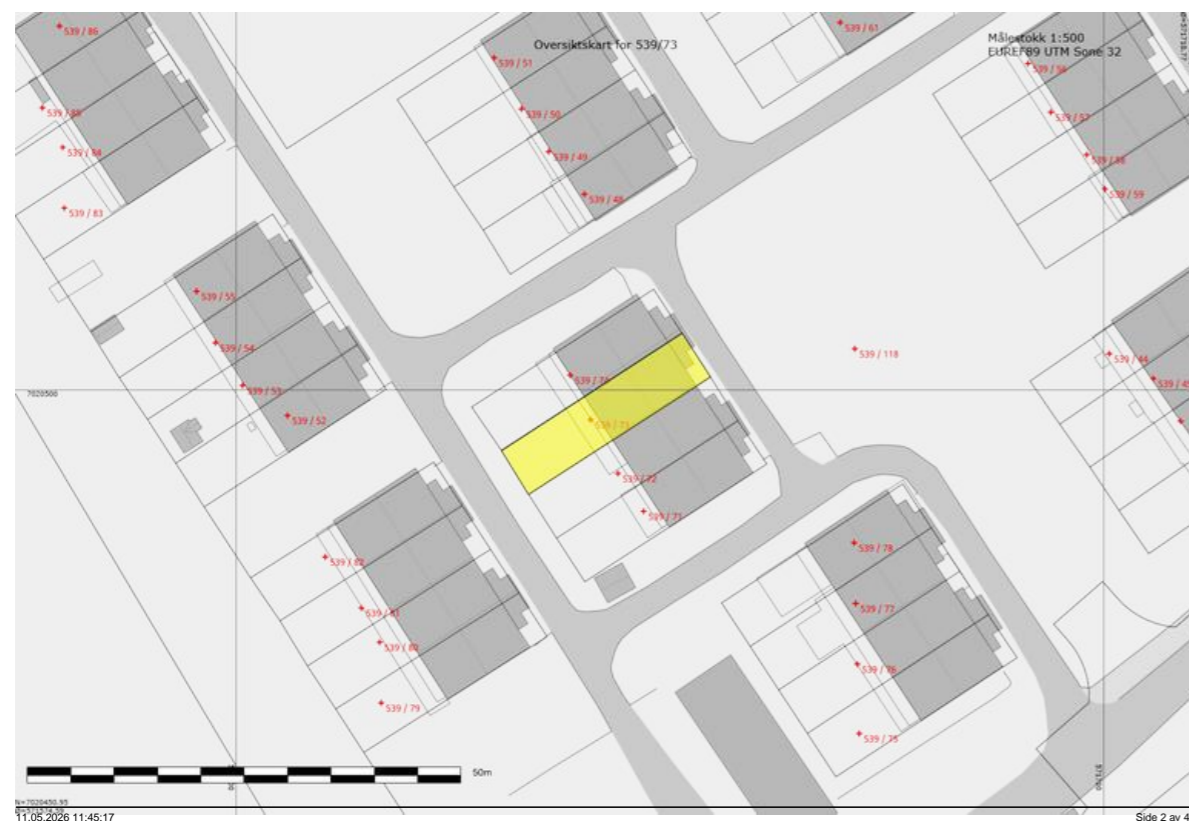
Matrikkelkart

MATRIKKELEHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	539	73	0	0

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater	
Areal: 148,80	Arealmerknad:
Representasjonspunkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
	Nord: 7020496,52 Øst: 571640,93

Ytre avgrensning							
Grensepunkt/Grenselinje	Merke nedsett i/ Grensepunkttype/ Lengde		Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	
1	7020493,00	571630,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			24,83	Ikke hjelpelinje		14	
2	7020506,52	571651,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			6,00	Ikke hjelpelinje		14	
3	7020501,49	571654,73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			24,96	Ikke hjelpelinje		14	
4	7020487,94	571633,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			5,96	Ikke hjelpelinje		14	

Tegnforklaring	
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Privatveg gatenavn .
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bebyggelse som inngår i planen
	Frisiklinje
	Måle- og avstandslinje
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Gang-/sykkelveg
	Andre sikringssoner
	Kjøreveg
	Turveg
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Veg
	Skogsbilveg gatenavn .
	RpSikringGrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert kant kjørebane
	Bolig
	Kjøreveg
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Boligbebyggelse
	Gang-/sykkelveg
	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Kommunalveg gatenavn .
	RpFormålGrense
	Regulert tomtegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Tunnel
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Annen veggrunn
	Frisikt
	Renovasjonsanlegg
	Parkering
	Landbruksformål

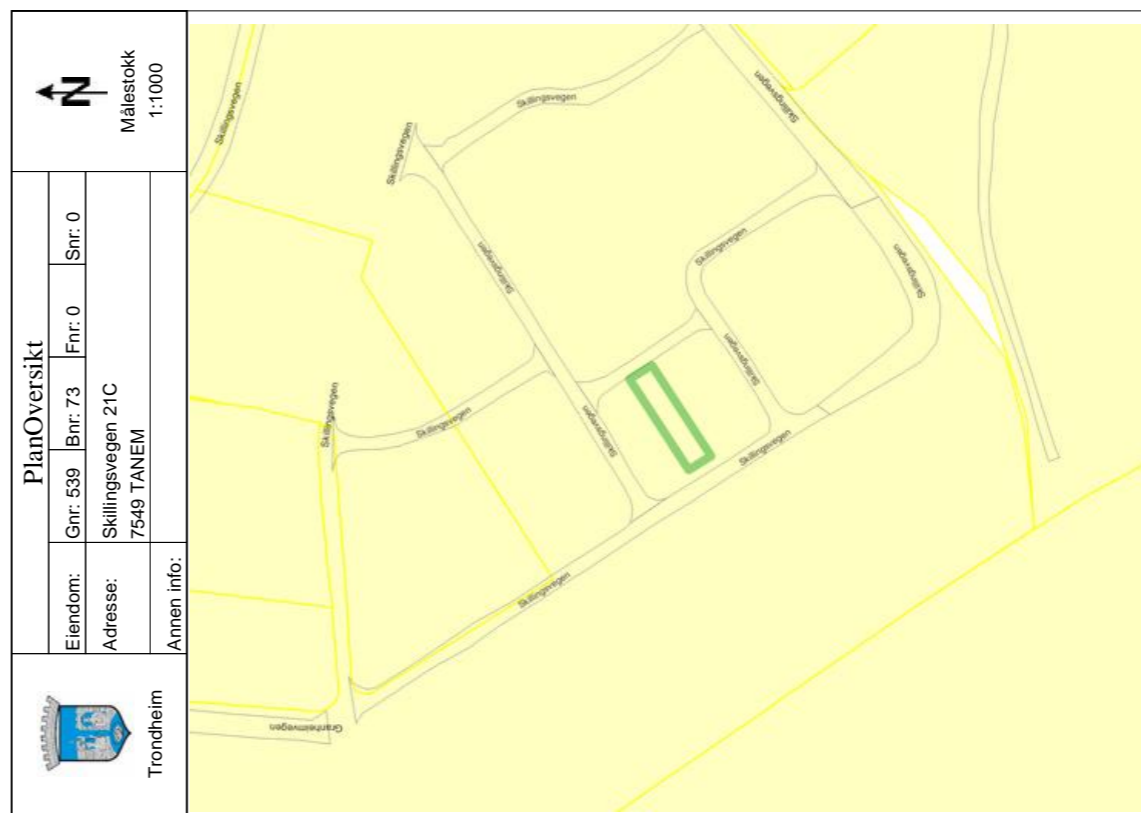
11.05.2026 11:45:59 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



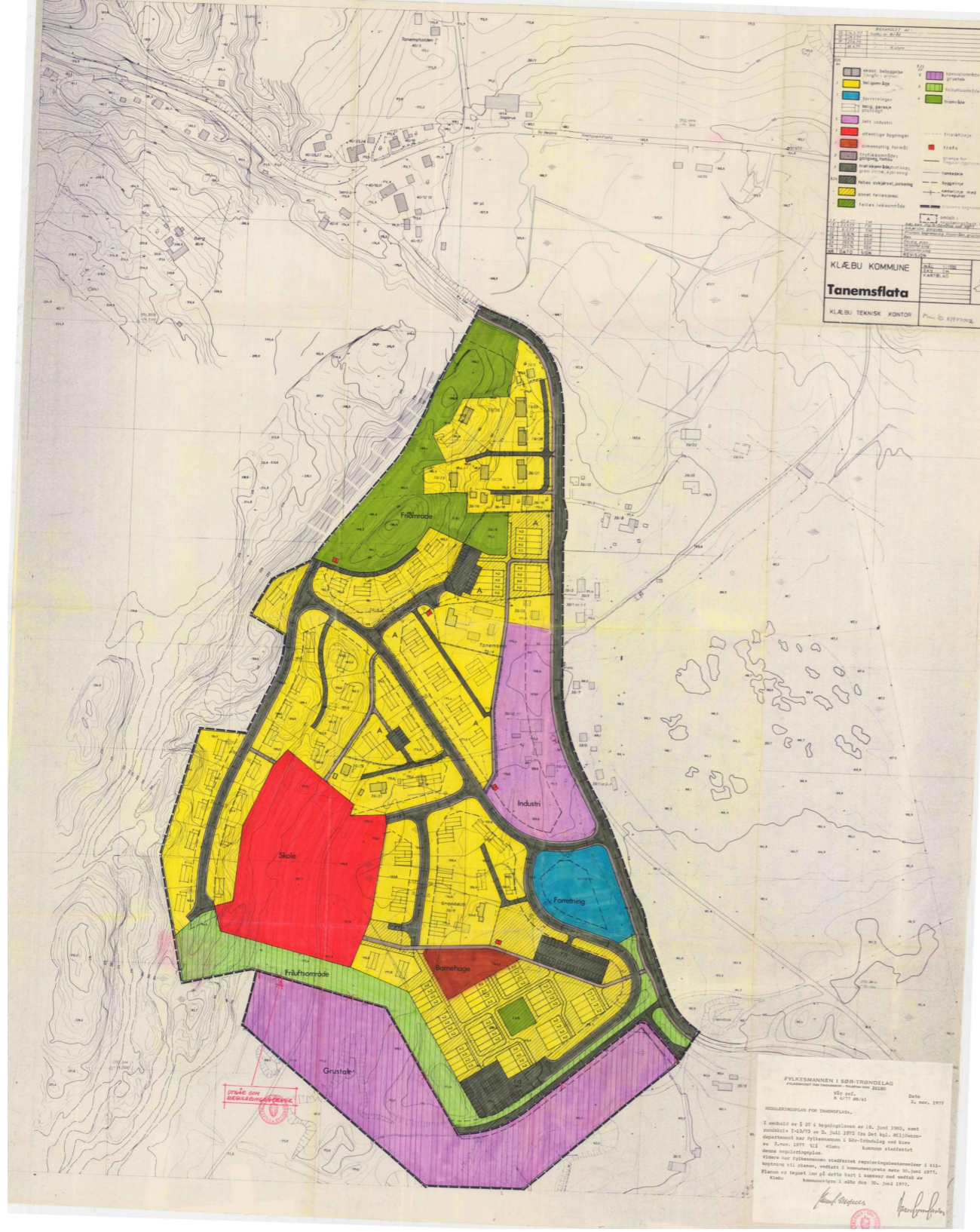
11.05.2026 11:45:59 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

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

11.05.2026 11:45:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



11.05.2026 11:45:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TANEMSFLATA.

§ 1

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

§ 2

OMRÅDE FOR REKKEHUSBEBYGGELSE.

- a. Rekkehusene kan føres opp i inntil 2 etasjer.
- b. Garasje og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- c. Reguleringsplan viser en forslagsvis plassering av rekkehusene. For behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe tilpasset den aktuelle husstype.

§ 3

OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE.

- a. Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 eventuelt 1.5 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b. Bygningene skal ha saltak med moneretting som vist på planen. Bygningsrådet kan likevel tillate valmet tak på samtlige bygninger i en gruppe eller langs en veggstrekning.
- c. Garasjer skal fortrinnsvis føres opp som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Plassering av garasje framfor byggetilinen tillates kun i spesielle tilfeller hvor terrengforholdene gjør innkjøring til tomten svært vanskelig.
- d. Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som skal vise følgende: Plassering av utbus, lager, garasje eller andre bygg som planlegges oppført på tomten, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse. Størrelsen på sådant skal ikke overstige 35 kvm.

§ 4

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE.

- a. Forretningsbygg skal oppføres på det/til regulert tomt og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig tillates ikke bolig.

KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR

TANEMSFLATA

Stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 02.11.1977.

FELLESBESTEMMELSER.

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan rådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f. Uttak av grus kan innenfor reguleringsområdet bare foretas etter søknad til bygningsrådet. For bygningsrådet tar standpunkt til slik søknad kan det kreve utarbeidet et koter kart i egnet målestokk som viser terrengbehandling.
- g. For de områder som er nevnt i disse bestemmelsers § 4, 5 og 6 kan bygningsrådet for behandling av søknad om byggetillatelse, forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for tomtene med koter situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, parkeringsplasser, garasjer m. v.
- h. Riksveg 704 forutsettes opprettholdt med sin nåværende bredde og linjeføring. Det kan likevel anlegges 4 huslommer innenfor reguleringsområdet.
- i. Byggverk, herunder også kiosker, opplag eller større innretning, må ikke uten særskilt tillatelse plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på reguleringskartet, jfr. Veglovens § 30.
- j. Innenfor fritaksoner er det forbudt med beplantninger eller andre arrangementer som hindrer sikten høyere enn 70 cm over vegnivå.
- k. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tiltales av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

b. Innenfor området skal det være plass for parkering, samt av- og pålissing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

c. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 5

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

På den avsatte tomt skal det føres opp skolebygg med der til nødvendige utendørs anlegg. Bygningsrådet avgjør antall etasjer, som likevel ikke skal overstige 3, inklusive eventuelt sokkeltetasje.

§ 6

OMRÅDE FOR INDUSTRI ETC.

a. På det avsatte område kan det etableres lettere former for industri, så som bilverksted bensinstasjon o. l. Innenfor området kan bygningsrådet tillate innredet bolig som har tilknytning til virksomheten.

b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel i området.

§ 7

FRILUFTSRÅDER.

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

§ 8

FRILUFTSOMRÅDE.

For dette området gjelder Lov om friluftsliv av 28 juni 1957. Innenfor området tillates ikke oppført nye bygninger.

§ 9

SPEKULOMRÅDE - GRUSTAK.

I dette området kan det tæs ut sand og grus under den forutsetning at skråningene i grustaket ikke får større helning enn 1 : 3. Bygningsrådet kan sette frist for eieren av grustaket til å etterkomme denne bestemmelsen.

§ 10

Tegnforklaring

Hekk	Teiggrænse god nøyaktighet	Teiggrænse dårlig nøyaktighet
Teiggrænsepunkt	Mast	Bygningsleilinjie
Bygningslinjie	Menelinjie	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inn til bygg
Veranda	Gjerde	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Veggekant
Sli	Takoverbygg	Udeinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikelnummer
Matrikelnummer med Fnr	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekannt	Sli	Kommunaleveg gatenavn
Privatveg gatenavn	Skogsbilveg gatenavn	Kanal og grøft
Høydekurve	Forsenkningskurve	Forsenkningskurve
Høydekurve	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Festegrunn	Eiendomsinfo

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 539	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skillingsvegen 21C 7549 TANEM			
Annen info:				



- 2 -
- 6a. For kjøperens plikt til å refundere kommunen dens utgifter til tekniske anlegg gjelder kommunens retningslinjer for dette. For kjøperens plikt til å refundere kommunen dens utgifter til tekniske anlegg gjelder kommunens retningslinjer for dette.
- b. Om bebyggelseplan og benyttelsen av eiendommen gjelder den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for strøket.
- c. Eieren plikter å knytte sine spill- og overvannsrøfter til kommunens kloakkledninger på de vilkår som tiller en hver tid gjelder for området.
- d. Det pålegges hver enkelt eier å holde skråninger, groft og vedkant i pusset og ordentlig stand utenfor sin tomt.
- 7a. Når kommunen ønsker vann-, avløp-, lys- eller telefonledning innlagt rett inn til eiendommen eller innenfor tiliggende tomt, skal eieren sørge for at ledningene er installert og vedlikeholdt, eller fere dem over grunnen uten erstatning av noen slag. Kommunen skal også ha ubinndret 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. Snøbreiing og vedlikehold av felles avkjørsler er kommunen vedkommende.
- b. Eiere eller fester 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 hegeanlegg etc. ved gravinger etter at tonten 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 tomtgrensen, skal han ha rett til å foreta de graverarbeider 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. Skventuene i tvist om skadestillelsen avgjøres av Bygningsrådet i Klæbu kommune. Opp på festet 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 tonten, skal den ikke kunne forlanges ryddiggjort.

- DAGBOKFØRT**
25 JUNI 1981 03445
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG
- S K J Ø T E
- Undertegnede Klæbu kommune v/Ordfører skjeter og overdrar herved til
- Roald Fredriksen fnr. 241252 - [REDACTED]
- eiendommen Skillingsveien 21 c, gnr. 39, bnr. 73, parsell av Granheim II, gnr. 39, bnr. 31, i henhold til kart- og oppmålingsplan på følgende vilkår:
- Kjøperen betaler en kjøpesum stor kr. 3.827,25 kontant ved undertegnelse av dette skjete.
 - Er eiendommen ikke bebygget med slike bygg som etter den til enhver tid gjeldende reguleringsplan skal innføres til bygningsmyndighetene, kan kjøperen ikke overdra eiendommen til noen uten slikt samtykke fra kommunen.
 - 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.
 - Er eiendommen ubebygget, jfr. pkt. 2, har kommunen forkjøpsrett også når kjøperen ønsker å overdra til ektefelle eller slektninger som nevnt i litra a.
 - Prisen fastsettes ved takst eller skjønn.
 - Dersom kommunen med hjemmel i lov eksproprierer eiendommen og bebyggelsen på eiendommen, skal den ikke erstatte mer enn ekspropriasjonsgjensvarens lovlig omsetningsverdi med fradrag av tomteverdien. Kjøpesummen tilbakebetales.
 - 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.
 - Eksproprieres ubebygget del av eiendommen mens den er bebygget, er eieren berettiget til å kreve erstatning i tillegg til tilbakebetaling av kjøpesummen.
 - Eiendommen må være bebygget innen 1/2 år etter at skjete er tinglyst. I tilfelle bebyggelsen på eiendommen rives eller brenner ned, må nybygg være påbegynt innen 2 år og fullført innen 4 år etter rivningen eller brannen.
 - Dersom kjøperen ikke bygger som bestemt i litra a, har kommunen rett til å heve kontrakten og kreve skjete 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 tonten på kjøperens bekostning.

- 3 -
- Kjøperen bærer alle omkostninger ved salget.
 - Oppføring av forsetningsmur mot nabotomter og gater m.v. er kommunen uvedkommende.

Klæbu, 23/6 - 1981

Som selger
KLÆBU KOMMUNE

.....
Ordfører

Som kjøper

.....
Ordfører

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

.....
Adr. Klæbu 50 år

.....
Adr. Klæbu 37 år

Der attesteres at denne
GJENFART er i samsvar
med originalen.

Klæbu kommune
Inghart Bentzen

MOTTATT
24 JUNI 1981
MIDT-TRØNDELAGS
SORENSKRIVEREN

Vedtekter

VEDTEKTER FOR SAMEIET MELLOM SKILLINGSVEGENS REKKEHUSBEBOERE

Paragraf 1

SAMEIERFORENINGENS FORMÅL er å forestå opparbeidelse og drift av fellesareane som er sameie mellom huseierne i Skillingsveien 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 og 29. Foreningen skal også ta seg av andre fellestillik som naturlig angår beboerne i ovennevnte rekkehus.

Paragraf 2

MEDLEMSKAP i foreningen er en rettighet og plikt som gjelder alle huseierne. Medlemskapet følger den enkelte eiendom og kan ikke sies opp. Medlemmene er bundet av de vedtak som fattes av foreningens generalforsamling og styre innenfor foreningens vedtekter. Medlemskapet gir rett til en stemme i foreningens møter.

Paragraf 3

BESTYRELSEN av rettigheter som grunneierne gis til fellesareal, lekeplass for barn og annet felles bruk, utøves av sameiet og dets organer.

Paragraf 4

GENERALFORSAMLINGEN er foreningens øverste myndighet. Den ordinære generalforsamlingen holdes en gang hvert år, innen utgangen av mars. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med to ukers varsel. Innkallingen skal inneholde: Styrets årsberetning, regnskap, budsjettforslag samt innkomne forslag fra medlemmene. Når innkallingen er foretatt på denne måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig dersom minst 1/3 av de stemmeberettigede har møtt frem. Forslag som ønskes tatt opp til avstemming, må være kommet inn til styret innen 1. mars.

På den ordinære generalforsamling skal styret legge frem følgende dagsorden:

- 1.Valg av dirigent
- 2.Årsberetning
- 3.Regnskap og revisorens beretning
- 4.Forslag som er kommet inn
- 5.Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingenten
- 6.Valg

Paragraf 5

VOTERING på generalforsamlingen følger de prinsipper at alle valg og avgjørelser er gyldige ved alminnelig flertall, med unntak av vedtektsendringer, som krever tilslutning fra minst 2/3 av 40 stemmer (2/3 flertall av alle medlemmene).

Ved stemmelikhet foretas omvalg. Ved fortsatt stemmelikhet må saken tas opp på nytt møte. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

Paragraf 6

VALG. På generalforsamlingen velges sameiets styre. Alle huseiere er forpliktet til å motta valg til styret, men det er rett til å frasi seg gjenvalg når man sitter i styret.

Formannen velges særskilt og har en funksjonstid på ett år. De øvrige styremedlemmene velges for en periode på to år. To av styremedlemmene trer etter loddtrekning ut av styret etter første driftsår.

Dessuten velger generalforsamlingen hvert år:

- 2 varamedlemmer til styret for ett år
- 1 revisor
- 2 medlemmer til valgkomiteen
- Eventuelle utvalg og tilitsmenn

Vedtekter (forts.)

Paragraf 7

STYRET for sameiet skal bestå av 5 medlemmer: Formann, sekretær, kasserer og 2 styremedlemmer samt varamenn. Det skal påses at det ved valg blir minst to av hvert kjønn i styret.

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på generalforsamlingen. Styremøter holdes når formannen eller minst to styremedlemmer finner det nødvendig. Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmene i god tid er varslet om styremøtet og minst tre er til stede. Forfall skal meldes til formann i god tid og varamann innkalles snarest.

Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøte. Styret skal ved sekretæren føre protokoll over alle møter samt sørge for et velordnet arkiv. Styret skal ed kassereren føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelse. Foreningens kontante midler skal settes på bankkonto/postgirokonto som disponeres av formannen og kassereren i fellesskap. Regnskapet skal følge kalenderåret.

Paragraf 8

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING skal avholdes dersom styret eller minst 10 medlemmer forlanger det. Skriftlig varsel med sakliste utsendes og generalforsamling avholdes 2 uker fra varsel, men senest 3 uker etter at kravet er fremsatt.

Denne generalforsamlingen kan bare behandle den/de sak(er) som kravet om ekstraordinær generalforsamling gjelder.

Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som vanlig generalforsamling.

Paragraf 9

KONTINGENT innbetales årlig til foreningen av alle medlemmer. Kontingents størrelse fastsettes av generalforsamlingen og innbetales 1 måned etter vedtak. Maksimalt beløp settes til kr. 2000,- pr. år. (1995-nivå, justeres i takt med prisutviklingen).

Gebyr og omkostninger ved for sen betaling av kontingenten belastes de medlemmer dette gjelder og ikke sameiet.

Inntil 25 % av årlig kontingentsum kan disponeres av styret til uforutsette tiltak. Økonomiske uttelling ut over kontingentsummen forplikter bare de av medlemmene som skriftlig går med på å dele disse utgiftene.

Paragraf 10

SNØBRØYTING. Styret har ansvar for å organisere/engasjere brøyting. Utgiftene dekkes gjennom kontingenten, men dersom det kommer uforutsett store snømengder, kan styret kreve inn et beløp som dekker de faktiske ekstrautgifter. Det forutsettes at en rimelig del av kontingenten avsettes til brøyteutgifter.

Paragraf 11

DUGNAD. Hvert medlem har rett og plikt til å delta i arbeidet på og med sameiets eiendeler. Ved framleie/utleie av en leilighet pålegges huseier å ta med i leieavtalen, forpliktelser til deltagelse på dugnader og andre tiltak i sameierforeningens regi.

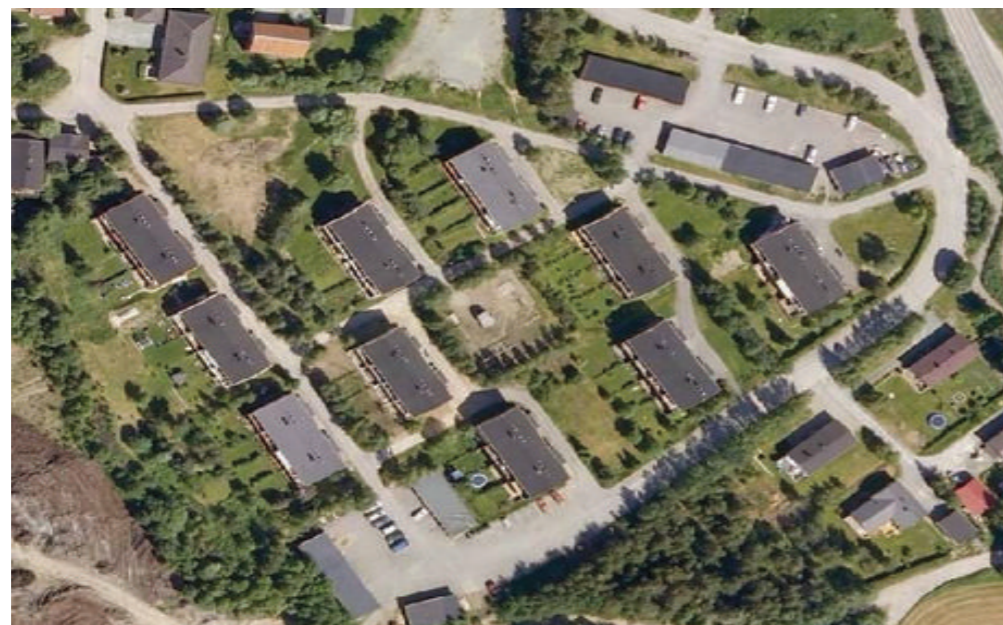
Styret skal påse at alle med jevne mellomrom tar sin del av arbeidet. Ved salg/framleie/utleie av leilighet pålegges selger/utleier å gi styret skriftlig informasjon om navn på kjøper/leietaker og dato for salg/utleie.

Paragraf 12

VEDLIKEHOLD. Hvert år velges det et utvalg for å påse at nødvendig vedlikehold blir gjort på utstyr og fellesarealer.

Vedtekter med revidert paragraf 9. 22/9-95

Oversikt over området



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

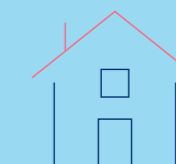
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skillingsvegen 21C, 7549 TANEM. Gnr. 539, bnr. 73, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260189
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

468 21 244

kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no