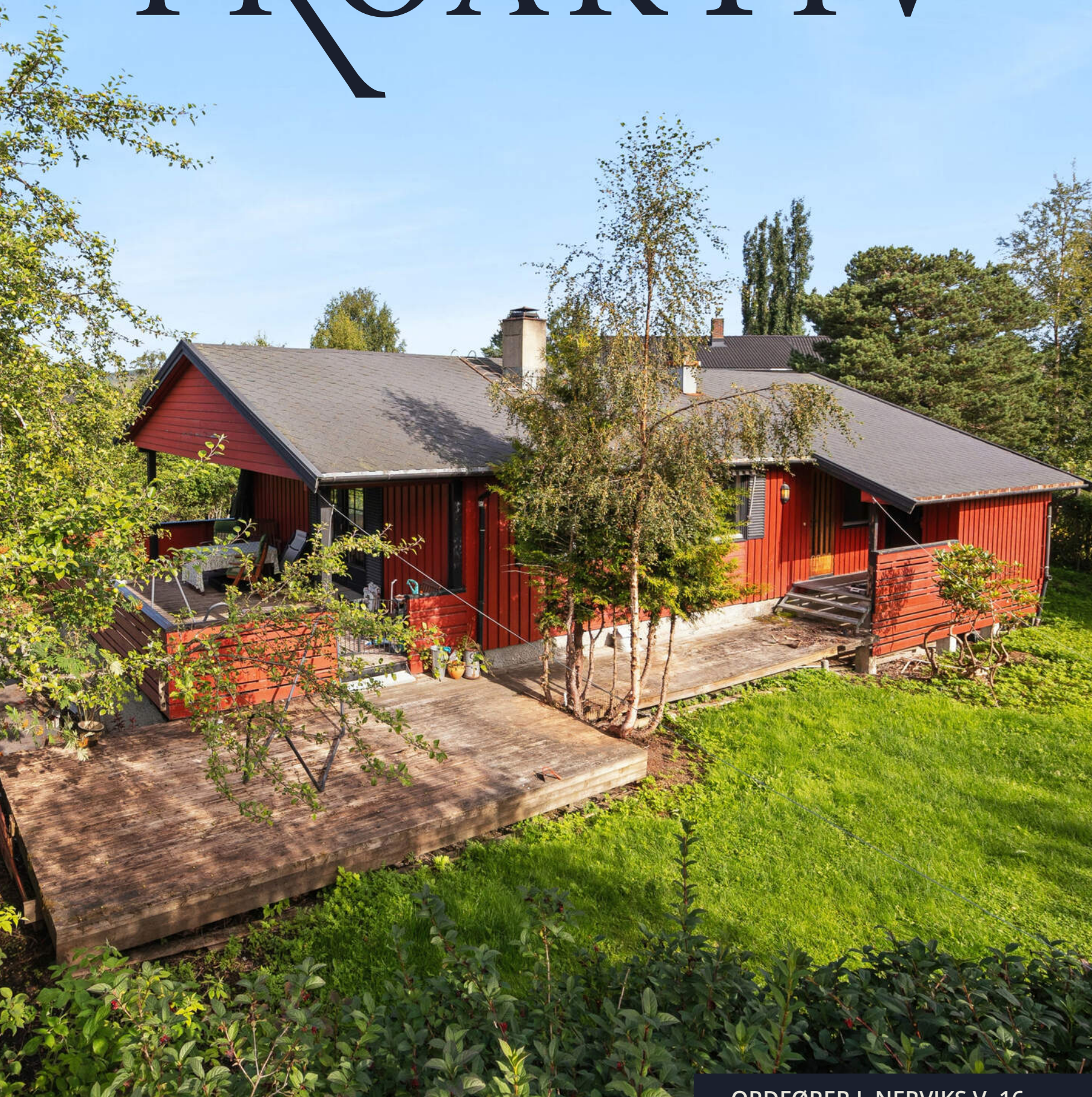


PROAKTIV



ORDFØRER J. NERVIKS V. 16





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



KLÆBU

Oppussingsobjekt: Solrikt og skjermet beliggende enebolig (220 kvm)
på ca. 1 mål stor eiertomt. 4 sov. 2 bad. 2 stuer.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 KLÆBU

Gnr./Bnr.: Gnr. 521, bnr. 152, i Trondheim kommune

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 93.740,-

Totalpris: 3.083.740,-

Kommunale avgifter: 39.170,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

Rom/soverom: 6/4

BRA: 220 m²

BRA-i: 188 m²

Garasje/Parkering: Integrerte garasje samt flere oppstillingsplasser for bil på gårdsplass.

Tomt: 995.6 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	4	8	10
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
34	36	42	48
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring	Tilstandsrapport
59	61	67	76
Planskisser	Byggetegninger & brukstillatelse	Kart & regulering	Budskjema



KLÆBU

Kommune: Trondheim / Område: Klæbu

Eiendommen passer ypperlig for de som ønsker å bo i et utpreget familieområde, med enkel og rask adkomst til sentrum med utsalgssteder og med kort og god skolevei til både barne- og ungdomsskole.

KORT VEI TIL SERVICE & UTSALGSSTEDER
I Klæbu sentrum finner man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Blant annet dagligvarebutikker, Nidaros Sparebank, frisør, apotek, bensinstasjon, restaurant, gatekjøkken, treningssenter og legekantor. En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesenter. Med ny og bedre kjørevei og ny sykkelveg over Sjøla, 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.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Prestgårdskrysset Linje 23, 72, 83, 112	6 min 🚶 0.5 km
🚶	Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	19 min 🚶 12.2 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	30 min 🚶 23.5 km
✈	Trondheim Værnes	42 min 🚶

DAGLIGVARE

Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 0.8 km
Coop Extra Klæbu	10 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏠 Tillertorget	17 min 🚶
🏠 Apotek 1 Klæbu	11 min 🚶

SPORT

🏠 Kløbuhallen aktivitetssal Aktivitetshall	11 min 🚶 0.9 km
🏠 Kulturhus (Hallsetheimen) Aktivitetshall	12 min 🚶 1 km
🏠 Klæbu Treningssenter	11 min 🚶



SKOLER, SFO & BARNEHAGE
Boligen sogner til Sørborgen barneskole med elever fra 1.-7.-trinn og Klæbu ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Skolene ligger i gangavstand og nås på i underkant av 10 minutter til fots. Nærområdet byr på flere barnehager som bl.a. Klæbu barnehage, Knærten friluftsbarnhage, Hestekoen barnehage, Jonettaplassen gårdsbarnehage med flere.

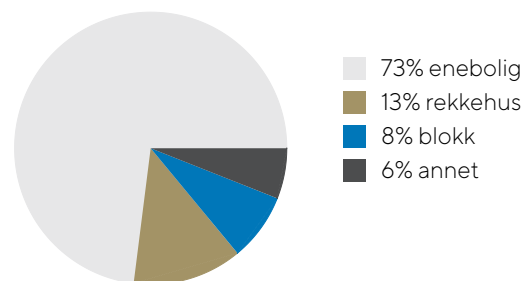
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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 rekreasjonsmuligheter like i nærheten. I tillegg kan det nevnes skiløyper, fotballbaner, treningsssenter, idrettsbane m.m.

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 Håssåsag i spissen.

BOLIGMASSE



Det er bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. Nærmeste bussholdeplass ligger like i nærheten. Bussholdeplassen "Prestegårdskrysset" ligger innenfor kort gangavstand (7 min) og 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. På morgener og ettermiddager i hverdager, dvs. når de fleste drar til og fra jobb, går bussen helt til Trondheim sentrum. For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no.

BEBYGGELSE

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	13 min  1.1 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	13 min  1.1 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	17 min  13.3 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	17 min  13.6 km

Hestekoen barnehage (1-5 år)	7 min
56 barn	0.6 km
Klæbu barnehage (1-5 år)	8 min
44 barn	0.7 km
Sletten barnehage (1-5 år)	12 min
38 barn	1 km



Se kartfunksjonen i boligannonseren 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 Proaktivt visningsskilt under annonserte visninger.



VELKOMMEN TIL ORDFØRER J. NERVIKS V. 16

Boligen er oppført i 1977 og er godkjent som enebolig med hybel. Bygningsmassen har en varierende standard med flere vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Større oppussingsarbeider bør påberegnes.

Parkering

Integrerte garasje samt flere oppstillingsplasser for bil på gårdsplass.

Tomtestørrelse

995 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt i følge kommunen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Tom Erik Heirsaunet (befaringsdato: Mandag, 27. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, sprekk i oven som gjør at den på sikt bør byttes.

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

Asfaltert nedkjøring til gårdsplass med flere parkeringsplasser. Det er også garasjedel integrert i boligen.



VELKOMMEN INN!

Vi starter i hovedetasjen, vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Stua er av god størrelse og måler hele 41 kvm.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 26 kvm
Total BRA: 111 kvm

1. etasje
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 109 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 68 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.

Standard

Boligen og bygningsmassen har en varierende standard med flere vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Større oppussingsarbeider bør påberegnes. Det er utarbeidet en tilstandsrapport av uavhengig takstmann i forbindelse med salget. Følgende bygningsdeler er vurdert til Tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmannen:

- Drenering på grunn av usikker gjenværende brukstid vedbygningdelen.
- Grunnmur og fundament på grunn av sprekke i grunnmuren.
- Vinduer og dører grunnet punkterte glass, harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og

energieffektivitet.

- Yttervegger på grunn av slitt overflate.
- Skorstein over tak på grunn av rust på beslag og oppsprekking i murpuss.
- Taktekking på grunn av usikker restlevetid.
- Overflater og innredning på kjøkkenet i første etasje, på grunn av alder og slitasje.
- Overflater og innredning samt avtrekk på kjøkkenet underetasjen på grunn av lekkasje på blandebatteri og manglende avtrekk.
- Avløpsrør på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.
- Vannledninger på grunn av manglende vrider på stoppekran, alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.
- Varmtvannsbereder i utleiedel på grunn av manglende lekkasjesikring og alder og i hoveddel på grunn av alder.
- Overflater på badet i første etasje på grunn av vindu i våtsone og løs tapet på veggene.
- Membran, tettesjikt og sluk på badet i første etasje med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
- Ventilasjon på badet i første etasje siden løsningen er underdimensjonert (kun naturlig avtrekk) i forhold til dagens krav til ventilering av bad.
- Membran, tettesjikt og sluk på badet i underetasjen på grunn av alder og risiko for lekkasjer.
- Ventilasjon på badet i underetasjen siden løsningen er underdimensjonert (kun naturlig avtrekk) i forhold til dagens krav til ventilering av bad.

Følgende bygningsdeler er vurdert til Tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmannen:

Balkong, terrasse, platting på grunn av omfattende skjevheter



OPPVARMING

Boligen oppvarmes av elektrisitet og ved.

og råteskader i rekkverket. Kostnadsestimat for utbedring: kr. 20.000,- til kr. 100.000,-.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert (TGIU) av takstmannen:

Fukt på badet i underetasjen. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av vegger i mur.

I vedlagte taktrapport er følgende kommentert under lovlighet/HMS:

- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav. Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Det er for store åpninger i mellom trappetrinn og i rekkverket. Rekkverket er også lavere enn dagens krav.
- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp. Deler av terrasse mangler rekkverk og øvrige deler av rekkverket måles til 87 cm som er mindre enn dagens krav på 100 cm.
- Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige. Takstige er registrert med mangelfull eller utilstrekkelig innfesting. Forholdet medfører redusert sikkerhet ved bruk, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

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

Oppvarming

Elektrisk. Ved.

Info strømforbruk

Det opplyses om et gjennomsnittlig strømforbruk på 1411 kWh.

Info energiklasse

Energiattest er utarbeidet av takstmannen og kan fås ved henvendelse til megler om denne ikke følger vedlagt salgsoppgaven.

STORE VINDUSFLATER

Store vindusflater sørger for rikelig med lysinnslipp i boligens hovedoppholdsrom.

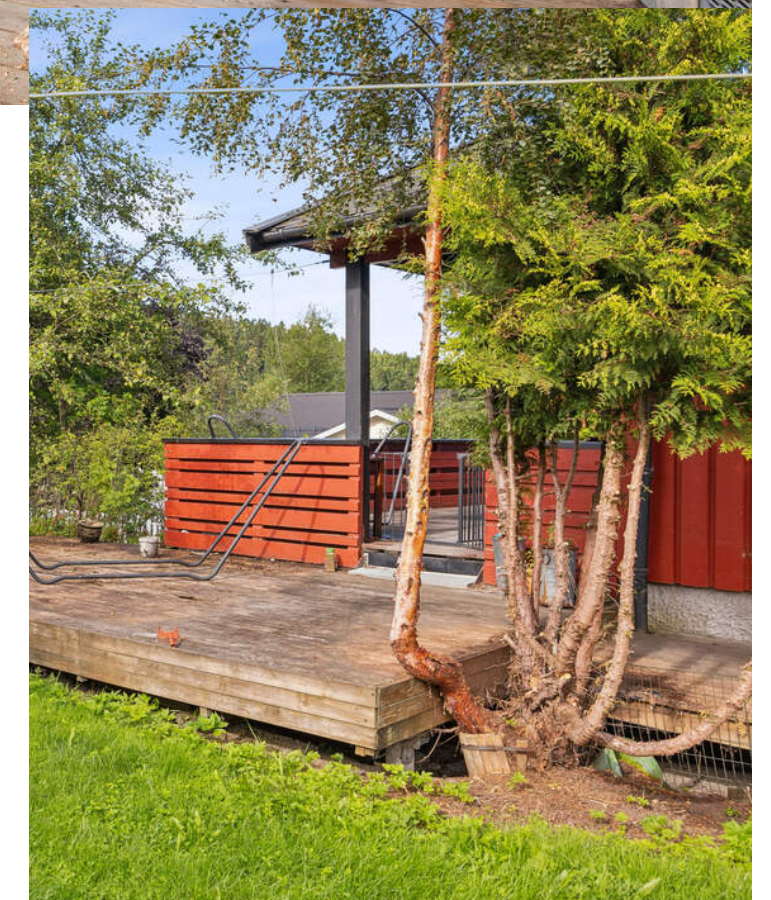


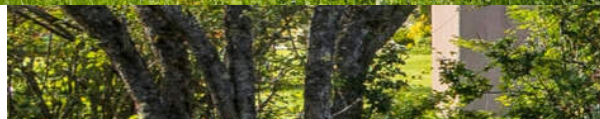
SOLRIK TERRASSE

Fra spisestua kan man tusle ut på terrassen, som måler hele 61 kvm og som har en sørvestlig og særs solrik vending.



SELGERNE TREKKER
FREM NABOLAGET SOM
GODT, MED LITE
SJENANSE OG FLOTTE
NABOER.





ROMSLIG EIERTOMT

Tomta er selveid, måler ca. 1 mål og ligger usjenert til i gangavstand fra barne- og ungdomsskolen (ca. 10 min gåtid).



KJØKKEN

Kjøkkenet er godt brukt og oppgraderinger bør påberegnes.



BAD

Badet ligger praktisk plassert ved soverommene i etasjen. Oppgraderinger bør påregnes.



SOVEROM

Boligen byr på totalt fire soverom, hvorav tre av disse er lokalisert i 1. etasje.



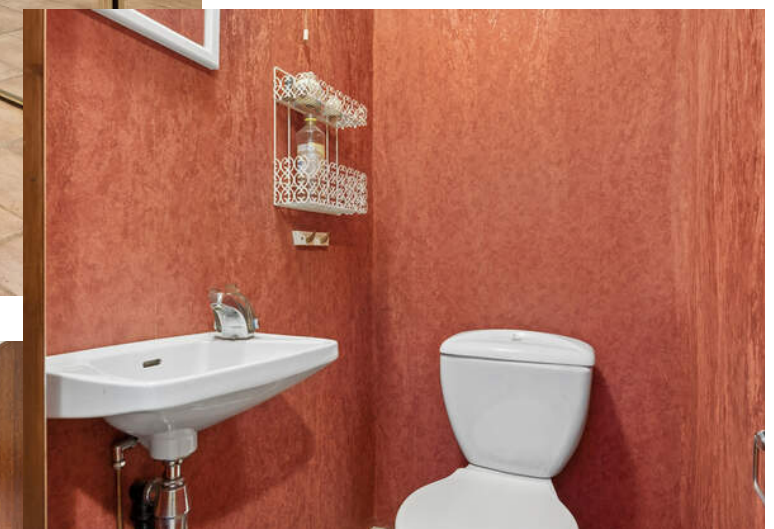
SOKKELETASJE

Vi fortsetter ned i sokkeletasjen, som inneholder entre, gang, stue, kjøkken, sovealkove, soverom, to boder, hall, bad, wc og vaskerom.



ROMSLIG HALL/TRAPPEROM

Romslig hall/trapperom med videre inngang til hybeldel. I enden av rommet finner vi separat toalettrom.



HYBELDEL

Boligen er byggegodkjent med hybel del med stue, sovealkove, tekjøkken, bad og gang. Stua måler ca. 21, 5 kvm.



BAD

Badet i hybeldelen er utstyrt med klosett, dusjløsning, servant og vegghengt skap.



SEPARAT VASKEROM

I sokkeletasjen finner vi dessuten separat vaskerom med utslagsvask, varmtvannsbereder mm.



SOVEROM IV

Boligens siste soverom ligger ved gangen/hallen.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Planskisser målsatt av takstmann



Ordfører J. Nerviks v. 16
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.



Ordfører J. Nerviks v. 16
Underetasje



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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
995 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt i følge kommunen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.499.934,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.999.735,- 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
39.170,- for 2026

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Oppgitt beløp gjelder utfakturert beløp for juni 2025 til og med mai 2026. Det er ikke installert vannmåler i eiendommen. Trolig vil det være økonomisk lønnsomt å få dette installert.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse 13.12.1977. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Bygget vil være lovlig å bruke og det er byggetegningene som lå til grunn for byggesaken som er gjeldende.

Megler har foretatt en kontroll av dagens planløsning opp i mot byggegodkjente tegninger og har følgende kommentar til dette: Dagens planløsning stemmer i all hovedsak overens med godkjente tegninger.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
- Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv. tinglyst 25.04.1977 med dagboknummer 1888.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan Finnmyra - strøket, stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 02.11.1978. 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.

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.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 990 000,00 (Prisantydning)

2 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
93 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 083 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen 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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt



opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering 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.

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

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

Eier

Trine Halvorsen og Marianne Hindøie.

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 2,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 74 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 70 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 10 000,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 71 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 8 987.

Totale kostnader kr. 80 427.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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
7.8.2026

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (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.

VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, byggetegninger & brukstillatelse, kart, regulering & budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 KLÆBU

05 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ordfører J. Nerviks v. 16	Ordfører J. Nerviks v. 16	

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?

2008

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.
Siden 2008.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hindøien, Marianne

Selger

Halvorsen, Trine

Forbehold

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

Side 1



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

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

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



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk ved hovedinngang som var der da vi kjøpte huset og har vært uendret siden.

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Sprekk i ovn som gjør at den på sikt bør byttes.

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

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Vet ikke

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 58726496

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 marknader 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 være ale 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 undersøkelesetidspunktet 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.

Ordfører J. Nerviks v. 16

7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1977

BRA: 220 m²

BRA-i: 188 m²

Rapportdato: 29.4.2026 (Gyldig til 29.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	1	TG-1	7	TG-2	18	TG-3	1	TG-IU	1
------	---	------	---	------	----	------	---	-------	---

GNR: 521 BMR: 152

Tom Erik Heisaunet
Takst-Forum Trøndelag AS

tom@tft.no
93489454

Ordfører J. Nerviks v. 16
7540 Klæbu

49

ORDFØRER J. NERVIKS V. 16

Vedlegg

Ordfører J. Nerviks v. 16

7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1977

BRA: 220 m²

BRA-i: 188 m²

Rapportdato: 29.4.2026 (Gyldig til 29.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	1	TG-1	7	TG-2	18	TG-3	1	TG-IU	1
------	---	------	---	------	----	------	---	-------	---

GNR: 521 BMR: 152

Tom Erik Heisaunet
Takst-Forum Trøndelag AS

tom@tft.no
93489454

Ordfører J. Nerviks v. 16
7540 Klæbu

3. Rapportsammendrag	
Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TG-IU (ikke undersøkt) er oppsummet nedeløst. Etter Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.	
Utvidet el-kontroll	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummet begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, plating	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av omfattende skjevhet og råtteskader i rekkverket.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummet begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av sprekki i grunnmuren.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av punkterte glass, harde og utterkede pakninger samt redusert tetterfunksjon og energieffektivitet.
Yttenegger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av slitt overflate.
Skorstein over tak	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av rust på beslag og oppsprekking i murpuss.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av usikker restlevetid.
Kjøkken: Første etasje - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og slitasje.
Kjøkken: Underetasje - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av lekkasje på blandebatteri.
Kjøkken: Underetasje - Avtrekk	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende avtrekk på kjøkkenet.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.
Varmledninger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende vrider på stoppekran, alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.
Varmtvannsbønder: Utleiedel	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende lekkasjesikking og alder.
Varmtvannsbønder: Hoveddel	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.
Våtrom: Bad første etasje - Overflater	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av vindui våtsone og løs tapet på veggene.

Supertakst	Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 Klæbu	4 av 22
------------	---------------------------------------	---------

2. Om rapporten

Om rapporten	
Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til arbeidsregulera. (Tryggers bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 8850, alle forskriftene er edisert ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2864. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i sids med kritiserne INS 3800/2016	
Formålet med rapporten er å kartlegge boligen tekniske tilstand med tanke på behov for stak, 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilsketthold eller uliktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig ett ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvelvarer, brunvarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integret.	
Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggetid for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten fremfører 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 byggingen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.	
Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redigere for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et aljeborgmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.	
Kunden/eksternt skal lese gjennom dokumentet for bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/pregler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved uliktig rapport bør bygningsakkyndig kontakte for ny bedaling og oppdatering.	
Supertakst AS samarbeider med Verdu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig boligbrukt. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eierdomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og tilgting til å seia fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtlykklvevndur.no/41655	
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i bolgen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet sørltlig bekretthelse fra den eller de håndverkene som ble brukt.	
Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal boies hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal fyllte på teppe, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder ikkevd ikke for særlig lange 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.	

Supertakst	Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 Klæbu	3 av 22
------------	---------------------------------------	---------

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Terrasse bør gøres ytterlige undersøkelser vedrørende skjevheter på deler av terrasse. Tiltak må vurderes deretter.
Råteskadet rekkverk må utbedres.
Kostnadsestimat
20 000 - 400 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeløp?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist væslelitta kanner, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/ lukkede rammen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omrømming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer har harde og uttørkede tettelsler/pakninger og har tilleggsl redusert tettingfunksjon og energileffektivitet i forhold til dagens standard.	
Det kan ofte være vanskelig å påvise punkterte glass, men ved beiferingen registreres flere tegn på at flere vinduaglass er punktert.	
Tilstandsgard 2 settes på bakgrunn av punkterte glass, harde og uttørkede pakninger samt redusert tettingfunksjon og energileffektivitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurderes å sette hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	
Med bakgrunn i alder og åttasje på kanner vil det være pålegnellig med noe ekstra vedlikehold og enkelte utbedringer i iden som kommer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledding, Stående kledding
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeløp?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/tiltal/sprekker/settinger?	Nei

Supertakst

Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 Klæbu

10 av 22

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Pappstingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeløp?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begynnig på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndeking rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen riddet en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	
Det registreres ingen tegn til skader på taktekkingen, men taket har ukjent alder og er ikke skiftet etter 2008 slik et taktekkingen begynner å nærme seg en alder hvor tettheten er usikker.	TG-2
Tilstandsgard 2 settes på grunn av usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales det at taktekking holdes fri for mose.	

6.10 Kjøkken: Første etasje

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt, flekker rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal åttasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter og flislagt benkeplate. Det er ritttstående hitevarer.	
Kjøkkenet fremstår å være eldre og ør øtt.	
Tilstandsgard 2 settes på grunn av alder og åttasje.	

Avtrekk

Supertakst

Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 Klæbu

12 av 22

Vedlegg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å foreta en gjennomgang av sprekk i grunnmur, alk at forbildet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeløp?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i uteløst vegg eller i eventuelt oppført tegulv?	Nei
Er det symptomer på fuktsskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det registreres ingen tegn til fukt eller skader inne i underetasjen. Ved fukttest mot fritt tilgjengelige murflater registreres ingen tegn til forhøyede fuktverdier.	
Hulltaking er ikke foretatt da grunnmuren er kledd med tresontplater som er pusset på innsiden.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeløp?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsavvik?	Ja
Er det tegn på søpp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det utlulendig/manglende løstetjkt ved oppkjnt mot vegg og der?	Ikke kontrollertbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Delar av terrassen er etablert over garasje og er tekket med papp eller lignende.	
Det registreres ingen tegn til lekkasjer inne i garasjen ved beiferingen, men det gøres oppmerksom på at gasasjen var full av ugrasde gjenstander ved beiferingen. Tettestjktet under terrassen har oppnådd høy alder og har ukjent utførelse.	
Det registreres store skjevheter på deler av terrassen. Det registreres også omfattende råteskader i deler av rekkverket på terrassen.	
Tilstandsgard 3 settes på grunn av omfattende skjevheter og råteskader i rekkverket.	

Supertakst

Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 Klæbu

9 av 22

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
Skorsten over tak er inspirert fra bakkenivå.	
Det registreres noe rust på pipe beslagt og noe oppsprekking i murpussen på pipen.	
Tilstandsgard 2 settes på grunn av rust på beslag og oppsprekking i murpuss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En ytterlige undersøkelse av oppsprekking og rust i beslag anbefales for å kartlegge behovet for tiltak.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelse/væsnlig's skjevheter/mobayninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufing av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til søpp/åtte eller spor etter treskadenmøsk?	Nei

Vedlegg

Supertakst

Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 Klæbu

11 av 22

Er det manglende ferdigstøst / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse datert 25.08.1975 er fremvist	
Er det avvik på krav til vernring, dagsgjettforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndlapper eller løpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndlapper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndlapper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Det er for store åpninger i mellom trappetrinn og i rekkverket. Rekkverket er også lavere enn dagens krav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/årvendig trapp?	Ja
Deler av terrasse mangler rekkverk og øvrige deler av rekkverket måles til 87 cm som er mindre enn dagens krav på 100 cm.	
Er det manglende brannslukningsutstyr ogøykvarser i bodgen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, øykvarser, 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?	Ja
Takette er registrert med mangelful eller ubstrekkelig innfesting, forholdet medfører redusert sikkerhet ved bruk, og eventuelt feing vil derfor ikke bli utført.	

6:13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tåpestøt?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør rådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Supertakst

Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 Klæbu

14 av 22

Vedlegg

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6:11 Kjøkken: Underetasje

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitage?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Det registreres en liten lekkasje fra blandebatteriet ved bruk. Lekkasjevannet renner rett ned i oppvaskurn. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende avtrekk på kjøkkenet.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales å skifte blandebatteri.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Ingen
Det er kun ventilering via vindu som kan åpnes.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er kun ventilering via vindu som kan åpnes. Dette gir redusert ventilering som fører til en forringelse av luftkvaliteten inne ved malting.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende avtrekk på kjøkkenet.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stolesonen anbefales etablert.	

6:12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samarbeid mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det adekvat forhold som tyder på at boenhet ikke er det opp i brønnsøller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Supertakst

Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 Klæbu

13 av 22

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av avløpsrør er fra byggeår og har rådd en høy alder som gir økt risiko for skader i liden som kommer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har rådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannløser for å sikre god avrenning.	

6:14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannet rådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tåpestøter samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har rådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er av eldre type og hjulst for å stenge ventilen mangler.	
Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende vidder på stoppekran, alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Hovedstoppekranen bør skiftes.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av Vårom/Kjøkken.	

6:15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-blynn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
--	-----

Supertakst

Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 Klæbu

16 av 22

Vedlegg

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbålen varme
- Varmesentral

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetid på rommet usikkert. Tilsandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dørslukabreitt for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Det er etablert en åpen dusj, servantskap med nedfelt servant og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innbygd senger til kjøstøt?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kunne være utsatt ved vind og store temperaturforskjeller inne og ute. Tilsandsgrad 2 er satt av om levingen tilfredsstillende forsvinner ved byggeskade.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	
Fuktnmåling	
Er det foretatt hulltakling fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktnmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltakling er ikke foretatt på grunn vegg i mur.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei



Ordfører J. Nerviks v. 16
Underetasje



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.

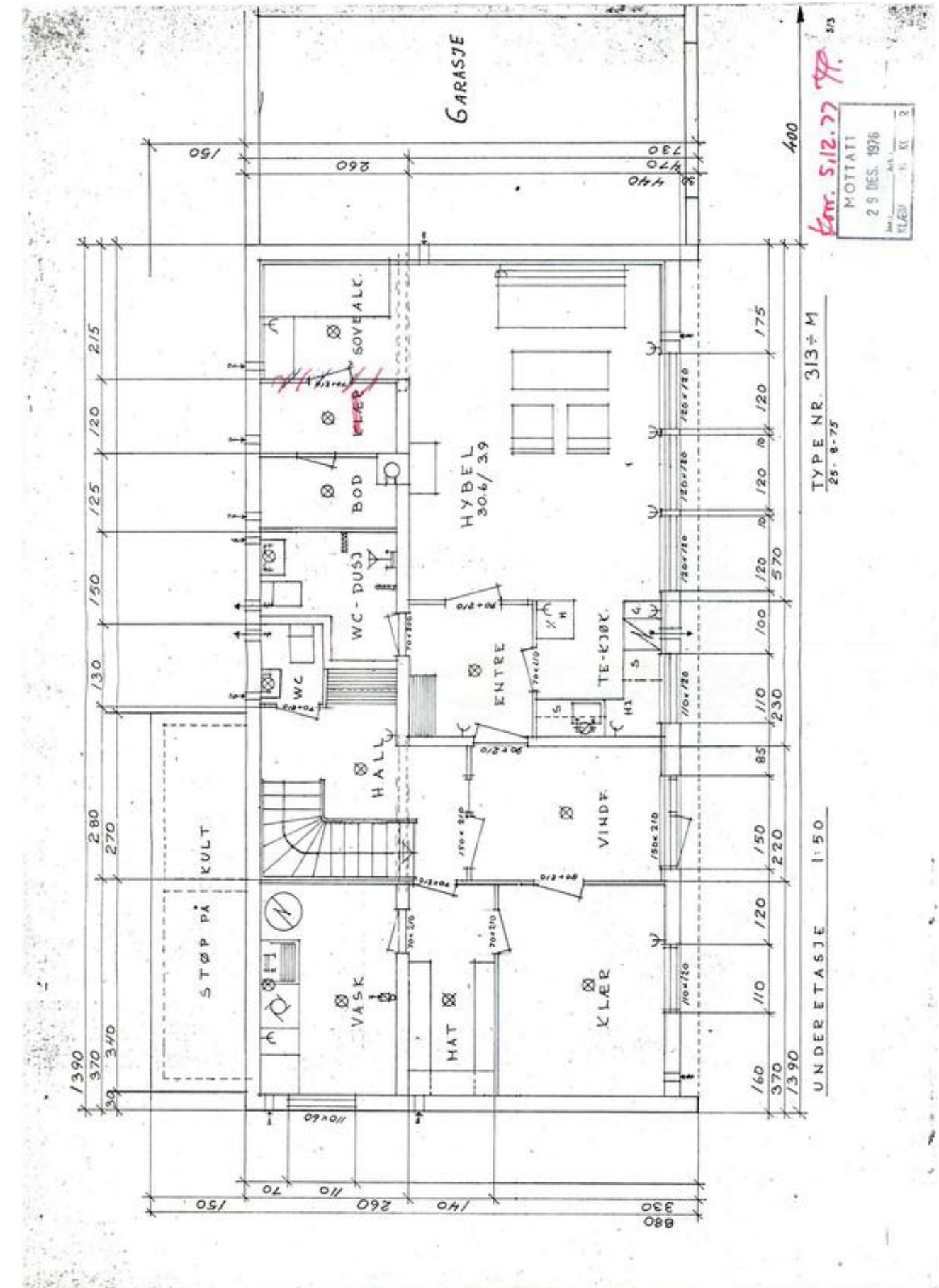


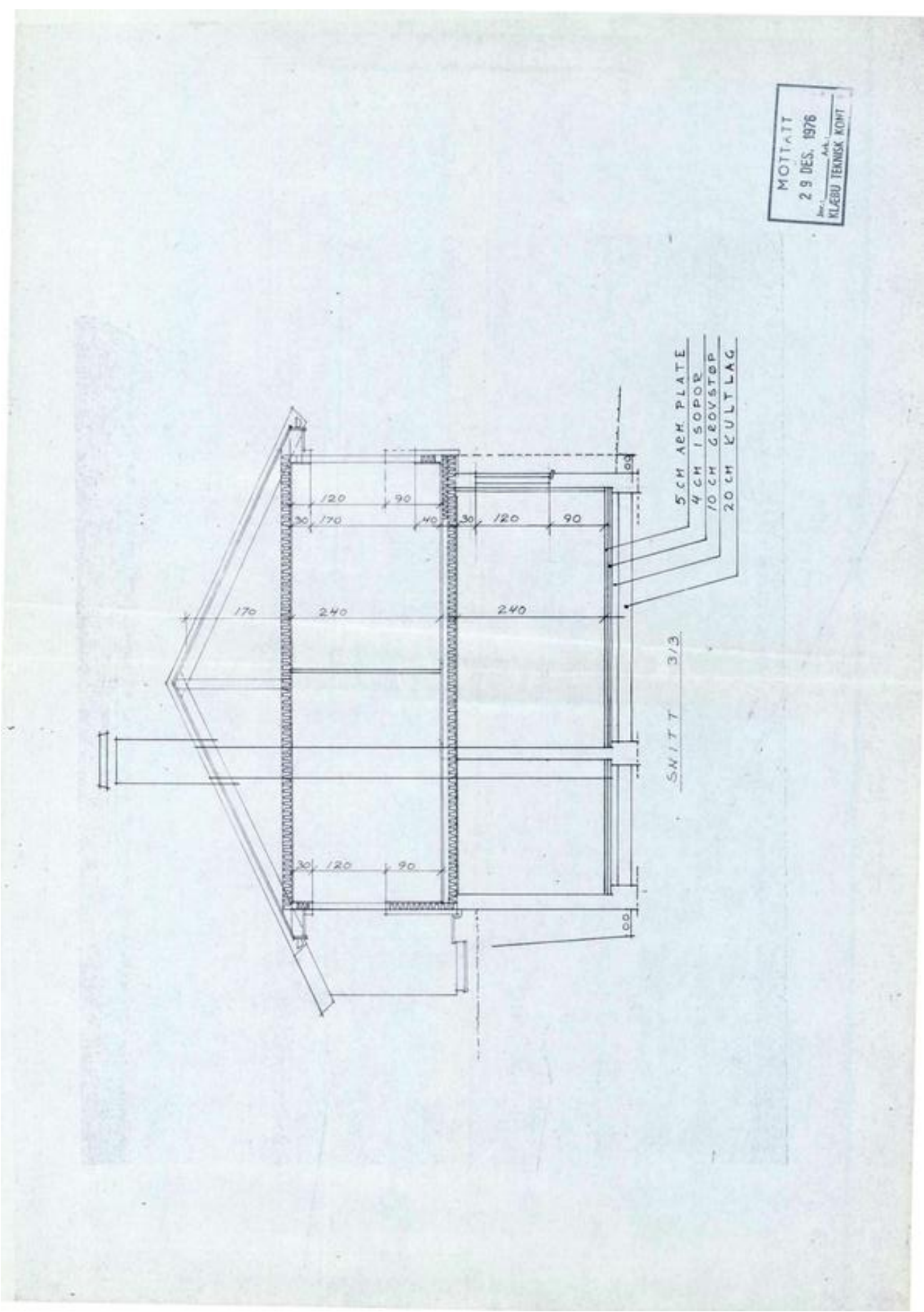
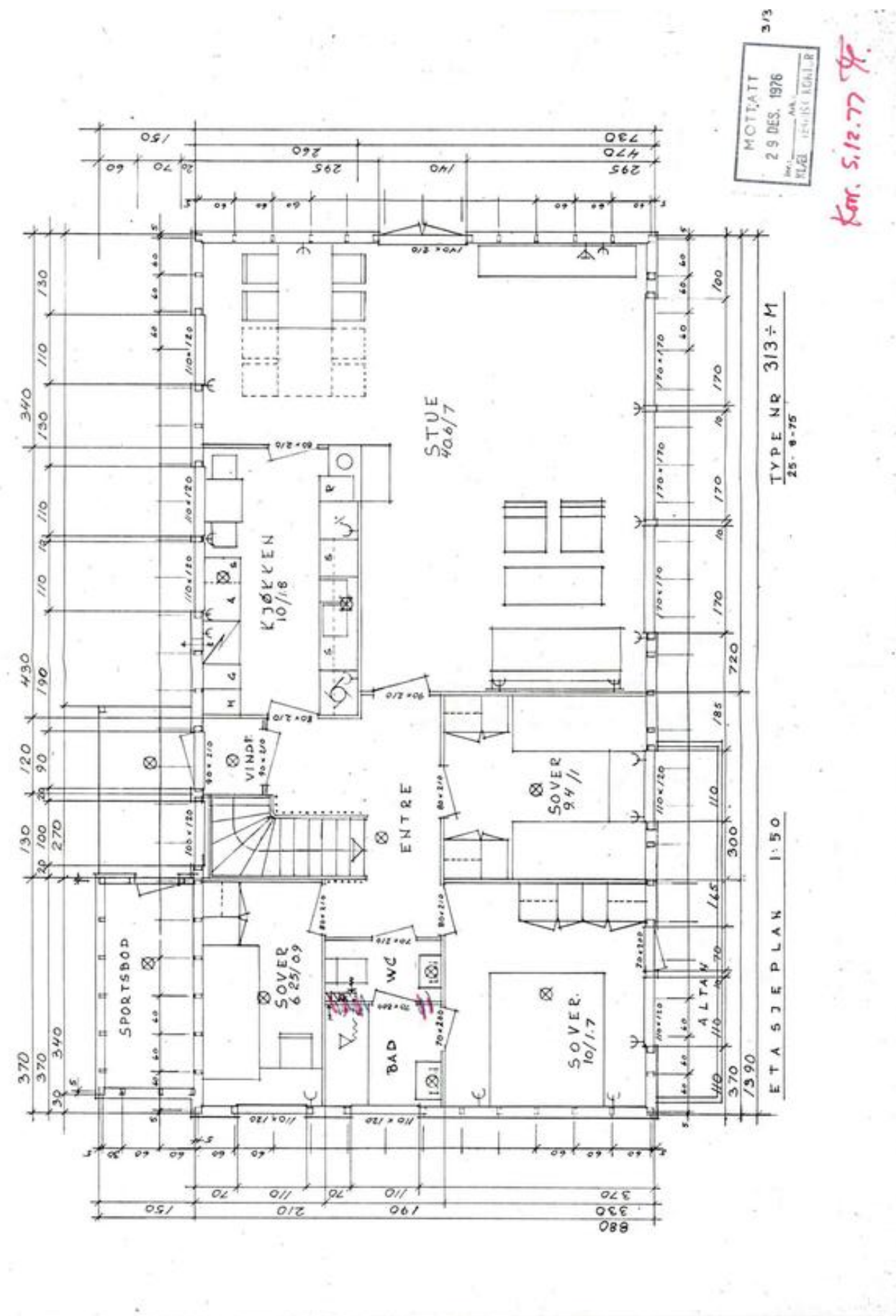
Ordfører J. Nerviks v. 16

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.





KLÆBU KOMMUNE

TEKNISK KONTOR

J.nr. 572/77/TM/ja

Ark 5030

7060 KLÆBU , den 13/12- 77

TELEFON (071) 61781 - 62735

Ivar Myhre,

Ordf. J. Nerviks veg 16,

7060 KLÆBU.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble i Klæbu bygningsråds møte den 14.2.77, sak 38/77, gitt byggetillatelse for bolighus på tomte Ordf. J. Nerviks veg 16, etter tegninger fra Rødlandhus, datert 25.8.75, type 313 -M.

Byggherre: Ivar Myhre.

Ved befaring på bygget den 30.11.77 har undertegnede notert følgende:

Bygget er stort sett fært opp etter de godkjente tegninger. Utvendig mangler rekkverk på altan. I hovedetasje gjenstår ingen vesentlige arbeider.

Byggherren gis med dette midlertidig brukstillatelse for begge leiligheter.

Etter fullmakt

Torleiv Moseid

aud.ing.

Gjenpart: Kommunekasserer, her.

Vedlegg: 1 sett tegninger.

66

ORDFØRER J. NERVIKS V. 16

Reguleringsplaner

Eiendom: Gnr: 521 Bnr: 152 Snr: 0

Adresse: Ordfører J. Nerviks v. 16 7540 KLÆBU

Annen info:

Trondheim

Målestokk 1:1000

16.06.2026 12:20:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring			
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		Eiendomsgrænse god nøyaktighet
	Eiendomsgrænse dårlig nøyaktighet		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		Avslag dispensasjon
	RpFormålGrænse		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrænse		Byggegrænse
	Planlagt bebyggelse		Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Måle- og avstandslinje		Bebyggelse som inngår i planen
	Kjøreveg		Bolig
	Boligbebyggelse		Frittliggende småhusbebyggelse
			Felles lekeareal
			Turveg
			Annen veggrunn
			Grønnstruktur

16.06.2026 12:20:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

PROAKTIV.NO

67



KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN

FOR

FINNMYRA - STRØKET

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

Stadfestet av Fylkesmannen i Sør - Trøndelag 2.11.1978.

§1

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

§2

Område for bolighus – L=0,15 – 0,20

a. Området kan bebygges med hvedehus, rekkehus e.l. i inntil 2 etasjer. Ved valg av etasjehøyde skal det tas hensyn til sol- og usiktsforhold for bakenforliggende bebyggelse.

b. Garasje og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

c. For behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe. Det skal innenfor området avsettes et areal på minst 500 m² til lekkeplass.

§3

Område for småhusbebyggelse.

a. Området kan bebygges med fritliggende eneboliger eller venkaldette tomannsboliger i 1 evt 2 etasjer. Søkkelstasjonen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gestims- og søkkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. Bygningene skal ha sliak med monoreting som vist på planen. Bygningsrådet kan likevel tillate andre takkonstruksjoner på samtlige bygninger i en gruppe eller langs en vegstreking.

c. Garasjer skal fortrennsvis føres opp som tillegg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tillater det, tillate oppført fritliggende garasje.

d. Plassering av garasje framfor byggegrense tillates kun i spesielle tilfeller hvor terrenforholdene gjør innkjøring til tomten svært vanskelig.

e. Med byggemeldingene skal det følge situasjonsplan som også skal vise følgende:

f. Plassering av uthus, hager, garasje eller andre bygg som planlegges oppført på tomten, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen. Sørrelsen på sådant skal ikke overstige 35 m².

§4

Område for forretningsbebyggelse.

a. Forretningsbygg o.l. skal oppføres på det til regulerede arealer og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at deler av slike bygg innredes til boligformål. For øvrig tillates ikke boliger oppført på området.

b. Forretningsarealer kan bebygges med utnyttelsesgrad på inntil 0,5 og tomtefordelingen skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle under hensyntagen til bedriftens karakter.

c. Innenfor området skal det i nødvendig utstrekning være plass for parkering, samt av- og påkøring, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

d. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådet skjønn er sjenerende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§5

Område for offentlig bebyggelse.

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

Område for lett industri.

Felt A:

a. På det avsatte området kan det etableres garasje- og serviceanlegg, bensinstasjon, krodift o.l. Det tillates ikke oppført bolighus innenfor området.

b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Mellom bygge- og tomtegrenser skal arealet behandles parkmessig, og bussparkering eller lagring av materiell tillates ikke i dette området.

Felt B:

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

§7

Område for fritidsboliger.

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

§8

Område for spesialområder.

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

§9

Område for fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggetilfelle får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Gjerdens utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan rådet forby gjerdet innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

c. Av hensyn til snøbrenning tillates hekker, gjerdet o.l. ikke oppsatt nærmere enn 3,5 m fra midtlinjen for samtlige felles avkjørsler og gangveger innenfor reguleringsområdet.

d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversikkelig og mest mulig trafikk sikker.

f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g. For de områder som er nevnt i disse bestemmelsers §§ 4, 5 og 6 kan bygningsrådet for behandling av søknad om byggetillatelse, forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for tomten med kortert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, parkeringsplasser, garasjer m.v.

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



Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

5001 - Trondheim

521

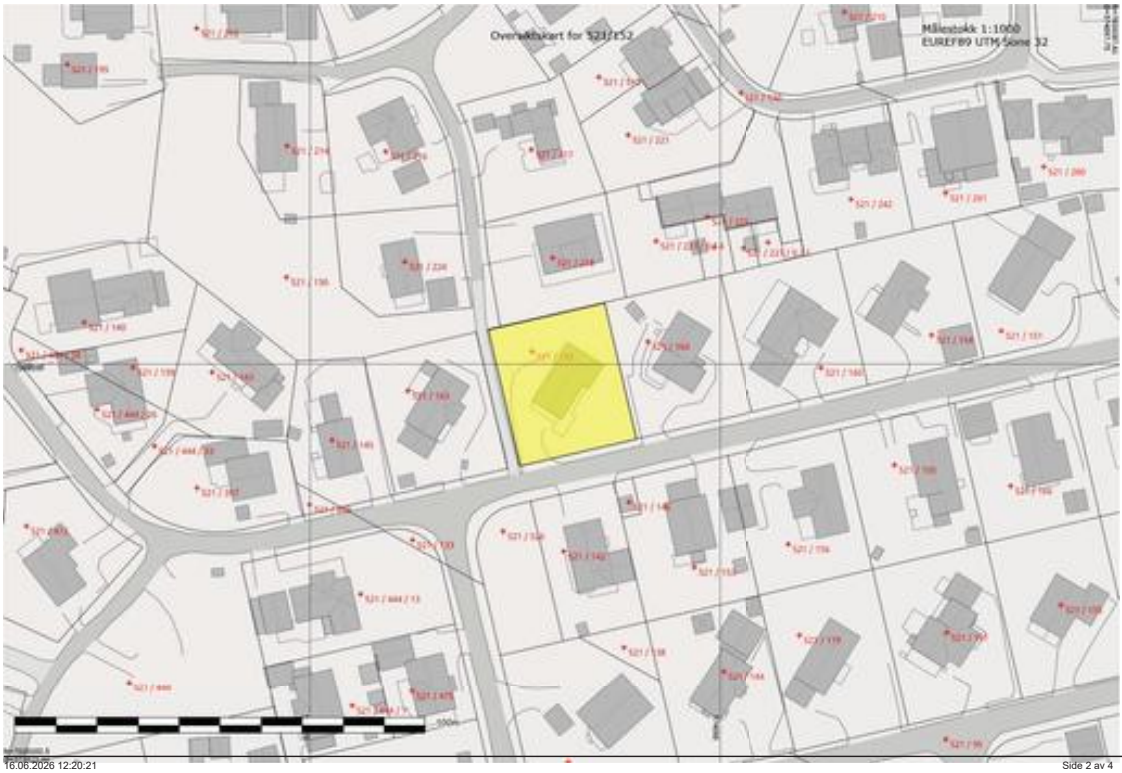
152

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 usyaktige mot rød, som er skissenyaktighet.



Areal og koordinater

Areal: 995,60

Representasjonspunkt: Koordsatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Arealmerknad: Nord: 7020203,00 Øst: 573954,30

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7020175,14	573951,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			34,16	Ikke hjelpelinje		14	
2	7020208,43	573943,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			3,01	Ikke hjelpelinje		14	
3	7020209,11	573946,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			26,13	Ikke hjelpelinje		14	
4	7020214,97	573971,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			34,17	Ikke hjelpelinje		14	
5	7020181,68	573979,62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			29,14	Ikke hjelpelinje		14	

Tegnforklaring			
Hekk	Teglgrense punkt	Teglgrense dårlig nøyaktighet	Teglgrense dårlig nøyaktighet
Bygningsdel	Bygningsdel	Bygningsdel	Bygningsdel
Takkant	Takkant	Takkant	Takkant
Trapp inn	Trapp inn	Trapp inn	Trapp inn
Gjende	Gjende	Gjende	Gjende
Annet vegareal	Annet vegareal	Annet vegareal	Annet vegareal
Gangveg	Gangveg	Gangveg	Gangveg
Bolig	Bolig	Bolig	Bolig
Husnummer	Husnummer	Husnummer	Husnummer
Matrikelnummer	Matrikelnummer	Matrikelnummer	Matrikelnummer
Vegbom	Vegbom	Vegbom	Vegbom
Kommunale veg	Kommunale veg	Kommunale veg	Kommunale veg
Forskningskurve	Forskningskurve	Forskningskurve	Forskningskurve
Gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg
Seksjonert buksrett	Seksjonert buksrett	Seksjonert buksrett	Seksjonert buksrett
Seksjonert grunn	Seksjonert grunn	Seksjonert grunn	Seksjonert grunn
Elendomsinfo	Elendomsinfo	Elendomsinfo	Elendomsinfo

16.06.2026 12:20:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



16.06.2026 12:20:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

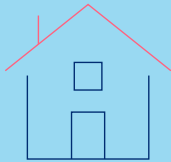
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:

Ordfører J. Nerviks v. 16, 7540 KLÆBU. Gnr. 521, bnr. 152, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260187
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /
Jurist

468 21 244
kv@proaktiv.no



Mads Kirkeslett

Partner/Jurist/Megler

97 05 92 35
mk@proaktiv.no



Jørgen Ranum

Eiendomsmeglerfullmektig

94 16 05 49
jorgen.ranum@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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