PROAKTIV



Flott familieeiendom i et av Klæbu's desidert mest attraktive boområder

TORSVEVEGEN 8



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

- **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



TORSVEVEGEN 8

Flott familieeiendom med 5 sov. 2 stuer. 2 bad. Eget vaskerom.
Stor, inngjerdet hagedel. Svært solrikt. Garasje. Elbil-lader.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Torsvevegen 8, 7540 KLÆBU

Gnr./Bnr.: Gnr. 520, bnr. 83, i Trondheim kommune

Prisantydning: 5.800.000,-

Omkostninger: 164.990,-

Totalpris: 5.964.990,-

Kommunale avgifter: 21.006,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 8/5

BRA: 232 m²

BRA-i: 204 m²

BRA-e: 28 m²

TBA: 84 m²

Tomt: 721.1 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: C

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Gode kvaliteter

6 Nærområdet

10 Intervju med selgerne

14 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

40 Kjerneinformasjon

47 Vedlegg: Egenerklæring

52 Tilstandsrapport

64 Planskisser

67 Byggetegninger

73 Brukstillatelse & ferdigattest

76 Kart & regulering

86 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Allerede som interessenter på en annen bolig Kenneth solgte for noen år siden, forsto vi at dersom man skal selge hus i Klæbu, så er Kenneth den personen man vil gi jobben til."

Han er en person som virkelig elsker det han gjør, og som er rågod i jobben sin. Han fulgte opp både oss og interessentene på en helt unik måte. Han gjorde oppfølgingen selv, og satt ikke bort viktige deler av arbeidet til assistenter uten full oversikt. Vi opplevde kommunikasjonen som direkte, presis og tillitsvekkende, og at alle spørsmål knyttet til salgsprosessen ble besvart raskt og grundig. Han er oppriktig, pålitelig, imøtekommende og profesjonell i jobben sin. Her kan du trygt stole på rådene han gir underveis, for dette er en person med lang erfaring og solid kunnskap, i tillegg til en personlig lidenskap for jobben sin. Vi ville valgt Kenneth igjen og igjen, og anbefaler ham på det sterkeste til alle som vurderer å selge bolig. Spesielt deg som skal selge bolig i Klæbu – så er han den du bør velge!

Miriam Trønsdal, selger
Skomakervegen 23B

"Ryddig, effektiv, på ballen!"

"Tilgjengelig og god kommunikasjon. Valgte Proaktiv og Kenneth pga. tidligere positiv erfaring som kjøper. Jeg kan anbefale han til alle for både salg og kjøp av bolig.

May Linn Finseth Ekker, selger
Zakkarias Brekkes veg 15

"Kjempefornøyd!"

"Opplevde megler Kenneth Vårvik som veldig serviceinnstilt, dyktig og ryddig, var jordnær samtidig som han kom med gode råd for å forbedre salgsprosessen.

Laila Brose, selger
Finnmyrvegen 8

"Vi opplevde Proaktiv og megler Kenneth Vårvik som særdeles kunnskapsrik, profesjonell og hyggelig under hele prosessen. "

Alltid tilgjengelig, seriøs og svært godt forberedt. Satte spesielt pris på hans seriøsitet kombinert med herlig treffende kommentarer og evne til tillitsvekkende kommunikasjon. Under vår salgsprosess var vi også i en kjøpsprosess. Også her fikk vi ekstraordinær støtte og råd fra Vårvik, som resulterte i et godt og riktig valg av nytt bosted for vår del. Vil på det sterkeste anbefale Proaktiv og Kenneth til andre som vurderer salg av sine eiendommer.

Torbjør Skaanes, selger
Torvmarkvegen 13

"Ryddig og effektiv salgsprosess!

Gode råd i forbindelse med salget og salgstidspunkt. Hyggelig og imøtekommende megler.

Sigrid Mjølhus Aaslid, selger
Nordekkervegen 1A

"Kun positive opplevelser ifra denne megleren"

Ryddig ifra start til slutt og oppfølging i ettertid. Virkelig en megler jeg kan fint anbefale til de som ønsker en ærlig, åpen og god prosess. Har et godt øye for detaljer og kom med gode innspill uten å overstyre oss. Kort forklart, anbefales! "

Frank Francisco Auset, selger
Buevegen 8

“En fantastisk dyktig megler. Både vi,venner og familie har brukt Kenneth,og vi gir han virkelig vår varmeste anbefaling.”

Fra første møte til signering viser han en eksepsjonell stor grad av profesjonalitet, kunnskap og engasjement,og yter alltid det lille ekstra. Kenneth fulgte oss tett gjennom hele prosessen, snakket ofte på telefon og fikk oppdateringer underveis, var inkluderende, og svarte alltid raskt på spørsmål. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt hele veien, og følte at han oppriktig viste stor interesse for akkurat oss, ville gjøre alt for at vi følte oss inkludert og ville gjøre det beste for oss. Vi har tidligere erfaring fra en annen megler ved et salg, og kontrasten kunne virkelig ikke vært tydeligere , og forskjellene var faktisk ganske store. Kenneth's grundighet, personlige oppfølging og evne til å gjøre prosessen enkel og oversiktlig for oss var helt enestående. Vi anbefaler han på det sterkeste til alle som skal selge bolig. Kenneth er absolutt den beste megleren

Jeanette Årsund, selger
Sentervegen 7

"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

Kenneth Vårvik er utdannet jurist fra universitetet i Bergen, og er godkjent megler fra Finanstilsynet. Han er født og oppvokst på Heimdal, og har bodd store deler av livet i Trondheimsregionen.

Eiendommen er svært innholdsrik og er spekket med en rekke familierettede løsninger. Blant de fremste kvalitetene vil vi særlig trekke frem følgende:

- Vesentlig påkostet og oppgradert de siste årene (se egen vedlikeholdshistorikk)
- Lys, flott oppusset stue med spisestue i hovedetasjen + loftstue
- 2 bad, det ene fra 2022 og i svært god stand
- Separat vaskerom
- Kjøkken fra 2018 med alt av hvitevarer
- Totalt 5 gode soverom
- Svært solrikt og hele 84 m² veranda
- Inngjerdet, flat og parkmessig opparbeidet bakgård
- Integrert garasje + rikelig med p-plasser på gårdsplassen
- Masse lagringsplass
- Gåavstand til Klæbu sentrum og til både barne- og ungdomsskole samt barnehage

Eiendommen passer utmerket for familiefolk!

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *Klæbu*

Eiendommen byr på en rekke familieorienterte kvaliteter og ligger flott til i forhold til sentrumsområdet, i tillegg til at både barnehage og skole er i rusleavstand.

KORT VEI TIL KLÆBU SENTRUM, HEIMDAL, TILLER & TRONDHEIM
Klæbu sentrum ligger ca. 2 km unna. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Blant annet dagligvarebutikker, Nidaros Sparebank, frisør, apotek, bensinstasjon, restaurant, gatekjøkken, treningssenter og legekontor. En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesenter. Med ny og bedre kjørevei og ny sykkelveg over skjøla, er turen fra og til Klæbu både blitt tryggere og mer behagelig. Dette korter også ned kjøreturen til Heimdal/Tiller/Trondheim, som samlet har et godt utvalg med helsetjenester, butikker og restauranter.

SVÆRT KORT VEI TIL BARNEHAGE & SKOLE
For barnefamilien er beliggenheten helt prefekt! Boligen sogner til Sørborgen barneskole og Klæbu skole (8.-10.-trinn) og fra Torsvevegen 8 har barna en trygg og fin skolevei, på ca. 10



OFFENTLIG TRANSPORT

Sørborgen Linje 23, 72, 73, 83, 112	8 min 0.7 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	16 min 10.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 21.9 km
Trondheim Værnes	42 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Klæbu	20 min
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 1.8 km

VARER/TJENESTER

Tillertorget	14 min
Apotek 1 Klæbu	20 min

SPORT

Stormyra løkkeplass Ballspill	5 min 0.4 km
Haugamyra ballplass Ballspill	8 min 0.6 km
Klæbu Treningssenter	21 min
EVO Tiller	13 min







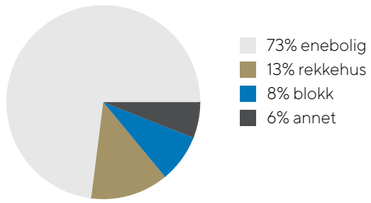
minutter. Her ligger også Klæbu ungdomsskole. I nærområdet er det flere barnehager, bl.a. Knærten FUS friluftsbarnehage. Barnehagen ligger i naturskjønne omgivelser, og med tilhørende stort kupert uteområde, en egen liten skog, grillhytte og gapahuk på området, er alt tilrettelagt for en hverdag i friluft. I tillegg ligger også Hesteskoen barnehage og Tussestua familiebarnehage innenfor gangavstand.



SPORT, FRITID & KULTUR
Klæbu er perfekt for de som er interesserte i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet. Det er flere naturskjønne områder for utfart, fiske og rekreasjonsmuliheter like i nærheten. I tillegg kan det nevnes skiløyper, fotballbaner, treningssenter, idrettsbane m.m.
Det er et aktivt idrettsmiljø for alle aldersgrupper. Klæbu kan tilby fotball, håndball, badminton, orientering, ski, golf og bryting. Vassfjellet skisenter ligger også i Klæbu og kan nås med bil på 15 minutter, som er Trondheimsregionens største alpinanlegg.

Klæbu har et rikt kulturliv, med stor allsidighet og bredde i tilbudet. Klæbu har flere kor, blant annet Klæbu Mannskor, Klæbu Damekor, Øvre Nidelven Kammerkor og Courage. Finnes også flere kor for barn og unge. Utenom dette er det også to musikkorps, Klæbu Musikkorps og Klæbu Skolemusikkorps. På teaterfronten har også Klæbu lange tradisjoner, med teaterlaget Håssåsig i spissen.

BOLIGMASSE





GODT KOLLEKTIVTILBUD
Nærmeste bussholdeplass ligger like i nærheten, med en gåavstand på ca 7-8 minutter. Bussholdeplassen "Sørborgen" er stoppested for busslinje nr. 72 som tar en inn til Tiller. Derfra kan man bytte buss og enkelt komme seg inn til Trondheim sentrum. Om morgenen og på ettermiddager i hverdagene (når de fleste skal til/fra jobb) går buss nr. 72 helt til Trondheim sentrum.

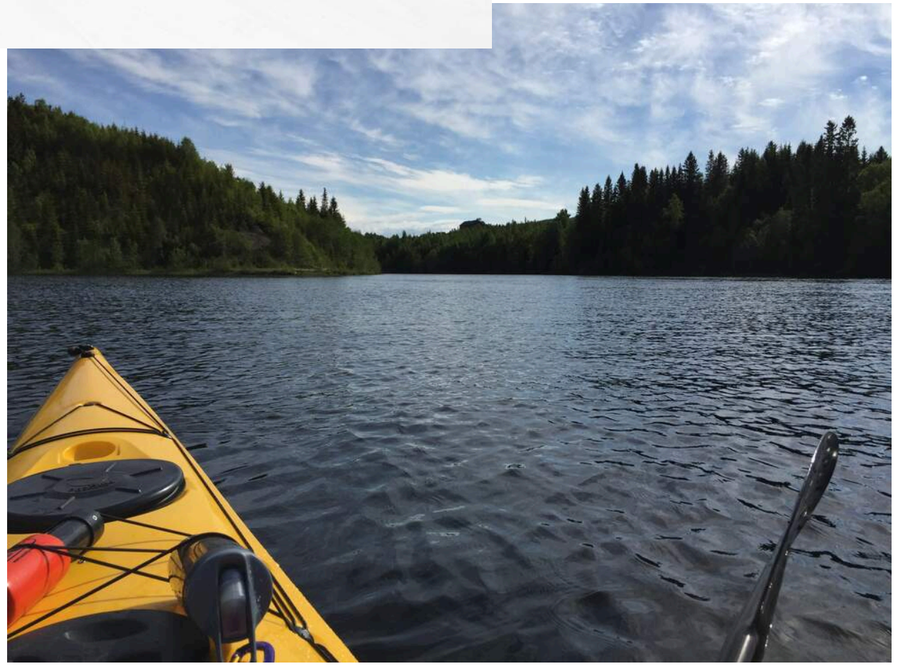
For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no.

BEBYGGELSE
Området er for det meste bebygd med eneboliger, tomannsboliger og leiligheter i småhus.

ADKOMST
Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.







INTERVJU MED SELGERNE

Om livet i Torsvevegen 8....



"...Da vi kjøpte boligen, var planen å bli boende her over lang tid. Det har også preget valgene vi har tatt underveis..."

Selger:Kine & Tor Odin

Når kjøpte dere boligen?
Vi kjøpte boligen vinteren 2024 og flyttet inn mai samme år.

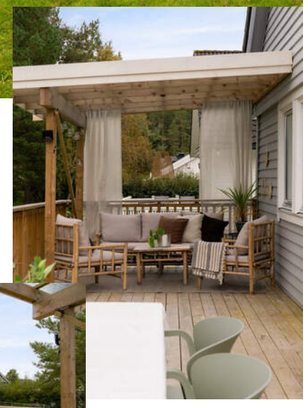
Hva var avgjørende for valget deres den gang?
Det var særlig beliggenheten på Haugamyra som gjorde at vi falt for boligen. Vi ønsket oss et rolig og familievennlig boligområde, med nærhet til natur, skole og fritidsaktiviteter.

Selve huset hadde også mye av det vi så etter. Kjøkkenet og ett av badene var allerede oppusset, mens resten av boligen i stor grad hadde behov for modernisering. For oss var ikke det negativt – tvert imot så vi et stort potensial og mange muligheter til å videreutvikle huset og sette vårt eget preg på det.

Da vi kjøpte boligen, var planen å bli boende her over lang tid. Det har også preget valgene vi har tatt underveis. Vi har ønsket å utvikle huset til et hjem som skulle fungere godt for familien vår i mange år fremover, og ikke med tanke på et senere salg.

Hva er ditt favorittsted i boligen?
- Kine: Entréen/hallen. Som barnefamilie har vi satt stor pris på hvor romslig denne delen av huset er. Her er det god plass til både store og små i en travel hverdag, samtidig som vi har svært gode oppbevaringsmuligheter. Det gjør det enkelt å holde orden på yttertøy, sko og alt annet som følger med familielivet. Hallen har også en naturlig og praktisk tilgang til vaskerommet, noe vi har satt stor pris på i hverdagen. I tillegg gir den en fin og innbydende ankomst til huset.







-Tor Odin: Uteområdet. Det er den delen av eiendommen jeg har brukt mest tid på og lagt mest energi i, og derfor har jeg også fått et ekstra forhold til det. Jeg liker veldig godt hvor mye plass vi har ute, og mulighetene området gir for familieliv, lek, hund og hyggelige dager utendørs. Det har vært veldig tilfredsstillende å utvikle uteområdet og se det bli en stadig større del av hvordan vi bruker hjemmet.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og i området?
Boligen oppleves forskjellig gjennom året, og det er noe av det vi har satt pris på. Om vinteren er huset varmt og lunt, og på senhøsten og gjennom vinteren er det fint å kunne supplere med vedfyring i underetasjen. Om våren kommer lyset og solen tilbake, og uteområdene begynner gradvis å bli en større del av hverdagen. På høsten er det fint å kunne følge høstsolen og nyte de siste gode dagene ute.

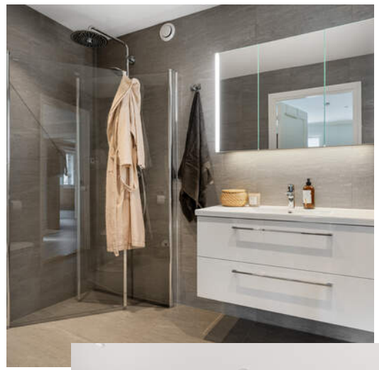
Om sommeren, når været tillater det, er det helt naturlig å trekke ut i hagen. Vi har gjerne dørene åpne mellom huset og uteområdet, slik at inne og ute nesten flyter sammen. Hagen blir da en viktig del av boligen og brukes mye gjennom dagen. Nærområdet fungerer også godt gjennom alle årstidene. Det bor mange barnefamilier her, så det er som regel lekekamerater i nærheten. Samtidig er det aldri langt til naturen. Nidelva, Lauvåsen og lysløypa ligger like i nærheten, og om vinteren er det gode muligheter for både nærturer og lengre skiturer.

Hvilke folk er det som bor i nabolaget? Hvem er naboene?
Nabolaget har en høy andel barnefamilier, og det er derfor som regel mange barn og lekekamerater i området. Samtidig bor det også familier her som har vært i boligfeltet i mange år, og hvor barna nå har blitt voksne og er i ferd med å flytte ut.

Det er en fin blanding av mennesker som er født og oppvokst i området, og tilflyttere fra Trondheim og andre steder i landet. Det gir et variert og etablert nabolag, samtidig som området fortsatt har et tydelig preg av familieliv.

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.







Hva har dere likt best med området?
Det vi har likt aller best med området, er nærheten til alt vi trenger i hverdagen. Her bor man rolig og tett på naturen, samtidig som det bare er rundt 25 minutter til Trondheim sentrum.

Fra huset er det en kort spasertur til blant annet Nidelva, Lauvåsen, lysløype, idrettsanlegg og skole. Barnehagen ligger bare rundt 100 meter unna, og det er også mulig å gå til butikken.

På rundt 20 minutter til fots i vanlig tempo kommer man ned til Klæbu sentrum. Her finner man blant annet butikker, spisesteder, bibliotek, svømmehall, treningssenter og skate-/sykkelpark.

Vi har også satt stor pris på hvor gode mulighetene er for både løping og sykling. Det finnes mange ulike ruter å velge mellom, enten man ønsker en kort tur i nærområdet eller en lengre økt. Man kan også koble seg videre på et stort nettverk av veier, stier og turmuligheter og bevege seg over store områder dersom man ønsker en skikkelig langtur.

Med bil er det rundt ti minutter til blant annet Vassfjellet, golfbane, Selbusjøen og Nordmarka. Ved Selbusjøen er det gode muligheter for bading, fiske, padling og turer. I Nordmarka er det vinterstid mil etter mil med skiløyper, blant annet med turmuligheter mot Gjennvollhytta. Det er også enkelt å kjøre til Brungmarka, hvor man kan komme seg ordentlig ut i naturen og gå i timevis – eller legge opp til langt lengre turer for den som ønsker det.

Vi har hele tiden sett for oss å bli boende i området over lang tid, og det gjør vi fortsatt. Vi flytter derfor ikke fra området, men bare internt i nærområdet. Årsaken til at vi selger er ganske enkelt at det dukket opp en mulighet til å kjøpe et hus vi har hatt lyst på lenge. Da den muligheten først kom, følte vi at det var en sjanse vi måtte gripe.

For oss sier det egentlig mye om hvor godt vi trives her.

Til slutt - beskriv boligen helt kort (med 3-4 ord)!
Familievennlig, praktisk og moderne.

VELKOMMEN TIL TORSVEVEGEN 8

Vi starter utendørs – eiendommens uteområder er vesentlig opparbeidet i regi av nåværende eiere. I front er bl.a. gårdsplassen planert og utvidet med flere p-plasser. Det er også anlagt ny plen som er beplantet med hekk og blodbøk

Tomtestørrelse
721,10 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig
Trond Sandslett (befaringsdato: Tirsdag, 8. september 2026)

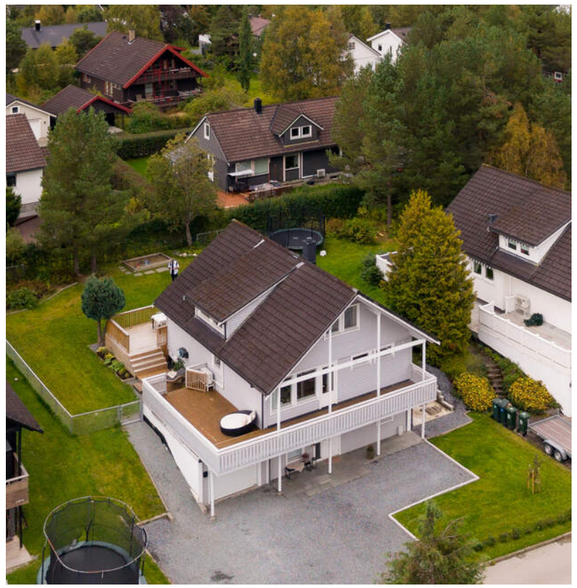
Tilstandsrapport
En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte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



PARKERING & ELBIL-LADER. NYOPPFØRT SPORTSBOD.

Bilen(e) kan parkeres på en av flere oppstillingsplasser på gårdsplassen eller i integrert garasjedel. Det er installert lader for el-bil, som medfølger i handelen.

Det er nylig oppført en utvendig sportsbod med 8 kvm lagringsplass. Sportsboden ligger i tilknytning til boligens østvegg på sokkelnivå.





INNGJERDET BAKGÅRD

Bakgården er også renovert i regi av nåværende eiere .Bakhagen er inngjerdet og er nydelig opparbeidet med plen, bærbusker og med naturtomtdel i bakkant. Her kan barna leke fritt i trygge, solrike omgivelser.







FORSEGGJORTE UTEOMRÅDER

Verandaen strekker seg fra sørveggen, rundt vestveggen og er forbundet med verandadelen ved bakhagen via trappetrinn og markterrasse.



VELKOMMEN INN!

Gjennom ytterdøra kommer man inn i en luftig hall med flislagte gulv og dimbar takbelysning. Her er det rikelig med plass til yttertøy og sko, for hele familien! Funksjonell garderobeløsning med Elfa-system på veggen.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 28 kvm
Total BRA: 105 kvm

1. etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

2. etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 84 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

Ikke målbare arealer
Loftsetasjen har 44 m² målbart areal. Gulvarealet (GUA) er på 62 m² hvorav arealer med lav himlingshøyde utgjør 18 m².

Standard
Eneboligen har en jevnt over god standard med flere gode oppgraderinger av nyere dato (se eget punkt om dette). Det er utarbeidet en tilstandsrapport av Takst-Forum v/Trond Sandslett i forbindelse med salget av eiendommen.

I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):
- Fuktsikring og drenering: TG2 (grunnet alder)
- Grunnmur og fundament: TG1
- Terrengforhold: TG2 (grunnet stedvis motfall i terrenget mot boligen)
- Rom under terreng: TG2 (grunnet konstruksjonsmåte=
- Terrasse (utgang fra kjøkken): TG1
- Terrasse (utgang fra stue): TG2 (grunnet noe skjevhet og vedlikeholdsbehov av overflater)
- Terrassedører: TG1
- Vinduer og dører: TG2 (grunnet alder)
- Yttervegg og fasade: TG1
- Renner og nedløp: TG2 (grunnet alder)
- Skorstein over tak: TGIU
- Takkonstruksjon og loft: TG1
- Taktekking: TG2 (grunnet alder og begroing)
- Etasjeskiller og gulv på grunn: TG1
- Ildsted/skorstein innvendig: TG1
- Innvendig trapp: TG1
- Kjøkken: TG1
- Avløpsrør: TG1
- Vannledninger: TG2 (grunnet alder)
- Varmepumpe: TG1
- Varmtvannsbereder: TG1
- Ventilasjon: TG1
- Bad 1. etasje: TG2 på vegg og himling (grunnet vindu i våtsone), TG1 på gulv, TG2 på membran tettesjikt og sluk (grunnet alder), TG2 på sanitært utstyr (grunnet alder), TG1 på ventilasjon, TG2 på dokumentasjon av vanntett sjikt (grunnet alder finnes ikke dokumentasjon), TG0 på fuktmåling.
- Bad sokkel: TG0 på vegg og himling, TG0 på gulv, TG0 på





LEKKERT BAD

Badet i sokkeletasjen ble oppgradert i 2022 og fremstår med flis på vegger og gulv, gulvvarme og er forøvrig flott innredet.

membran tettesjikt og sluk, TG0 på sanitært utstyr, TG1 på ventilasjon, TG2 på dokumentasjon av vanntett sjikt (dokumentasjon ikke fremlagt), TG0 på fuktmåling.
- Vaskerom: TG3 grunnet manglende fall samt hull i gulvbelegget. Kostnadsestimat for utbedring: kr. 20.000,- til kr. 100.000,-.

For nærmere omtale, se vedlagte tilstandsrapport, hvor ovennevnte info er hentet fra.

Oppvarming
- Varmepumpe
- Ved
- Elektrisitet

Info strømforbruk
Det opplyses om et forbruk for 2025 på 30568,53 kWt inkl. lading av bil.

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 riktig. 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.

SOVEROM, VASKEROM & RIKELIG MED BODPLASS

Soverom 1 måler 12 m² og ligger ved inngangspartiet. I innerste del av sokkeletasjen finner vi vaskerommet, som riktignok er tilårskomment, men likevel svært praktisk. I tillegg finner vi 3 separate bodrom på tilsammen 24 m².







MODERNISERINGER & PÅKOSTNINGER

Selgerne opplyser om følgende vedlikehold og oppgraderinger i tiden de har eid boligen:
Boligen har i vår eiertid gjennomgått omfattende oppgraderinger både innvendig og utvendig. Arbeidene og materialvalgene er gjort med utgangspunkt i at dette skulle være familiens hjem over tid, og ikke med tanke på videresalg. Det er derfor lagt vekt på varige løsninger, funksjonalitet og en helhetlig standard, og det er benyttet fagfolk innen blant annet tømrer-/snekkerarbeid, malerarbeid, elektro, murerarbeid, flislegging, grunnarbeid og betongarbeid. Hoveddelen av arbeidene ble utført i 2024, med løpende videreutvikling og oppgraderinger i 2025 og 2026.

2024 – OMFATTENDE INNVENDIG OPPUSSING

GULV
- Eksisterende gulv ble tatt opp for å kontrollere underlaget og vurdere behovet for avretting.
- Underlaget ble vurdert som tilstrekkelig jevnt, og avretting ble derfor ikke ansett som nødvendig.
- Det ble lagt plastfolie/fuktsperre mot underlaget, deretter laminatunderlag/trinnlydsunderlag, før nytt gulv ble lagt.
- Det ble lagt BerryAlloc Grand Avenue Prime – Rodeo Drive, enstavs laminatgulv, gjennomgående i boligen.
- I forbindelse med gulvleggingen ble gulv-/fotlister skiftet i hele huset.

VEGGER, TAK OG LISTVERK
- Boligens overflater inne ble gjennomgående oppgradert.
- Vegger i sokkeletasje og hovedetasje ble helsparklet, rettet og malt av Malermestrene Brøttemsmo & Lervik AS.
- Tak, listverk, vinduskarmer og dørkarmer ble også malt som del av oppussingen.
- Gulv-/fotlister ble malt i Jotun Soothing Beige, med unntak av kontoret, som har hvite gulvlister.
- Taklister, vinduskarmer og dørkarmer ble malt hvite.
Boligen fikk en koordinert fargepalett fra Jotun:
- Soothing Beige som hovedfarge i store deler av boligen.
- Cashmere på gjesterom i sokkeletasje og gjesterom/kontor.
- City Space på hovedsoverommet i loftsetasjen.
- Natural Blue på ett av barnerommene.
- Soft på det andre barnerommet.
- Rustikk Terracotta på kjøkkenet.

ENTRÉ OG HALL
- Eksisterende vindfang ble revet for å åpne opp inngangspartiet og etablere en vesentlig større entré/hall.
- Eksisterende gulvfliser ble fjernet og erstattet med større fliser.
- Det ble montert Elfa oppbevaringssystem på vegg for en mer funksjonell garderobeløsning.
- Innerdører ble skiftet til nye massive dører.
- Sommeren 2024 ble det installert Yale Doorman på boligens hovedinngang.



STUE I HOVEDETASJE
- En stor eksisterende peis ble revet.
- Peisen opptok tidligere et betydelig areal i stuen, anslagsvis rundt 8 m².
- Aktuelt pipeløp ble tettet i forbindelse med fjerningen.
- Tiltaket frigjorde betydelig gulvareal og ga stuen en mer åpen og fleksibel planløsning.
- Ildstedet i underetasjen ble beholdt og er boligens vedfyrte ildsted.

KJØKKEN
- Planløsningen rundt kjøkkenet ble endret for å skape en mer naturlig flyt mellom kjøkken og øvrige oppholdsarealer.
- Åpninger og passasjer ble tilpasset slik at det ble bedre gjennomgang mellom boligens to terrassesider.
- Endringen ga bedre lysinnslipp, luftigere romfølelse og en mer naturlig forbindelse gjennom kjøkken- og oppholdsarealene.

LOFTSETASJE
- Planløsningen i loftsetasjen ble endret ved at det ble satt opp en ny vegg for å etablere nytt hovedsoverom.
- Veggen ble oppført av snekkerfirma og deretter sparklet, tapetsert og ferdigstilt av malerfirma.
- Endringen gjorde det samtidig mulig å etablere en egen loftstue.
- Gulvet i loftsetasjen ble skiftet som del av den gjennomgående gulvoppgraderingen.



- Det ble montert massive innerdører til alle tre soverommene i loftsetasjen.
- På loftstuen ble en eksisterende skjøt-/tilpasningsvegg fra tidligere eier bygget om og kledd med ny plate for å få en jevnere og mer helhetlig veggflate.

GJESTEROM I SOKKELETASJE
- Gulvet ble skiftet til samme BerryAlloc Grand Avenue Prime – Rodeo Drive som ellers i boligen.
- Vegger, tak og listverk ble malt.

ELEKTRISKE ARBEIDER OG SMARTHUS
- I forbindelse med el-arbeidene ble det installert Plejd-styring i de fleste, men ikke alle, lysbrytere.
- Plejd-systemet gir mulighet for blant annet appstyring, automatisering, tidsstyring og oppsett av lysscenarier.
- Systemet kan også utvides med gateway for fjernstyring utenfor boligen.
- Eksisterende varmekabler i underetasjen ble funksjonstestet av elektriker.
- Termostat og bryter til varmekablene ble skiftet ut.
- Det ble etablert elbillader av typen Zaptec Go på utsiden av garasjen mot boligens fremside.

SOMMEREN 2024 - OMFATTENDE OPPARBEIDELSE AV TOMT OG UTEAREALER

GÅRDSPLASS
- Gårdsplassen, som tidligere lå i to nivåer, ble gravd ut og planert til et mer sammenhengende nivå.
- Graving, planering og grunnarbeid ble utført av Grendstad Maskin.
- Gårdsplassen ble samtidig utvidet.
- Det ble tilført og lagt ny grus.

BAKGÅRD OG HAGE
- En betydelig del av eksisterende naturtomt i bakgården ble gravd bort.
- Resterende hageareal ble planert for å etablere en flatere, jevnere og mer anvendelig gressplen.
- Graving og planering ble utført av Grendstad Maskin.
- Gressplenen ble videre opparbeidet gjennom sommeren med flere omganger såing, gjødsling og kalking.
- På fremsiden av huset ble trær og busker fjernet.
- Eksisterende redskapsbod som sto på plenarealet ble fjernet.



VINTEREN 2025 - VIDERE OPPGRADERINGER
- Kjøkkenvegger ble malt.
- Eksisterende fliser på kjøkkenet ble malt.
- Trappeløpet ble malt i en annen farge enn øvrige vegger i boligen for å gi området et tydeligere eget uttrykk.

SOMMEREN 2025 - NY OG VESENTLIG UTVIDET TERRASSE I BAKGÅRDEN
- Eksisterende terrasse/balkong ble revet.
- Ny terrasse ble oppført med snekkerarbeid utført av Borgen og Strøm.
- Terrassen ble hevet opp til nivå med kjøkkendøren, slik at overgangen mellom kjøkken og uteareal ble mer direkte og naturlig.
- Terrassen ble vesentlig større enn tidligere:
  - den ble ført over hele husets bredde på den ene siden,
  - ført noe forbi husets bredde på den andre siden, og utvidet ytterligere ut i bakgården.
- Tiltaket ga et betydelig større og anvendelig uteareal,

2026 – VIDERE OPPGRADERING AV TERRASSE, HAGE OG UTEOMRÅDER
- Det ble oppført pergola med tak på terrassen.
- Pergolaen gir et mer skjermet uteoppholdsareal og gjør deler av terrassen mer anvendelig i varierende vær.
- Hele bakgården ble inngjerdet.
- Det ble etablert port på begge sider av huset, slik at bakgården kan avgrenses fra fremsiden av eiendommen.
- Gjerde- og portarbeidene utført av Foraas Områdesikring AS.
- Fremsiden av boligen ble ytterligere planert og opparbeidet.
- Det ble plantet blodbøk på fremsiden av huset.
- Det ble etablert hekk mot vei av typen Spiraea betulifolia 'Tor'.
- Det ble plantet bærbusker i hagen, bestående av solbær og rips.

2026 – OPPGRADERING AV INNVENDIGE BODER
- De tre innvendige bodene ble oppgradert og organisert for bedre bruk og oppbevaring.
- To av bodene fikk teppefliser, malte vegger og malt tak.
- Den ene boden ble innredet som klesbod med Elfa-system.
- Den andre boden fikk også Elfa-oppbevaring og benyttes hovedsakelig til lagring, med mulighet for bruk som treningsrom.
- Den tredje boden fungerer som spiskammers. Her ble det originale linoleumsgulvet beholdt.
- Husets sikringsskap er plassert i spiskammerset.

SOMMEREN 2026 –UTVIDELSE OG OPPGRADERING AV GÅRDSPLASS
- Det ble gravd ut og opparbeidet en ekstra biloppstillingsplass foran inngangspartiet.
- Hele gårdsplassen fikk ny kantstein.
- Det ble tilført ny grus på gårdsplassen og den nye biloppstillingsplassen.
- Tiltaket ga økt parkeringskapasitet og et mer helhetlig opparbeidet inngangsparti og gårdsareal.

SOMMEREN/HØSTEN 2026 - ETABLERING AV NY UTVENDIG BOD
- Det ble gravd ut og etablert ny bod på husets fremside.
- Boden ble etablert for å overta lagringsfunksjon som tidligere lå i garasjen.
- Tiltaket frigjør garasjen slik at denne igjen kan benyttes til parkering av bil, blant annet i vinterhalvåret.
- Graving og grunnarbeid ble utført av Grendstad Maskin.
- Forskaling og betongarbeid ble også utført av Grendstad Maskin.



STUE & SPISESTUE

Stue med spisestue fremstår i moderne fargetoner og med kvalitetsrettede materialvalg. Gulvene i boligen er gjennomgående belagt med BerryAlloc Grand Avenue.



OPPVARMING

Varmepumpe sørger for jevn, god oppvarming på vinterstid og holder boligen sval på de varmeste sommerdagene. Vedovn ved trappeløpet i sokkeletasjen sørger for god varmedistribusjon på vinterstid.

"....DA VI KJØPTE BOLIGEN, VAR PLANEN Å BLI BOENDE HER OVER LANG TID. DET HAR OGSÅ PREGET VALGENE VI HAR TATT UNDERVEIS...."









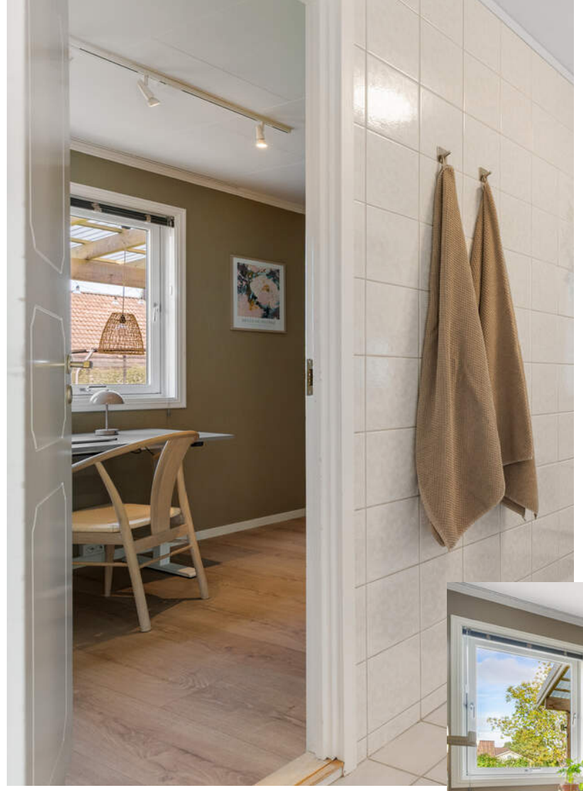
KJØKKEN FRA 2016

Kjøkkenet ble oppgradert i 2016 og byr på rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har et herskapelig, klassisk preg og er utstyrt med benkeplate i granitt. Alt av hvitevarer er integrert og inkludert, bl.a. induksjonstopp, stekeovn og micro i arbeidshøyde samt oppvaskmaskin- og kombiskap (kjøl/frys).

GOD OVERSIKT

Fra kjøkkenet har man utgangsdør til veranda og bakhage, som man også har god oversikt over gjennom kjøkkenvinduene.

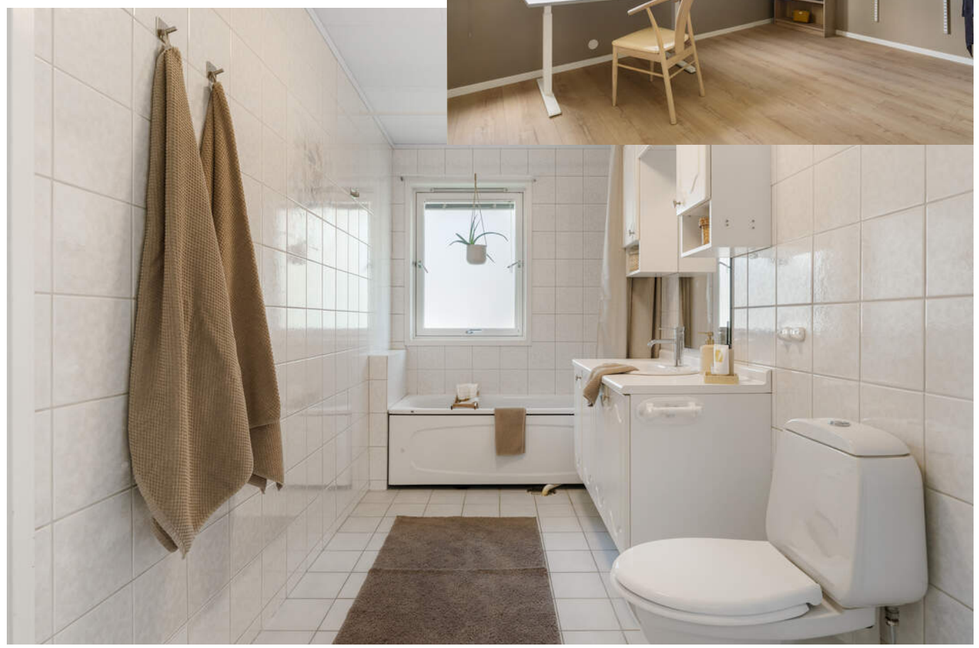




BAD & SOVEROM II

Badet er av eldre dato, dog fullt funksjonelt, og er utstyrt med badekar, toalett og vegghengte skapløsninger. Etasjens soverom benyttes i dag som kontor. Rommet måler 11 m².





LOFTSTUE &
TRE SOVEROM

Loftsstua måler 13 m² og fungerer ypperlig som bl.a. ungdomsavdeling eller lekerom for barna. Det er forøvrig gode lagringsrom i knevegger tilknyttet soverommene i etasjen.









KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
721,10 m²

Formuesverdi primær
1.366.908,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.467.631,- 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
21.006,- for 2026

Info kommunale avgifter
Oppgitt beløp gjelder totalt utfakturert i perioden september 2025 til og med august 2026. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyrer, feiing, renovasjon og eiendomsskatt og faktureres over 12 terminer per år. Det gjøres oppmerksom på at fakturabeløpet kan variere fra en måned til en annen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det er utstedt brukstillatelse på eiendommen datert 07.05.1991. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Eiendommen vil like vel være lovlige å benytte og det er byggetegningene som lå til grunn for brukstillatelsen som gjelder.

At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Megler har foretatt en kontroll av dagens planløsning/bruk mot byggemeldte tegninger og har følgende kommentar til dette: Når det gjelder sokkeletasje og 1. etasje kan vi ikke se at det er foretatt noen søknadspliktige endringer. Dagens innredning i loftsetasjen er i henhold til tegningssettet vedlagt "godkjent bruksendring av loft". Godkjenningen er datert 07.10.2026 og ferdigattesten på tiltaket er datert 16.10.2026. Kopi av byggetegninger, godkjenninger og attester er vedlagt salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommens grunnboksblad. Eiendommen har heller ingen rettigheter tinglyst på andre eiendommer.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for Stormyra II med reguleringsbestemmelser. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 3 i kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Planid K2016003 "Stormyra" er en detaljplan under utarbeidelse i området. Planen legger til rette for fortetting i/utvidelse av et eksisterende boligområde i Klæbu sentrum og åpner for etablering av 40-61 boenheter i form av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Kontakt kommunen v/byplankontoret for ytterligere info om dette.

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 kjøpere 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.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere 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.

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

Omk. kjøper beskrivelse
5 800 000,00 (Prisantydning)

———————————————
5 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
145 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
146 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
164 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
5 946 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 964 990,00 (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 overtagelse. 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 megler i hende i god tid før overtagelse 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. Enkeltsaker 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. Rekvisisjon 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, fryseskap og vinskap i spisskammers følger ikke med i handelen. 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.

Eiere
Tor-Odin Sandvik Andersen
Kine Tillereggen



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 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 69 600 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning pr. stk. kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 6 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (Taks-Forum SuperTrygg) + kommunal infopakke kr 25 400
Sum vederlag kr. 131 040
Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 245
Totalt kostnadsoverslag kr. 163 285
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. 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
23.10.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, byggetegninger, byggegodkjenning bruksendring loft, brukstillatelse, kart & regulering, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Torsvevegen 8, 7540 KLÆBU

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torsvevegen 8	Torsvevegen 8	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Bodd i boligen, uten opphold siden 02.05.2024.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Tor-Odin Sandvik

Selger

Tillereggen, Kine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra vannrør (kobber) i tak på vaskerom, sommeren 2024. Feilen ble raskt oppdaget, utbedret samme dag. Ikke opplevd noen følgefeil.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

- Det ble installert Plejd, nye støpsel, lysbrytere, lyspunkt, lagt opp nye kurser. - Varmefolie på kontor/gjesterom. - Det ble installert lader til el-bil.
- Se boligmappen for informasjon.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elteknikk Klæbu

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

Lekkasje fra kobberrør i tak på vaskerom sommeren 2024. Feilen ble rettet umiddelbart av Aqua rørservice.

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Sommeren 2024, ble ildsted på stue fjernet og pipe tettet. Dette ble gjort av murer.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2024

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble satt opp vegg på loft, for å opprette et ekstra soverom.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørvik snekkerservice.

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 sjenanse 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?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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 82644863

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Torsvevegen 8
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1991
BRA: 232 m²
BRA-i: 204 m²
Rapportdato: 8.9.2026 (Gyldig til 8.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	18	12	1	1

Supertakst

GNR: 520 BNR: 83

Trond Sandlisett
Takst-Forum Trønderlag AS
Trond@tft.no
40455776

Torsvevegen 8
7540 Klæbu

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vaskerom.	Gulvet er tilnærmet flatt og det er åpning i belegg ved dør.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	Bygningsdelen har fått tilstandsgrad basert på konstruksjonsmåten med plast i vegg og risikoen dette innebærer over tid.
Balkong, terrasse, platting: Utgang fra stue.	- skjevhet i konstruksjonen - Usikker tekking av tak på garasje.
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Renner og nedløp	Overskredet levetid: I følge Byggforskserien er den normale, midlere levetiden for takrenner og nedløp ca. 30 år.
Taktekking	- mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: 1. etasje - Overflate vegg/himling	Vindu er plassert i våtsone, og det anmerkes avflassing i vinduskarm.
Våtrom: 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - tettesjikt er utgått på dato.
Våtrom: 1. etasje - Sanitærutstyr	TG 2 generelt pga alder/slitasje.
Våtrom: 1. etasje - Dokumentasjon	- på grunn av badets alder finnes det ikke dokumentasjon på tette sjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TGIU da Pipe har heldekkende beslag og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en ikke uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller urktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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 fremhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.9.2026

Rapportdato
8.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tor-Odin Sandvik Andersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**
Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**

Telefon: **40455776**
Epost: **Trond@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Informasjon om boligen

Adresse: **Torsvevegen 8, 7540 Klæbu**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **520** Bruksnr: **83** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1991**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Innvendig oppussing i alle etasjer.	Nei

5. Arealinformasjon

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Det mangler håndløper på en side av treappen.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Terrasse med utgang fra stue har rekkverk lavere en 1 m.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Fuktsikring og dreneringen er fra byggeåret 1991 og er 35 år gammel). Bygningsdelen har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng. Drenering og fuktsikring er fra byggeåret 1991 og er dermed omlag 35 år gammel. Ved innvendig inspeksjon er det ikke registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. Bygningsdelen har imidlertid nådd en alder som erfaringsmessig gir økt risiko for redusert funksjon og fuktinntrengning, og fremtidig funksjon anses som usikker. Utskifting eller utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Grunnmur er hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Utvendig over terreng ble det ikke registrert synlige skader eller sprekker av betydning.

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmuren er oppført i støpt betong med underetasje. Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er innvendig utlektet og er derfor ikke kontrollert for sprekker eller skader innvendig. Utvendig over terreng ble det ikke registrert synlige skader eller sprekker av betydning.

6.3 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Deler av terreng under terrasse er ikke kontrollert.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	BRA-e	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	BRA-b	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tilegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**44**	**44** Loftstue og 3 sov.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**83**	**83** Stue/trapp, bad, kjøkken og sov/kontor.	**0**	**0**	**84**
Sokkel.	**105**	**77** Entre/hall, bad, vaskerom, sov, gang og 3 boder.	**28** Garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**232**	**204**	**28**	**0**	**84**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	62	44	18
Totalt m²	**62**	**44**	**18**

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod er målt opp ved innvendig grunnmur. (Ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse er oppført i nyere tid.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering TG-1

Terrasse er oppført i nyere tid. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Utgang fra stue. TG-2

Type	Terrasse, Takterrasse

Terrasse med utgang fra stue hvor langs fremsiden av boligen og overgå garasje.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja

Ja deler av terrassen er etablert over garasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Observerte avvik:
- Skjevhet i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det anmerkes stedvis noe skjevheter ved rekkverk og en del slitasje på overflater, utover dette fremstår terrassen i god stand i henhold til alder.

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Ved besiktelse av tekking ved gesims ble det ikke registrert noen form for papp eller folie.

Oppsummering TG-2

Terrassen er etablert med utgang fra stue langs fremsiden av boligen, og deler av terrassen er anlagt over garasje. Ved besiktigelsen ble det registrert stedvis noe skjevheter ved rekkverk samt en del slitasje på overflater, mens konstruksjonen for øvrig fremstår i god stand i henhold til alder. Ved besiktigelse av tekking ved gesims ble det ikke registrert noen form for papp eller folie. Manglende dokumentert tekking mot rom under kan medføre risiko for fuktinntrenging. Det anbefales nærmere undersøkelse av rekkverk og tekking, samt påregnelig vedlikehold av overflater.

6.7 Vinduer og dører: Terrassedører TG-1

Beskrivelse
Terrassedører i første etasje er datert 2013 og 2016

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Oppsummering TG-2

Terrenget faller enkelte steder mot bygningen, slik at boligen er utsatt for tilsig av overflatevann. Deler av terrenget under terrassen har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Bortledning av takvann vurderes som tilfredsstillende. Manglende avledning av overflatevann fra grunnmuren kan over tid gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Det anbefales at terrengfall justeres bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktinntrengning. Dette kan med fordel sees i sammenheng ved en eventuell oppgradering av drenering/fuktsikring.

6.4 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	Innredet

Underetasjen er innredet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja

Beskrivelse av hulltakingen:

Hulltaking er foretatt i bod.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei

Det er ikke registrert fukt eller skader ved hulltaking. Det anmerkes likevel bruk av plast i vegger mot terreng noe som i dag ikke er vanlig byggemetode, da bruker han plast vil begrense uttørkingsevne vet ved eventuelt utilsiktet fukt tilgang.

Angi måleresultater av fuktmåling

13-14%

Oppsummering TG-2

Underetasjen er innredet, og det er foretatt hulltaking i utlektet vegg i bod. Fuktmåling viste verdier på 13–14 %, og det ble ikke registrert fukt eller fuktskader ved hulltakingen. Det anmerkes likevel bruk av plast i vegger mot terreng, en byggemetode som ikke er vanlig i dag, da plast begrenser konstruksjonens uttørkingsevne ved en eventuell utilsiktet fukttilgang. Bygningsdelen har fått tilstandsgrad basert på konstruksjonsmåten og risikoen dette innebærer over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn i boder som et forebyggende tiltak.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse utgang kjøkken. TG-1

Type	Terrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

6.9 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Foruten om overflatebehandling er det ikke utført vesentlig arbeider ved fasader etter byggeår.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering TG-1

Yttervegg er oppført som trekonstruksjon med liggende kledning fra byggeår 1991. Foruten overflatebehandling er det ikke utført vesentlige arbeider ved fasadene etter oppføring. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasader, og kledningen vurderes å ha tilstrekkelig lufting samt musetetting i nedkant. Bygningsdelen fremstår i henhold til alder og forventet tilstand.

6.10 Renner og nedløp TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei

Utover normal slitasje registreres ingen vesentlige avvik ved renner og nedløp

Oppsummering TG-2

Takrenner og nedløp fremstår med normal slitasje for alder, og det registreres ingen vesentlige avvik ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke funnet skader eller mangler som krever akutte tiltak og utskiftninger av takrenner og nedløp kan med fordel sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.11 Skorstein over tak TG-IU

Inspisert fra:	Fra bakken
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Ikke kontrollert

Selve pipen har heldekkende ble slaget ikke kontrollert.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Ikke kontrollert

Piper kun kontrollert fra bakkenivået og høyde over tak/møne er ikke målt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassedører i første etasje er datert 2013 og 2016

Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering TG-1

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.8 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Karmer på baderomsvindu har behov for vedlikehold/overflatebehandling

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering TG-2

Vinduer har 2-lags isolerglass fra opprinnelig byggeår og er ikke skiftet siden. Det er ikke påvist punkterte ruter eller avvik ved utvendig tetting. Karmene på baderomsvinduet har behov for vedlikehold og overflatebehandling. Isolerglassrutene nærmer seg forventet levetid, og det må påregnes utskiftinger etter hvert som ruter punkterer. Manglende vedlikehold av karmer kan over tid gi fukt- og råteskader dersom det ikke utbedres.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

Beskrivelse:
Det er registrert begroing på takstein, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak tekket med betongstein fra opprinnelig byggeår i 1991, og er inspisert fra bakken. Tekkingen har nådd en alder hvor usikker fremtidig funksjon må påregnes, og det er registrert begroing på takstein. Begroing kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje av tekkingen. Beslag og inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer er ikke kontrollert. På bakgrunn av alder og registrert tilstand må det påregnes utskifting av tekkingen på kort til middels sikt.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Loft: tot avvik soverom ca 30 mm.
1. etasje stue: tot avvik ca 15 mm.
Stedvis noe knirk.

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskille er utført som trebjelkelag. Ved kontroll av gulvenes planhet er det målt avvik på inntil ca. 30 mm på loftet (soverom) og ca. 15 mm i stue i 1. etasje. Det registreres stedvis noe knirk i gulvene. Avvikene og knirket vurderes som normalt for byggeår og konstruksjon, og medfører i hovedsak et estetisk/komfortmessig forhold uten registrert betydning for konstruksjonens bæreevne.

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-IU**

Skorstein over tak er en pusset/beslått pipe som kun er kontrollert fra bakkenivå. På grunn av heldekkende beslag er ikke selve pipeløpet visuelt inspisert, og eventuell avskalling, løse fuger eller skader under beslaget er ikke vurdert. Skorsteinens høyde over tak/mønе er ikke målt og kan derfor ikke bekreftes å være i samsvar med forskriftskrav. På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet knyttes det usikkerhet til pipens faktiske tilstand, og nærmere undersøkelse anbefales.

6.12 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**

Lofttet at innredet mest gråkledde himlinger forutenom ute i knekott på begge sider av boligen. På grunn av lagrede gjenstander i knekott ble kontrollen noe begrenset.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/hebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**

Det registreres luftespalter ved raft.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har saltak tekket med betongstein, og loftet er delvis innredet med hovedsakelig kledde himlinger, samt knevegger med kott på begge sider. Konstruksjonen ble utvendig inspisert fra bakken, mens innvendig kontroll av knekott var noe begrenset som følge av lagrede gjenstander. Det ble ikke registrert svekkelser, skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og heller ikke tegn til fukt, lekkasjer, kondens eller skadedyr på innvendige overflater. Det er registrert luftespalter ved raft, og ventileringen vurderes som tilfredsstillende.

6.13 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Det mangler håndløper på en side av treappen. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Terrasse med utgang fra stue har rekkverk lavere en 1 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

6.19 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Levetid innvendige plastrør: 67 år.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har elementpipe med tilhørende ildsted. Det er ikke registrert at avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er for liten, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Det er heller ikke innkledd mer enn to sider av elementpipen. Det er ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år.

6.16 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Innvendig trapp fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.17 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkken fra 2017har speilfronter og integrerte hvitevarer og benkeplate i stein eller lignende.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredningen er fra 2017 og har speilfronter, integrerte hvitevarer og benkeplate i stein eller lignende. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, varmtvannsbereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Kjøkkenet fremstår i god stand i forhold til alderen.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.18 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det er ifølge tidligere rapport er foretatt EL-kontroll av det lokale el tilsyn 29.06.2023 og det ble under denne kontrollen ikke avdekket feil eller mangler som krever videre oppfølging.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Nei

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod i sokkeletasjen. Det foreligger dokumentasjon på el-kontroll utført av det lokale el-tilsynet 29.06.2023, og det ble ved denne kontrollen ikke avdekket feil eller mangler som krever videre oppfølging.

6.22 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe er fra 2013.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Sevice er utført i 2023.	
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering — TG-1

Boligen er utstyrt med varmepumpe fra 2013. Service på anlegget ble sist utført i 2023, og det er ikke registrert eller opplyst om feil eller funksjonssvikt. Anlegget har ikke nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.23 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2015
Størrelse	200 L
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering — TG-1

Avløpsrør er utført i plast, og deler av de innvendige rørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det er lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for avvik.

6.20 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør fra opptatt den anselige alder.

Oppsummering — TG-2

Boligen har vannledninger av kobber og plast (rør i rør), hvor deler av røranlegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det er ikke påvist manglende isolering, redusert vanntrykk eller mangelfull funksjon på stoppekran. Deler av vannrørene har imidlertid oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsforstyrrelser, og det må påregnes utskifting av de eldste rørdelene på sikt.

TG 1 på nyere deler oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

6.21 Elektrisk

Beskrivelse	
Boligen har sikringsskap med automatsikringer og strømmåler som er plassert i bod i sokkeletasjen.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv — TG-1

Gulvet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Ukjent tettesjikt under flis. med tanke på alder er det trolig brukt primer noe som var vanlig før membran kom på markedet på 2000 tallet.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Observerte avvik:
- Tettesjikt er utgått på dato.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Badet har plastsluk, mens tettesjiktet er av ukjent type under flis. Med tanke på byggeåret er det trolig benyttet primer som tettesjikt, en løsning som var vanlig før membraner kom på markedet på 2000-tallet. Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til overkant tettesjikt ved dørterskel, og sluket har mulighet for renhold og inspeksjon. Tettesjiktet vurderes å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader, og løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til utførelse og materialvalg. Ved fortsatt bruk uten utbedring foreligger det risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. En utskifting av tettesjikt/membran bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales etablering av tett dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Badekar, Baderomsinnredning med servant

Oppsummering — TG-1

Varmtvannsbereder er en 200 liters bereder fra 2015, plassert på gulv i vaskerom. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Ut fra alder og observert tilstand fremstår berederen som funksjonell på befaringstidspunktet.

6.24 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres gjennom spalteventiler i vinduer, mekanisk avtrekksventilasjon/sentralavtrekk til bad og vaskerom som er plassert bak knevegg i loftetasjen og kjøkkenventilator.	

Oppsummering — TG-1

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.
For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

6.25 Våtrom: 1. etasje — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med badekar med dusj, servant i skap og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Vindu er plassert i våt sone.	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Det anmerkes avflassing i vinduskarm, men ikke forhøyet fuktprosent ved fuktsøk.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling — TG-2

Veggen på badet har flisbelagte overflater. Vindu er plassert i våtsone, og det anmerkes avflassing i vinduskarmen, men det ble ikke målt forhøyet fuktprosent ved fuktsøk. Plassering av vindu i våtsone innebærer en økt risiko for fuktbelastning på karm og omkringliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av vindu og etablere vanntett beskyttelse mot fuktpåkjenning.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling — TG-0

Baderomsveggene er flislagt. Overflatene fremstår i tilfredsstillende stand ut fra alder og observasjoner.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv — TG-0

Gulvet har overflate av flis. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast, Annet
Det er etablert slukrenne i dusjsonen.	
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr — TG-2

Baderommet er utstyrt med badekar og baderomsinnredning med servant. Det ble ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning ved befaringen. Klosettet har fritthengende sisterne, uten innebygd løsning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon — TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerte som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) — TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- På grunn av badets alder finnes det ikke dokumentasjon på tette sjikt.

Oppsummering dokumentasjon — TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene på badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekrefte hvorvidt arbeidene er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til badets konstruksjon og tetting, og kan innebære risiko for skjulte feil eller mangler.

6.26 Våtrom: sokkel. — TG-1

Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, veggmontert wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er oppgradert av forrige eier i 2022. Arbeider er utført av Halsli´s Fliseservice.

6.27 Vaskerom. — TG-3

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår har belegg på gulv og malt panel på vegger. Utstyrt med skyllekum, bereder, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og vannmåler.
Gulvet er tilnærmet flatt og det er åpning i belegg ved dør.

Er det registrert avvik?	Ja

Gulvet er tilnærmet flatt og det er åpning i belegg ved dør.

Oppsummering — TG-3

Vaskerommet er fra byggeår med belegg på gulv og malt panel/mur på vegger, og er utstyrt med skyllekum, bereder, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og vannmåler. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er registrert åpning i belegget ved dør. Manglende fall mot sluk og åpning i belegget gir økt risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader. Utbedring av belegget bør påregnes i påvente av en oppgradering. Bruken må tilegnes dertetter.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk — TG-0

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og det er etablert slukrenne i dusjsonen med sluk av plast. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørtenskel er ivaretatt. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade, og membranens alder vurderes ikke å gi økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr — TG-0

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Tilstanden vurderes som normal for sanitærutstyret på badet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon — TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk via sentralavtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) — TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon — TG-1

Det foreligger dokumentasjon for badet. Arbeider er utført av Halsli´s Fliseservice.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Torsvevegen 8
Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Torsvevegen 8
1. etasje

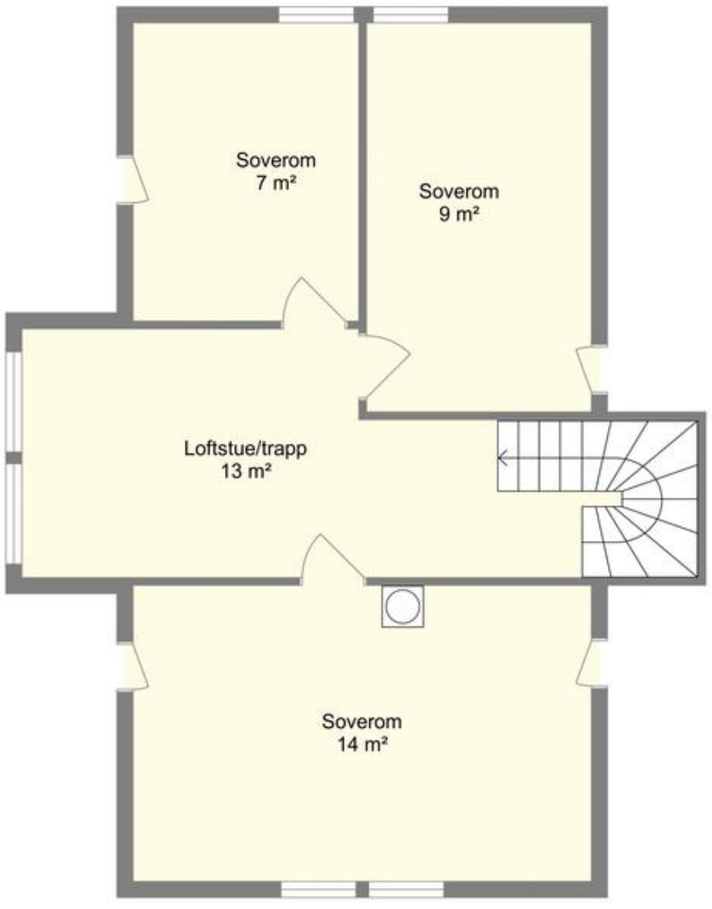


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

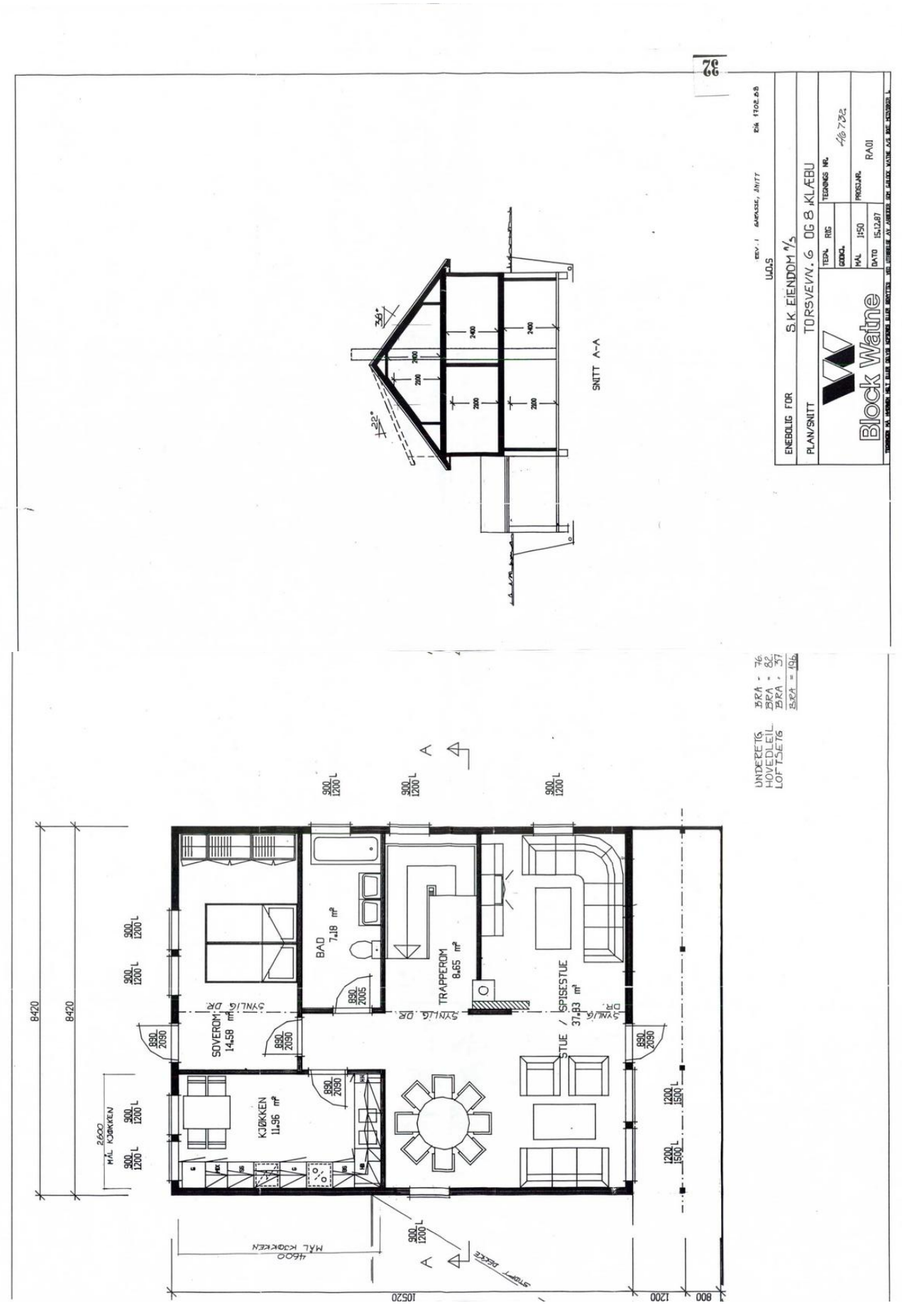
TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

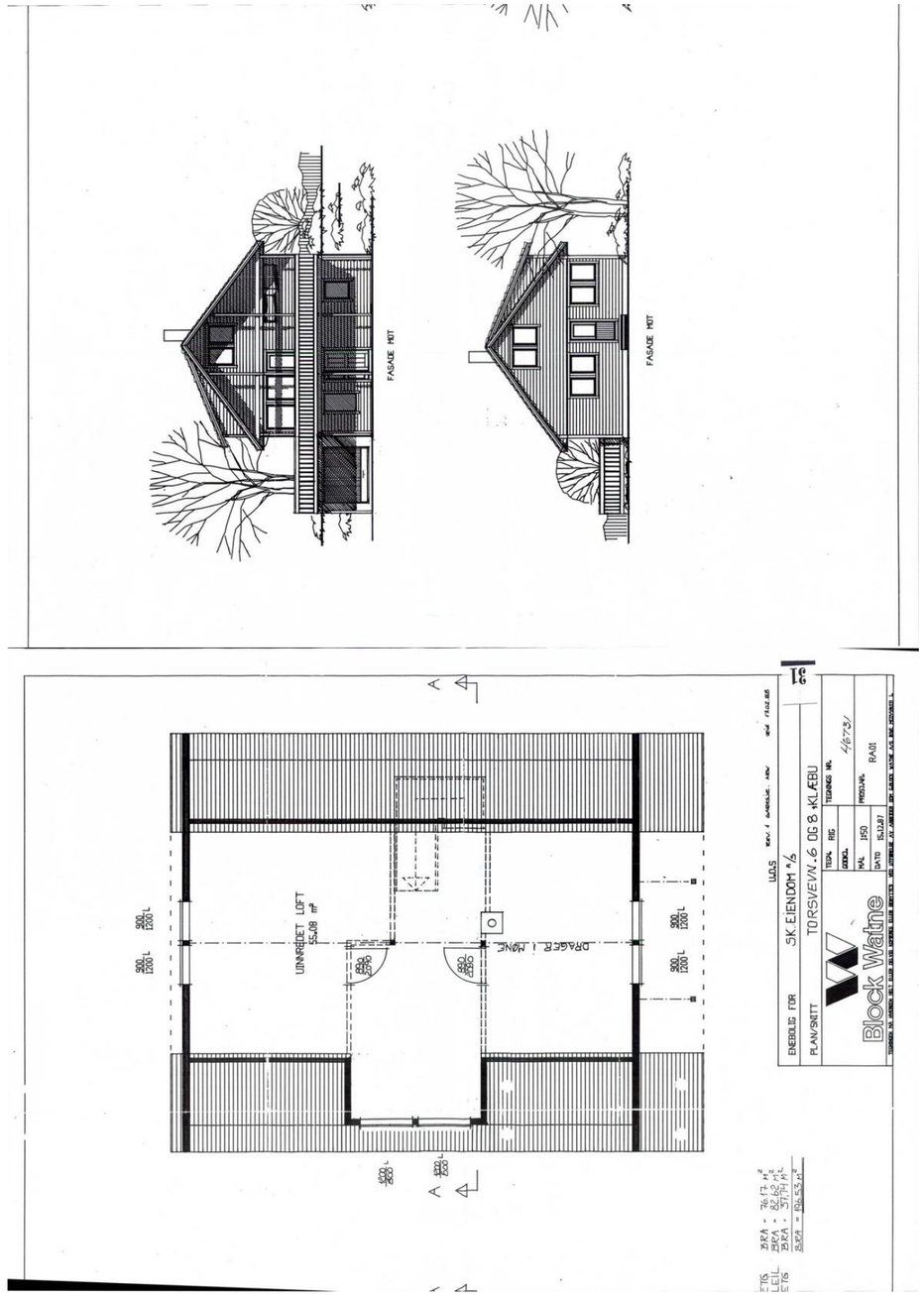
Torsvevegen 8

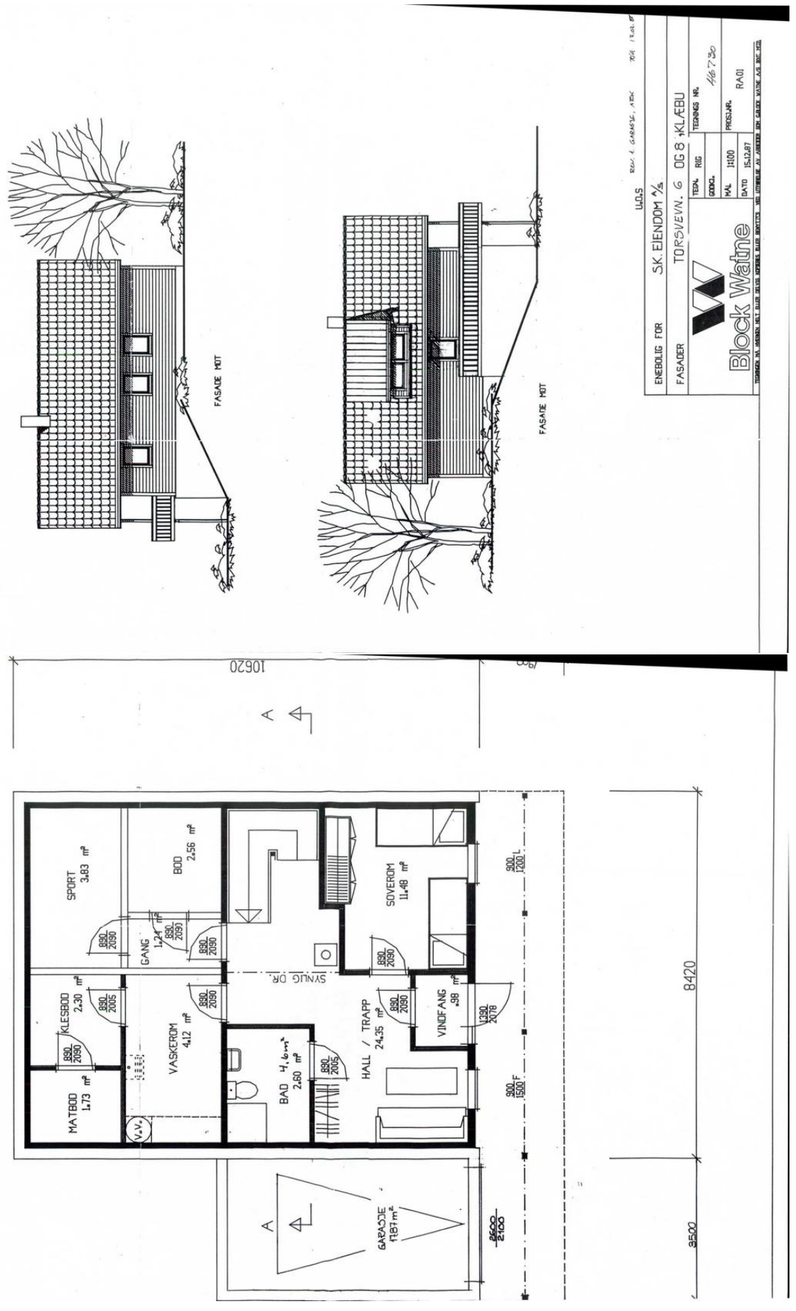
Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.




FASADE MOT
FASADE MOT
A
A
UNNAREDET LOFT
55.08 m²
DRAGER I MØNE
900
1200 L
900
1200 L
900
1200 L
800
2090
800
2090
A
A
BRA = 76.17 m²
BRA = 82.62 m²
BRA = 37.74 m²
BRA = 196.53 m²
ETG
LEIL.
ETG
31
LOD.5
ENEBOLIG FOR
SK. EIENDOM 1/6
PLAN/SNITT
TORSVEVN. 6 OG 8, KLÆBU
TEGN. RIS
TEGNING NR.
4673
GODKJ.
MÅL 1:50
PROSJ.NR.
RA01
DATO 15.12.21
Block Wæne


FASADE MOT
FASADE MOT
LOD.5
ENEBOLIG FOR
SK. EIENDOM 1/6
FASADER
TORSVEVN. 6 OG 8, KLÆBU
TEGN. RIS
TEGNING NR.
4673
GODKJ.
MÅL 1:100
PROSJ.NR.
RA01
DATO 15.12.21
Block Wæne
10620
A
SPORT 3.63 m²
BOD 2.56 m²
GANG 1.24 m²
SOVEROM 11.48 m²
SVALG DR.
KLESBOD 2.30 m²
VASKEROM 4.12 m²
BAD 4.6m² 2.60 m²
HALL / TRAPP 24.35 m²
VINDFANG 2.98 m²
MATBOD 1.73 m²
VV
GARASJE 71.81m²
8420
8500
800 2090
900 1200 L
900 1200 F
1200 2078

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 10.09.2026.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet - utenfor hensynssone.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025.
Eiendommen er vist som byggesone 3.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan K1987006, stadfestet 17.12.1987. Eiendommen er regulert til bolig.

Tiltaket er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet
Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i loftetasje. Et loft som er godkjent som et uinnredet loft søkes endret til tre soverom og en loftstue.

Bruksendringen gjør at loftets bruksareal blir over 1/3 av underliggende etasjes bruksareal, noe som gjør at det regnes som en etasje etter utregningsreglene til Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) sin veileder «Grad av utnytting». Ettersom § 11 i reguleringsplan K1987006 setter en grense på 1,5 etasje per oppførte bolig, og plankartet til reguleringsplanen fastsetter at huset skulle bygges med 1 etasje i tillegg til sokkel, ba Byggesakskontoret søker om å søke dispensasjon fra § 11 i reguleringsplan K1987006. Etter intern diskusjon ble det bestemt at det ikke skulle kreves dispensasjon allikevel, ettersom oppføringen av bolighus på 1,5 etasje tolkes til å mene opprettelsen av et hus med én etasje og én loftetasje.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-26/82516-5

Tor-Odin Sandvik Andersen

Torsvevegen 8
7540 KLÆBU

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tor Holmen	BYGG-26/82516 oppgis ved alle henvendelser	Kjartan Korshavn	07.10.2026

Torsvevegen 8, godkjent bruksendring av loft

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	520/83/0/0
Bygningsnummer:	10756057
Tiltakshaver:	Tor-Odin Sandvik Andersen
Søker	Kjartan Korshavn

VEDTAK
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tor Holmen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRONDHEIM BYDRIFT

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

bygging.

Ansvar
Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse via en digital byggesøknadsløsning eller ved hjelp av vårt digitale skjema: Byggesak - søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til



Utsnitt fra plankartet til reguleringsplan K1987006. Aktuell tomt er markert som nummer 4.



Til venstre: Utsnitt fra sist godkjente plantegninger som viser loftet. Til høyre: Ny plantegning for loftetasjen.

Vurdering/konklusjon
På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under følger en foreløpig oppstilling av gebyrbestemmelsene. Endelig gebyr fastsettes ved fakturering, og avvik kan forekomme dersom det avdekkes feil i beregningsgrunnlaget.

§ 3-8-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring - areal inntil 50 m²

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-

følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Jnr. 364/91

(Kommune)
Klæbu kommune

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
G. Block Watne A/S
v/Tennebekk

Byggherre (navn, adresse)
Kjell Ulstad
7060 Klæbu

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Torsvevegen 8	20	83		

Deres søknad	Dato 17.11.1987		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	boligbygg		
Behandling/ vedtak	fullmaktsak saksbehandler: S. Solheim	Vedtak dato 14.12.87	Saksnr. 74/87

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget
[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Håndlist på begge sider av trapper.
2. Terrasse utenfor soverom.
3. Utvendig beising.
4. Planering med fall ut fra huset.

Dette arbeidet må være fullført innen: 07.08.91

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Klæbu	07.05.91	Stato Solheim

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende	Tennebekk (trearb.)	G. Block Watne, Travbanev.3
[ ] andre	Bygg & Anleggservice v/Karlgard, (grunn/betong)	7087 Gimse 7044 Tr.heim
	Kristin By og Tore Vollset, Torsvevegen 8,	7060 Klæbu

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 07.10.2026.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel slik det er beskrevet i vedtak BYGG-26/82516-5, datert 07.10.2026.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Innholdet i klagen
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-26/82516-8

Tor-Odin Sandvik Andersen

Torsvevegen 8
7540 KLÆBU

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tor Holmen	BYGG-26/82516 oppgis ved alle henvendelser	Tor-Odin Sandvik Andersen	16.10.2026

Torsvevegen 8, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	520/83/0/0
Bygningsnummer:	10756057
Tiltakshaver:	Tor-Odin Sandvik Andersen

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tor Holmen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Plan, ny

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**520**	**83**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 721,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7019716,76 Øst: 573251,93

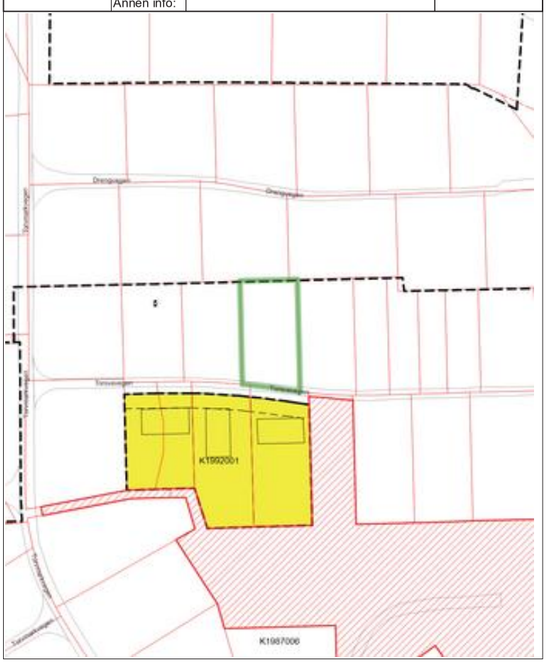
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7019700,17	573242,50	Ikke spesifisert	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			3,52	Ikke hjelpelinje		14	
2	7019703,69	573242,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			31,84	Ikke hjelpelinje		14	
3	7019735,52	573241,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			16,87	Ikke hjelpelinje		14	
4	7019736,03	573258,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			2,73	Ikke hjelpelinje		14	
5	7019736,10	573261,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			34,88	Ikke hjelpelinje		14	
6	7019701,23	573262,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			3,55	Ikke hjelpelinje		14	
7	7019697,68	573262,17	Ikke spesifisert	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			3,35	Ikke hjelpelinje		14	
8	7019698,16	573258,85	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	249,92
			13,89	Ikke hjelpelinje		14	
9	7019699,93	573245,07	Ikke spesifisert	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			2,58	Ikke hjelpelinje		14	

Trondheim

Reguleringsplaner				
Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Torsvevegen 8 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



03.09.2026 13:00:53 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bolig
- Friområde

03.09.2026 13:00:53 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR

STORMYRA II

Stadfestet: 17. Desember 1987

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STORMYRA II.

A. Felles bestemmelser.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretningen som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning. Bygningsrådet kan tillate endringer av husets plassering innenfor de viste byggegrenser.

§ 2

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhengning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene skal ikke være over 0.9 m.

§ 3

Eksisterende vegetasjon skal vernes om. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende form og beplantning. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som er til ulempe for trafikken.

§ 4

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

§ 5

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og bygningene får en harmonisk utførelse, også i forhold til hverandre. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som også skal vise:
- Plasseringen av uthus, lager eller garasje, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen. Størrelsen på sådant skal ikke overstige 50 kvm.
- Planering av tomten med cotehøyder og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger, planlagte beplantninger.

§ 7

Etter at reguleringsplanen med bestemmelser er stadfestet, er det ikke tillat ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.

§ 8

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan - og bygningsloven og bygningsvedtektene for Klæbu Kommune.

§ 9

Innenfor sikttrekantene skal det ikke plasseres noe som hindrer sikten i gatekryss.

B. Boligområder.

§ 10

Bebyggelsen skal innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, trafokiosker m.v.

§ 11

I området kan det oppføres bolighus i inntil 1.5 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet rom for varig opphold i underetasjen, i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriften.
Bygningsrådet kan på flatt terreng tillate oppført 2 etasjes bygninger, der de mener det ikke vil være til ulempe for de omkringboende, og for området som helhet. Boliger som ligger nærmere nabogrense enn 4 m skal ha tett vegg.

§ 12

Sokkel-, gesims- og mønehøyde fastsettes av bygningsrådet. Maksimumshøyder til gesims er for 1- etasjes hus 3.5 m, for 2- etasjes hus 5.5 m, målt fra grunnens planerte nivå, etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 13

Bygningene skal ha saltak eller valmet tak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet og skal ikke være mindre enn 20 grader og ikke større enn 45 grader. Takform og - vinkel på garasje og evt. uthus skal være som for det tilhørende bolighus.

§ 14

Bygningenes grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 15

a. Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

b. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje.

c. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

d. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

e. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil.

f. Direkte innkjøring til garasje eller parkeringsplass fra hovedgate er ikke tillatt for eiendommer som kan få atkomst fra lokalgate.

C. Friområder.

§ 16

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene f.eks. leskur eller lignende, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. En del av området kan etter samråd med bygningsrådet nyttes som ballslette/kvartalsleikeplass.

D. Trafikkområder.

§ 17

Vegskråninger skal tilsåes og gis en parkmessig behandling.

E. Felles arealer.

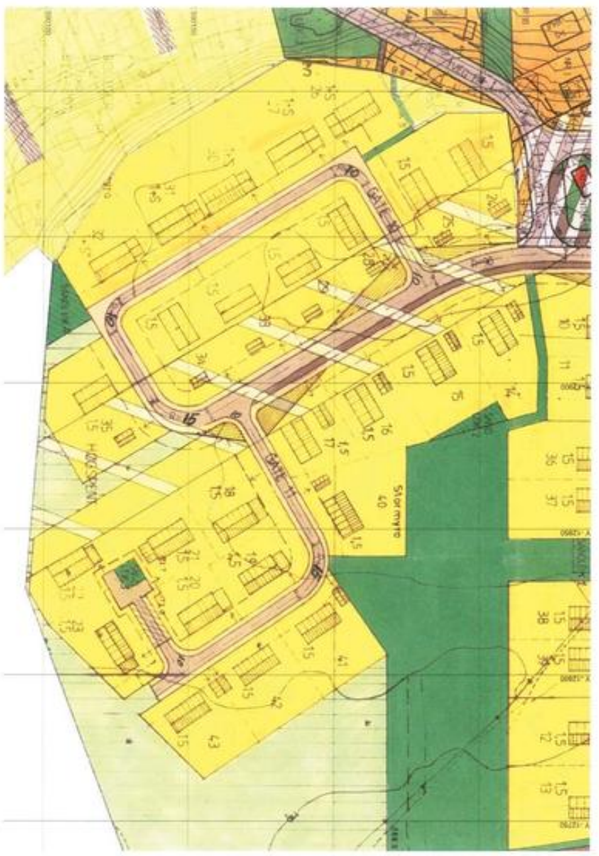
§ 18

Bygningsrådet skal påse at leikeplassene får en tiltalende utforming.

Sandleikeplass 1 er felles for tomtene 1 - 13 og 36 - 39.
Sandleikeplass 2 er felles for tomtene 14 - 17.
Sandleikeplass 3 er felles for tomtene 18 - 23 og 40 - 43.
Sandleikeplass 4 er felles for tomtene 30 - 35.
Sandleikeplass 5 er felles for tomtene 24 - 29.

Grunnarbeidene (drenering og masseutskifting) for sandleikeplassene utføres samtidig som den øvrige opparbeidelsen av anlegget. Tomteeierne har ansvaret for vedlikeholdet av den leikeplass de tilhører.

Fellesatkomst i gate 11 er felles for tomt nr. 21, 22 og 23.



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 prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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
(eierskifteforsikring) 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Torsvevegen 8, 7540 KLÆBU. Gnr. 520, bnr. 83, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260273
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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