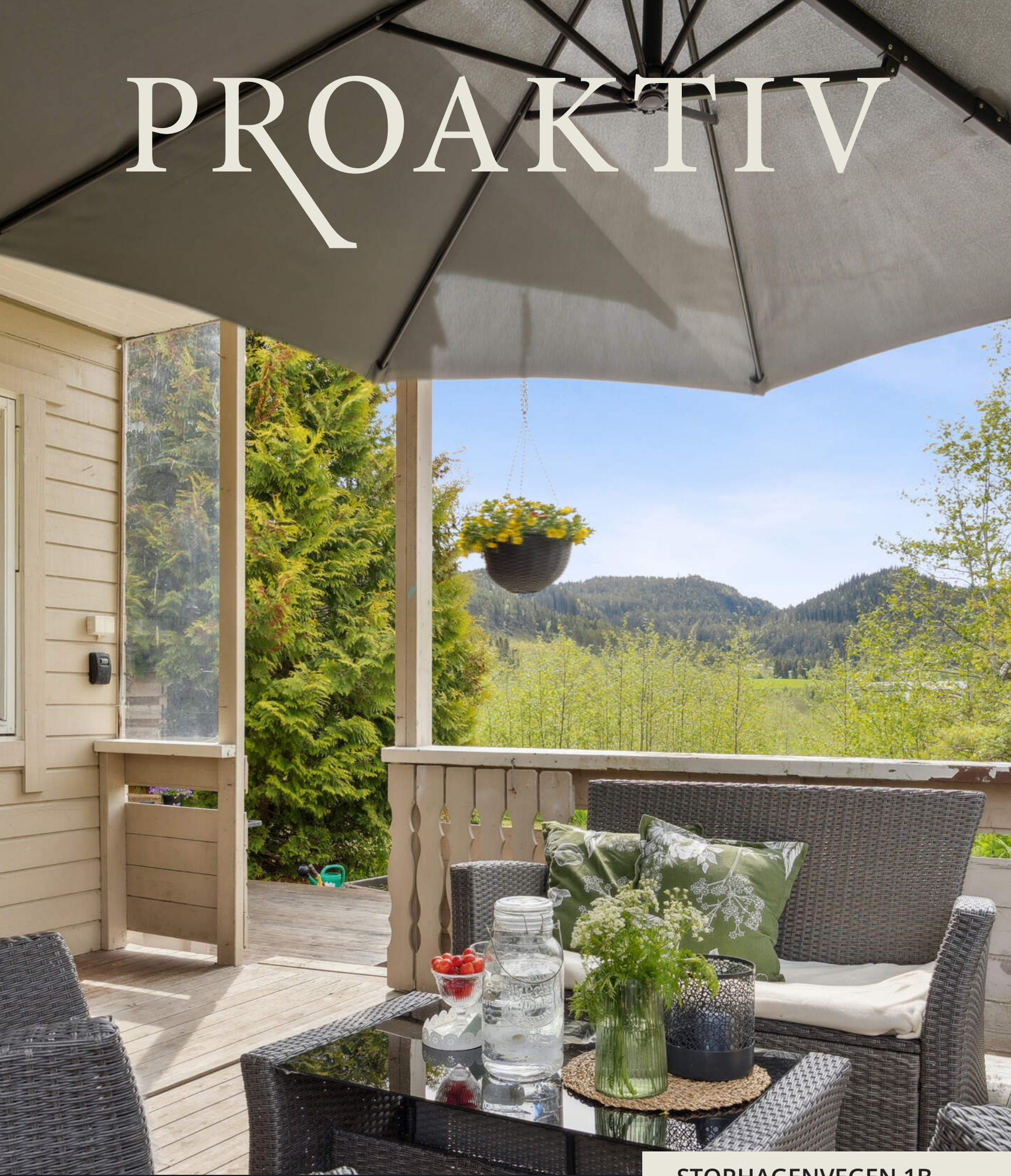
PROAKTIV



STORHAGENVEGEN 1B



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



STORHAGENVEGEN 1B

Stor og innholdsrik eierseksjon. Solrik og usjenert terrasse- og hagedel. Moderniseringsbehov. Strøm/fjernvarme inkl. i fellesutgiftene.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Storhagenvegen 1B, 7540 KLÆBU

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 521, bnr. 409, snr. 1 i Sameiet Storhagenvegen 1

Prisantydning: 2.490.000,-

Omkostninger: 64.660,-

Andel fellesgjeld: 53.763,-

Totalpris: 2.608.423,-

Kommunale avgifter: 58.797,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 7/4

BRA: 301 m²

BRA-i: 172 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 1858.1 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 9.893,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene fordeler seg ifølge opplysninger fra forretningsfører slik:
- renter: kr. 859,-
- avdrag: kr. 1.481,-
- drift: kr. 7.553,-*

Energimerke: Energiklasse: Grønn G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

30 Skilleside

36 Informasjon om boligen

38 Plantegninger

42 Kjerneinformasjon

48 Vedlegg

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet
I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsert-scener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: +47 73 99 22 55
E-post:
trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



NÆROMRÅDET

Kommune: *Trondheim /* ***Område:*** *KLÆBU*

Eiendommen passer ypperlig for de som ønsker å bo like utenfor sentrumsområdet, men likevel med enkel og rask adkomst til butikker og andre servicefasiliteter. Fra leiligheten tar det ca. 8-9 minutter å gå / 2-3 minutters kjøring ned til Klæbu sentrum.

Klæbu sentrum ligger en knapp kilometer 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.



OFFENTLIG TRANSPORT

Haugum Linje 83	5 min 0.3 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	18 min 11.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	29 min 23.2 km
Trondheim Værnes	42 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Klæbu	8 min
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Tillertorget	17 min
Apotek 1 Klæbu	7 min

SPORT

Kulturhus (Hallsetheimen) Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Sørborgen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	5 min 2.3 km
Klæbu Treningssenter	7 min







Boligen sogner til Sørborgen barneskole med elever fra 1.-7.-trinn og Klæbu ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Nærområdet byr på flere barnehager som bl.a. Knærten friluftsbarnehage, Hesteskoen barnehage, Jonettaplassen gårdsbarnehage med flere.

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

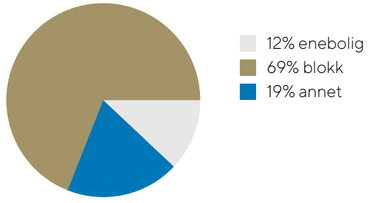
Klæbu er perfekt for de som er interesserte i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet. Det er flere naturskjønne områder for utfart, fiske og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. I tillegg kan det nevnes skiløyper, fotballbaner, treningssenter, idrettsbane m.m. I Klæbu finner man også skatepark.

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.

Det er bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. Det tar kun ca. 6 minutt å gå til bussholdeplassen Hesttrø med avganger mot sentrum via Bratsbergvegen.

BOLIGMASSE





Bussholdeplassen Klæbu sentrum ligger ca. 8-9 minutts gåtid unna og har flere bussavganger, bl.a. mot sentrum via Torgårdsletta/Tiller. For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av småhus og ærverdig bebyggelse.

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.

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	5 min 2.2 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	16 min 11.9 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	17 min 12.2 km

BARNEHAGER

Sletten barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.7 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km
Klæbu barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min 1.1 km





VELKOMMEN TIL STORHAGENVEGEN 1B

Vi starter utendørs – Hovedleiligheten omkranses av ca. 69 kvm terrasseareal mot øst, sør og vest. Det er rikelig med p-plasser på gårdsplassen.

Parkering
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse
1 858 m²

Beskrivelse av tomt
Sameiets tomt er på totalt 1858,10 m² ifølge matrikkelrapport oversendt av kommunen. I seksjoneringstillatelsen vises oversiktskart over sameiets tomt hvor deler av arealet er forbeholdt seksjonen som nå selges, se vedlagte kart.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Betongbygg oppført i to etasjer pluss sokkeletasje. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong og tre på tilbygg. Utvendig fasade er i en kombinasjon av tegl og trekledning og taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig
Fredag, 5. juni 2026







VERANDAEN MOT
SØRVEST BYR PÅ
YPPERLIGE SOLFORHOLD
FRA TIDLIG FORMIDDAG
TIL SENT PÅ KVELD







VELKOMMEN INN!

Gangen er på ca. 10 kvm og ble oppusset i 2019 med nytt gulv og overflatebehandling av veggflater.

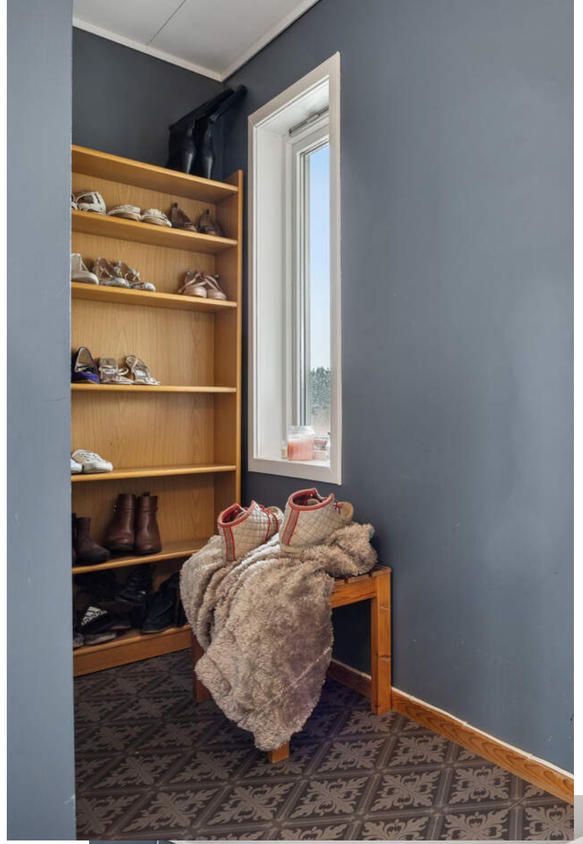
Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 129 kvm
Total BRA: 170 kvm

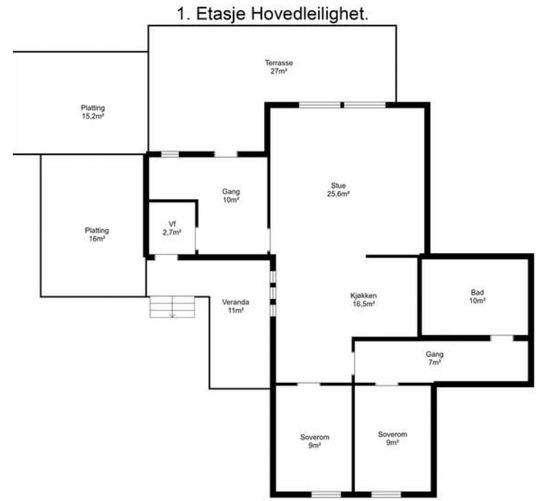
1. etasje
BRA-i: 131 kvm
Total BRA: 131 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 69 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. Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Se meglers kommentarer til byggesak/lovlighet under punktet om ferdigattest/brukstillatelse.

Standard
Boligen har en noe varierende standard, hvor det må påregnes oppgraderinger av enkelte rom og bygningsdeler. Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget. I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsvurderinger (TG):
- Vinduer: TG2 (på grunn av at enkelte vinduer må skiftes ut og noe vedlikeholdsbehov)
- Ytterdører og balkongdør: TG2 (på grunn av behov for justeringer og trolig utskifting av balkongdør)
- Innvendige overflater: TG2 (grunnet aldringsslitasje og noen skader. Utskifting av gulv etter lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkken/stue i 1. etasje må påregnes)
- Etasjeskille/gulv mot grunn: TG2 (grunnet påviste retningsavvik i forhold til dagens standard/referansekrav)
- Radon: TG2 (grunnet manglende radonmåling).
- Pipe og ildsted: TGIU (grunnet avstengt pipe som ikke er i bruk)
- Rom under terreng: TG1
- Innvendige dører: TG2 (grunnet behov for justeringer og aldringsslitasje)
- Bad sokkelleilighet: TG1 på overflater, vegger og himling, TG2 på overflater gulv (grunnet fallforhold og bom/skade på gulvflis), TG2 på sluk, membran og tettesjikt (grunnet generelle levetidsbetraktninger), TG2 på sanitærutstyr og innredning (grunnet lokale skader på innredning), TG3 på ventilering (grunnet manglende ventilering). Kostnadsestimat for utbedring: kr. 10.000,- til kr. 50.000,-. Ventilasjonsanlegget skal utbedres i regi av sameiet. TGIU på tilliggende konstruksjoner våtrom (grunnet at hulltaking ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjon).
- Kjøkken (hovedleilighet): TG2 på overflater og innredning (grunnet aldringsslitasje), TG2 på avtrekk (grunnet eldre kullfiltervifte)
- Kjøkken (utleieleilighet): TG2 på overflater og innredning (grunnet lokale skader og påvist fuktmerke på dør ved oppvaskkum), TG2 på avtrekk (grunnet kullfilterventilator).
- Kjøkken (sokkel): TG2 på overflater og innredning (grunnet lokale skader og hakk i benkeplate), TG2 på avtrekk (grunnet kullfilterventilator).
- Toalettrom: TG2 på overflater og konstruksjon (grunnet ventilering).







- Vannledninger: TG2 (grunnet generelle levetidsbetraktninger).
- Avløpsrør: TG2 (grunnet generelle levetidsbetraktninger)
- Ventilasjon: TG2 (på grunn av at felles mekanisk avtrekkssystem ikke var i drift på befaringsdagen)
- Varmesentral: TGIU
- Tidligere sentralstøvsuger: TG2 (på grunn av manglende tetting av hull i vegg etter tidligere sentralstøvsuger i vindfang).
- Elektrisk anlegg: TG-IU
- Branntekniske forhold: TG0

Bygningsdeler med TG3:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG3 på grunn av behov for utskifting av råteskadede konstruksjoner og utbedringer vedr. utette taknedløp). Kostnadsestimat kr. 20.000,- til kr. 100.000,-.
- Bad (hovedleilighet): TG3 grunnet alder på badet (1974) og behov for rehabilitering. Kostnadsestimat for utbedring: kr. 100.000,- til kr. 300.000,-.
- Bad (utleieleilighet): TG3 grunnet alder på badet (1974) og behov for rehabilitering. Kostnadsestimat for utbedring: kr. 100.000,- til kr. 300.000,-.

For videre omtale av tilstanden henvises det til de respektive punkter i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt.



Oppvarming
Fjernvarme/sentralvarme

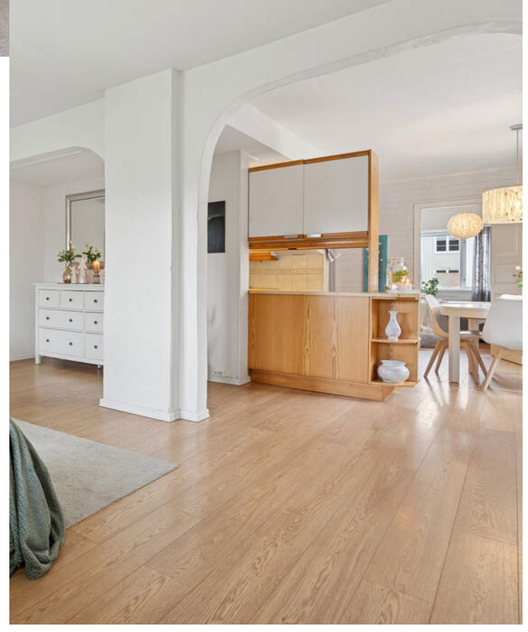
Energimerke
Grønn G

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.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger og vedlikehold:
- 2014: Skiftet gulv stue/kjøkken
- 2014: Maling stue og kjøkken
- 2019: Skiftet gulv i gangen.
- 2019: Malt gang
- 2021: Ny kledning inngangsparti fra gang/stue
- 2022: Maling av soverom

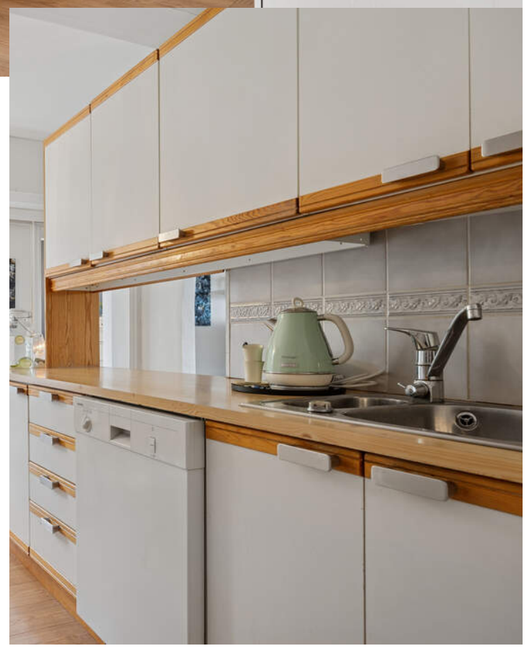


FJERNVARME/STRØM
ER INKLUDERT I
FELLESUTGIFTENE









KJØKKENET BYR PÅ
RIKELIG MED SKAP- OG
BENKEPLASS

2 GODE SOVEROM

Hoveddelen byr på 2 gode soverom på 9 kvm hver.





STORT BAD

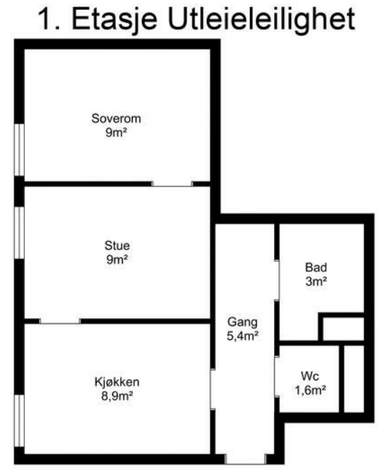
Badet er fra 1974 og oppgraderinger bør påberegnes. Badet er forøvrig utstyrt med klosett, dusjkabinett, servantskap, vegghengte skap og har opplegg for vaskemaskin.





UTLEID DEL AV 1. ETASJE

Utleid del i 1.etasje måler ca 37 kvm og inneholder stue, kjøkken, soverom, gang, bad og wc-rom. Rommene leies i dag ut for kr. 8.000,- per mnd. Utleie vil være lovlig dersom interntilgang (dør) reetableres i gangen som i dag separerer de utleide rommene fra seksjonens øvrige rom i 1. etasje. I dette ligger at rommene ikke lovlig kan leies ut uten interntilgang, se for øvrig punktet «ferdigattest/midlertidig brukstillatelse» for mer utfyllende beskrivelse.







FLISLAGT BAD OG SEPARAT TOALETTROM

Flislagt bad med dusjkabinett og vaskemaskin. Badet er fra 1974 og oppgraderinger må påregnes. Det er separat toalettrom i utleieleiligheten.



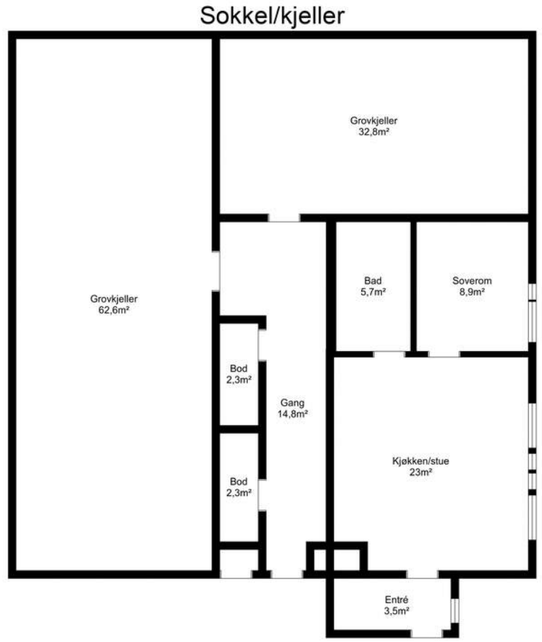


SOKKELETASJEN

Sokkeletasjen har et bruksareal på hele 170 kvm hvorav 41 kvm er innredet med gang, stue/kjøkken, bad og soverom, som tidligere har vært utleid for kr. 8.000,- per mnd.

Det presiseres at rommene ikke lovlig kan leies ut, se mere utfyllende om dette under punktet «ferdigattest/midlertidig brukstillatelse».

Øvrig areal er bodarealer, gang og uinnredet rom på drøyt 62 kvm.





LOVLIGHET/ GODKJENNINGER

Bygget ble opprinnelig oppført som elevinternat i tilknytning til Klæbu pleiehjem og har siden den gang blitt ombygd og påbygd i flere omganger, og er også blitt seksjonert og reseksjonert.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger og har følgende kommentar til dette: Bygget ble opprinnelig oppført som elevinternat i tilknytning til Klæbu pleiehjem og har siden den gang blitt ombygd og påbygd i flere omganger, og er også blitt seksjonert og reseksjonert. Byggesaken er til dels uoversiktlig og er så vidt megler kan tyde beheftet med en viss usikkerhet rundt hva som i dag er godkjent. Seksjonsnummer 1 fremstår med rom som i dag benyttes i samsvar med byggegodkjente tegninger, dvs. at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt.

Seksjonen er i dag dog avdelt slik at den fremstår med 3 separate boenheter og det er usikkerhet knyttet til hvorvidt enhetene er godkjent i så måte. Dagens lov om eierseksjoner setter som vilkår at den enkelte boenhet må være byggegodkjent som dette for å kunne seksjoneres, se eierseksjonsloven § 7. Trolig vil det være ryddig å forsøke å få til en reseksjonering, se eierseksjonsloven § 20. Det gjøres oppmerksom på at byggesøknader og reseksjonering er gebyrbelagte tjenester, se gjeldende gebyrregulativ på kommunens nettsider. Utsiktene for å få til en reseksjonering er ikke videre kartlagt av megler. Kjøper overtar ev. risiko knyttet til dette.

Inngangsparti/gang foran leiligheten i sokkeletasjen ligger utenfor det kjellerarealet som iht. seksjoneringstegningene hører til seksjonsnr. 1, noe som innebærer at arealet ligger i fellesareal og at bruken ikke er i henhold til seksjoneringsvedtaket.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det er den til enhver tid eier som er ansvarlig for offentligrettslig krav og vilkår for bruk er oppfylt.



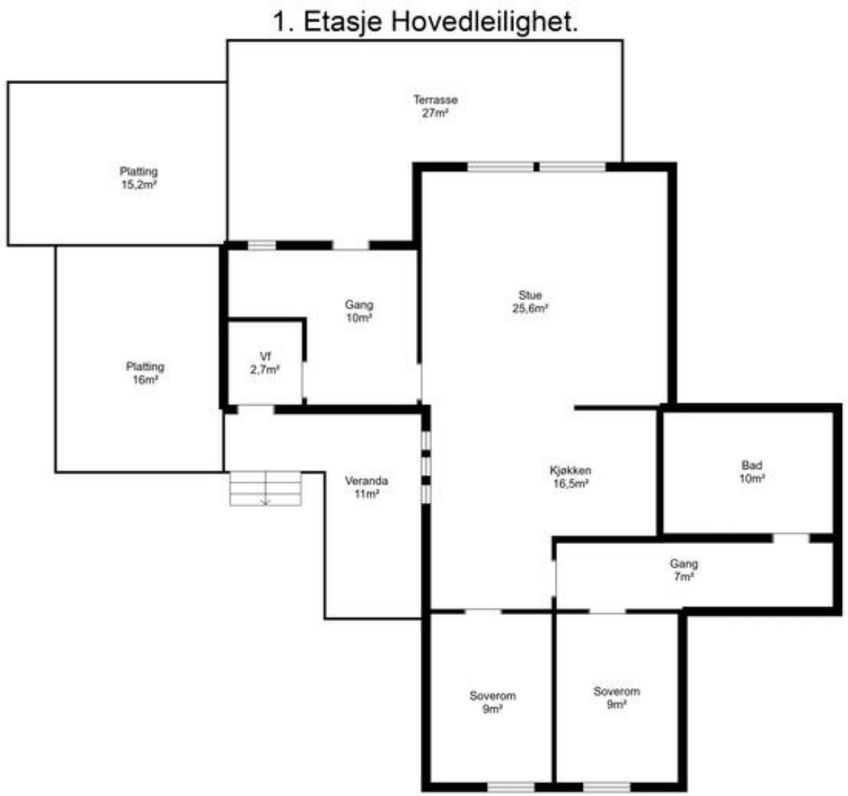




PLANSKISSER

Storhagenvegen 1B

1. Etasje Hovedleilighet.



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Storhagenvegen 1B

1. Etasje Utleieleilighet



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Vedlegg

Storhagenvegen 1B

Sokkel/kjeller



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet
Sameie: Sameiet Storhagenvegen 1, Orgnr: 993908061

Sameiet består av 8 eierseksjoner; - 4 større og 4 mindre seksjoner. Kostnadsfordelingen i sameiet er 17% for de større enhetene (snr. 1,2,3 og 6) og 8% for de mindre (snr. 4,5,7 og 8). Det gjøres oppmerksom på at det tidligere har vært en tvist mellom nåværende eier og sameiet vedrørende denne kostnadsfordelingen. Tvisten ble avgjort i Trøndelag Tingrett med rettskraftig dom avsagt 01.03.2024 (23-156949TVI-TTRO/TTRD).

Styreleder opplyser at ny eier av seksjon 1 kan fastholde fordelingen som følger av dommen. Styrets medvirkning til eventuelle tiltak, herunder reseksjonering, bruksendring eller bruksgodkjenning av ekstra boenheter, forutsetter imidlertid enighet om en ny kostnadsfordeling med utgangspunkt i seksjonenes areal og sameiebrøk. Dette kan medføre endrede felleskostnader.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Felleskostnader pr. mnd
9.893,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene fordeler seg ifølge opplysninger fra forretningsfører slik:
- renter: kr. 859,-
- avdrag: kr. 1.481,-
- drift: kr. 7.553,-*

*drift dekker bl.a. fjernvarme, strøm, felles bygningsforsikring, diverse drifts- og serviceavtaler, vedlikehold mm.

Andel fellesgjeld
53.763,- per tirsdag, 10. juni 2025

Kommentar fellesgjeld
Sameiets samlede fellesgjeld er i følge forretningsfører på kr. 319.063,80 per 10.06.2026.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånene er fordelt som følger:
Lån 1 med lånenr. 16362773877
Bank: Dnb Bank ASA
Beskrivelse: DNB vedlikeholdslån
Type lån: Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente: 9,60 %
Dato for Innfrielse: 12.10.2030
Terminer pr. år: 12

Lån 2 med lånenr. 16368284657
Bank: DnB Bank ASA
Type lån: Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente: 9,15%
Dato for Innfrielse: 01.04.2030
Terminer pr. år: 12

Andel fellesformue
114.618,- per mandag, 1. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Sameiets regnskaper viser et positivt resultat for regnskapsåret 2025, hvor kr. 401.486,- ble overført til lagets egenkapital. Resultatet er ca. kr. 340.000,- bedre enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold og fjernvarme, samt høyere driftsinntekter. For regnskapsåret 2026 er det budsjettert med et driftsresultat på kr. 60.619,-. Kopi av års- og balanseregnskapet for 2025 med budsjett 2026 er vedlagt.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Kjøper av eierseksjonen må godkjennes av styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny eierseksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter nærmere bestemmelser. Se sameiets husordensregler for nærmere info. Husordensreglene er vedlagt.

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer 29397547

Formuesverdi primær
865.450,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.461.800,- 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
58.797,- for 2026

Info kommunale avgifter
Opplyst beløp gjelder totalt utfakturert beløp for perioden juni 2025 til og med mai 2026. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter og gebyrer kan variere fra en termin til en annen. Trolig vil de kommunale avgiftene bli en del lavere dersom man får innstallert vannmåler/forbruksbasert avlesning av vann.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Diverse
Eierseksjonen fremstår med 3 separate boenheter, som ikke er omsøkt/godkjent som dette, se nærmere under punktet om ferdigattest. Hjemmelshaver har tidligere bodd i en av disse selv og har leid ut en av de øvrige boenhetene. Leieavtalen er tidsubestemt med 3 måneders gjensidig oppsigelse. Månedsleia er avtalt til kr. 8.000,-. Kopi av leieavtale ligger vedlagt. Se forøvrig kommentarer under punktet ferdigattest vedr. lovlighet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det er utstedt ferdigattest for eiendommen datert 14.07.2008. Attesten er vedlagt.

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

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger og har følgende kommentar til dette:

Bygget ble opprinnelig oppført som elevinternat i tilknytning til Klæbu pleiehjem og har siden den gang blitt ombygd og påbygd i flere omganger, og er også blitt seksjonert og reseksjonert. Byggesaken er til dels uoversiktlig og er så vidt megler kan tyde beheftet med en viss usikkerhet rundt hva som i dag er godkjent. Seksjonsnummer 1 fremstår med rom som i dag benyttes i samsvar med byggegodkjente tegninger, dvs. at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt. Seksjonen er i dag dog avdelt slik at den fremstår med 3 separate boenheter og enhetene er ikke godkjent som dette. Utleide rom i 1. etasje vil være lovlig å leie ut dersom interntilgang (dør) reetableres i gangen som i dag separerer de utleide rommene fra seksjonens øvrige rom i 1. etasje. For å kunne benytte rommene i kjelleretasjen til boligformål eller utleie må det etableres interntilgang med eierseksjonens del i 1. etasje, alternativt må rommene i kjelleretasjen omsøkes til egen boenhet. Begge alternativer er søknadspliktige tiltak. Sameiet må også involveres dersom man ønsker å forfølge dette videre.

Slik eierseksjonen i dag fremstår, også i forhold til de øvrige eierseksjoner, kan det være ryddig å forsøke å få til en reseksjonering se eierseksjonsloven § 20. Dagens lov om eierseksjoner setter som vilkår at den enkelte boenhet må være byggegodkjent som dette for å kunne seksjoneres, se eierseksjonsloven § 7. Det gjøres oppmerksom på at byggesøknader og reseksjonering er gebyrbelagte tjenester, se gjeldende gebyrregulativ på kommunens nettsider. Utsiktene for å få til en reseksjonering er ikke videre kartlagt av megler. Kjøper overtar ev. risiko knyttet til dette.

Inngangsparti/gang foran leiligheten i sokkeletasjen ligger utenfor det kjellerarealet som iht. seksjoneringstegningene hører til seksjonsnr. 1, noe som innebærer at arealet ligger i fellesareal og at bruken ikke er i henhold til seksjoneringsvedtaket.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det er den til enhver tid eier som er ansvarlig for offentligrettslig krav og vilkår for bruk er oppfylt.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen tinglyste servitutter og rettigheter tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan K2004003 (Storhagenvegen 1) med tilhørende reguleringsbestemmelser. I planen vises eiendommen som annet byggeområdet.

Eiendommen ligger i likhet med mye av sentrumsnær bebyggelse i Klæbu i hensynssone ras/skred. Planforslaget r20230006 og r20260011 (Skarpsnovegen, gnr/bnr 523/2 m.fl.) er detaljplaner under arbeid i området. Kontakt Trondheim kommune v/ Byplankontoret for eventuelle spørsmål knyttet til 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
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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
2 490 000,00 (Prisantydning)

53 763,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
_____
2 543 763,00 (Kontraktsum totalt)
53 763,00 (Andel av fellesgjeld)
_____
2 543 763,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

63 570,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
64 660,00 (Omkostninger totalt)

_____
2 608 423,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

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.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning.

Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

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
Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring
Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning
For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere.
Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.
For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring
Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Kjerneinformasjon

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
Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

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

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
TRONDHEIM kommune
gnr. 521, bnr. 409, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19108-1555 **Eiendomsverdi ref nr:** OL4756

Autorisert foretak: Takst 1 AS **Vår ref:** Takst 1 AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arne Morten Berg
Uavhengig Takstingeniør
mortisen@online.no
901 31 806

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten bærer preg av manglende vedlikehold den senere tid og det må påregnes en god del vedlikehold og oppgraderinger samt kostnader i forhold til dette. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har nådd/ passert normalt forventet levetid slik at det er påregnelig med enkelte utbedringer / oppgraderinger i nær fremtid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i hovedleilighet er fra 2007 og i sokkel er vinduer fra 2011
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Malt dør til sokkelleilighet.
Det er etablert en veranda ved inngangsparti samt en balkong på baksiden. Videre er det etablert flere sonen med plattinger.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskille er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Pipe er avstengt og ikke i bruk.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad Hovedleilighet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra 1974 med innredning fra 2010. Rommet har flis, kombinert
med malt mur på veggene og flis på gulv. Av utstyr så finnes det dusjkabinett, servant i skap, opplegg for vaskemaskin, klosett og utslagsvask. Gulvet er et støpt
gulv med soilsluk, og rommet har naturlig avtrekk med tilluft ved dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 2 Utleieleilighet 1 etasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra 1974, med innredning fra 2010. Rommet har flis på vegger
og gulv. Av utstyr så finnes det dusjkabinett, servant i skap og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et soilsluk. Rommet ventileres med et naturlig avtrekk som har tilluft ved dør.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet må totalrenoveres.

Bad i sokkelleilighet
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt uten fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedleilighet har lys, glatt innredning med pyntelister i tre fra 2000. Videre finnes
det opplegg for vaskemaskin og kjøkkenhette med kullfilter over stekesonen fungerte
ved en enkel funksjonstest. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredningen i sokkel er fra 2011. Det er laminat på gulv og malte vegger. Videre finnes det plass for
vaskemaskin og kjøkkenhette (kullfiltervifte) over stekesonen fungerte etter enkel
funksjonstest. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken i utleieleilighet har lys, glatt innredning fra 2010. Rommet har parkett på gulv
og malt mur på vegger. Videre finnes det opplegg for vaskemaskin og kjøkkenhette
med kullfilter over stekesonen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Rommet har malt mur på vegger og belegg på gulv. Av utstyr så finnes
det servant i skap og klosett. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Leiligheten er tilkoblet et fellesanlegg for varmtvann (fjernvarmeanlegg),
dette er ikke nærmere vurdert. Det er radiatorer i leiligheten. Ta kontakt med sameiet for ytterligere informasjon av vedlikehold og alder.
Det har tidligere vært en sentralstøvsuger i vindfang. Denne er fjernet og hull i vegg bør tettes.
Selger opplyser at det vil bli foretatt en el-kontroll før salg. Henviser til rapport. El-anlegg er ikke videre vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

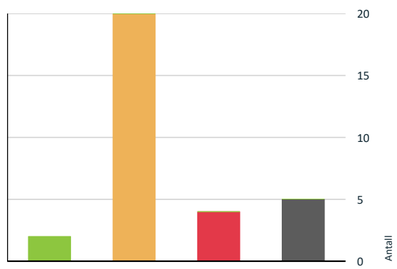
Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 1968 og en skisse på etablering av nytt bad i underetasjen i som er stemplet mottatt i 2011. Det er etablert en egen boenhet i underetasjen. På opprinnelige tegninger fremstår arealene med et stort oppholdsrom. Det ble søkt om etablering av bad i 2011. Oppholdsrom fremstår i dag som stue/kjøkken, bad og avdelt rom (uten betegnelse) fremstår som soverom. Videre er det etablert et inngangsparti som tar deler av felles trapperom som ikke fremgår på opprinnelige tegninger. Seksjonen 1 er i dag avdelt slik at den fremstår med 3 separate boenheter og det er usikkerhet knyttet til hvorvidt enhetene er godkjent.

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Sammendrag av boligens tilstand

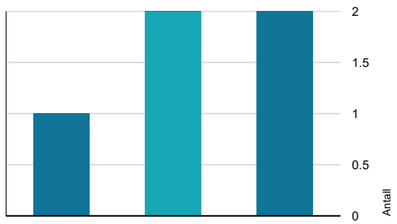
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Hovedleilighet 1 etg. > Bad Hovedleilighet. > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad i sokkelleilighet > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Utleieleilighet 1 etg. > Bad (utleie 1 etg) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad i sokkelleilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Utleieleilighet 1 etg. > Bad (utleie 1 etg) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Kjøkken > Hovedleilighet 1 etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Hovedleilighet 1 etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Hovedleilighet 1 etg. > Bad Hovedleilighet. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/stue i sokkelleilighet. > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/stue i sokkelleilighet. > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad i sokkelleilighet > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad i sokkelleilighet > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad i sokkelleilighet > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > Utleieleilighet 1 etg. > Toalettrom (utleie 1 etg) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Utleieleilighet 1 etg. > Kjøkken (utleie 1 etg) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Utleieleilighet 1 etg. > Kjøkken (utleie 1 etg) > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Oppdragsnr.: 19108-1555 Befaringsdato: 01.06.2026 Side: 9 av 19

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1974

Kommentar
Hentet fra selger.

Anvendelse
Leilighet med utleieleilighet.

Standard
Byggemåte: Betongbygg oppført i to etasjer pluss sokkeletasje. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong og tre på tilbygg. Utvendig fasade er i en kombinasjon av tegl og trekledning og taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i hovedleilighet er fra 2007 og i sokkel er vinduer fra 2011

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det mangler utvendig vedlikehold på vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Malt dør til sokkelleilighet.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Terrassedør er defekt og må påregnes skiftet. Dør til sokkelleilighet tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Balkongdør må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er etablert en veranda ved inngangsparti samt en balkong på baksiden. Videre er det etablert flere soner med plattinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres råte i rekkverk ved inngangsparti. Videre anmerkes det en del skjevheter i balkongen på baksiden av boligen. Det gjøres oppmerksom på at balkong, veranda, plattinger har behov for vedlikehold. Taknedløp er utett.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Lokal utbedring må utføres.

Oppretting og vedlikehold må påregnes. Videre må det påregnes utbedringer vedr. utette taknedløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist skader på overflater.

I sokkel leilighet er det betydelige riper/skader på gulv. Videre er det stedvis hull i veggkonstruksjon samt avflassing må støpte murvegger. Det er en del oppskraping av overflater grunnet husdyr, Det registreres svelling i laminatgulv. I 2025 var det en vannlekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkken hvor vann kom ut over stuegulv. Her registreres det svelling i laminatgulv. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert negative fuktindikasjoner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater er aldringsslitt med en del skader og tiltak må påregnes. Utskifting av gulv må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

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

I sokkelleilighet ble det målt 15mm høydeforskjell på stue/kjøkken. I hovedleilighet ble det målt 5mm på stue og 19mm på kjøkken.

Vedlegg

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Tilstandsrapport

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

TG RJ Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe. Pipe er avstengt og ikke i bruk.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det registreres skade i dørblad til soverom i hovedleilighet samt en del slitasje på enkelte dører

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må påregnes skiftet.

VÅTROM

HOVEDLEILIGHET 1 ETG. > BAD HOVEDLEILIGHET.

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra 1974 med innredning fra 2010. Rommet har flis, kombinert
med malt mur på veggene og flis på gulv. Av utstyr så finnes det dusjkabinett, servant i skap, opplegg for vaskemaskin, klosett og utslagsvask. Gulvet er et støpt
gulv med soilsluk, og rommet har naturlig avtrekk med tilluft ved dør.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDLEILIGHET 1 ETG. > BAD HOVEDLEILIGHET.

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må totalrenoveres.

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt uten fall mot sluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres skade i ei flis på gulv ved dør.

Konsekvens/tiltak
For å øke vannsikkerheten til rommet kan tett terskel bygges opp. Videre anbefales det fortsatt bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning i sluk, samt jevnlig rengjøring av sluk for god avrenning. Svabring må påregnes da gulvet er flatt uten fall mot sluk og sluket ligger ikke på det laveste punktet.

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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

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

Fortsatt bruk av ett dusjkabinett i påvente av en fremtidig oppgradering.

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Spotter på innredning over servant er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har ingen ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk på badene men dette fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Ta kontakt med sameiet vedr. utbedringer av felles mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UTLEIELEILIGHET 1 ETG. > BAD (UTLEIE 1 ETG)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra 1974, med innredning fra 2010. Rommet har flis på vegger
og gulv. Av utstyr så finnes det dusjkabinett, servant i skap og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et soilsluk. Rommet ventileres med et naturlig avtrekk som har tilluft ved dør.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UTLEIELEILIGHET 1 ETG. > BAD (UTLEIE 1 ETG)

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må totalrenoveres.

Årstall: 1974

KJØKKEN

HOVEDLEILIGHET 1 ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har lys, glatt innredning med pyntelister i tre fra 2000. Videre finnes det opplegg for vaskemaskin og kjøkkenhette med kullfilter over stekesonen fungerte
ved en enkel funksjonstest.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er noe aldringsslitt. Det har vært en lekkasje fra oppvaskmaskin i 2025 viser til punkt under overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må fortløpende vurderes.

HOVEDLEILIGHET 1 ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE I SOKKELLEILIGHET.

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2011. Det er laminat på gulv og malte vegger. Videre finnes det plass for vaskemaskin og kjøkkenhette (kullfiltervifte) over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er avvik:

Gulvet har en del skader ed hakk/striper. Det registreres hakk i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må påregnes.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE I SOKKELLEILIGHET.

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UTLEIELEILIGHET 1 ETG. > KJØKKEN (UTLEIE 1 ETG)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har lys, glatt innredning fra 2011. Rommet har parkett på gulv og malt mur på vegger. Videre finnes det opplegg for vaskemaskin og kjøkkenhette med kullfilter over stekesonen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres fuktmerker på dør ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

UTLEIELEILIGHET 1 ETG. > KJØKKEN (UTLEIE 1 ETG)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

UTLEIELEILIGHET 1 ETG. > TOALETTROM (UTLEIE 1 ETG)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har malt mur på vegger og belegg på gulv fra opprinnelig byggeår. Av utstyr så finnes det servant i skap og klosett. Det er ingen avtrekk da ventilasjonsanlegg er defekt.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert felles mekanisk avtrekk på våtrommene som ikke er i drift.

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er avvik:

Våtrommene har felles mekanisk avtrekk som ikke er i drift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ta kontakt med sameiet vedr. utbedringer av felles ventilasjon på våtrommene da anlegget ikke er i drift.

TG RØ Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet et fellesanlegg for varmtvann(fjernvarmeanlegg), dette er ikke nærmere vurdert. Det er radiatorer i leiligheten. Ta kontakt med sameiet for ytterligere informasjon av vedlikehold og alder.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det har tidligere vært en sentralstøvsuger i vindfang. Denne er fjernet og hull i vegg bør tettes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tett hull i yttervegg for å unngå fuktinntrekk i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør utbedres.

TG RØ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det foreligger en el-kontroll fra Elteknikk Trondheim AS datert 28/06.2024. Henviser til rapport og avvik registrert som ikke er blitt utbedret. El-anlegg er ikke videre vurdert.

Generell kommentar

Henviser til El-rapport.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

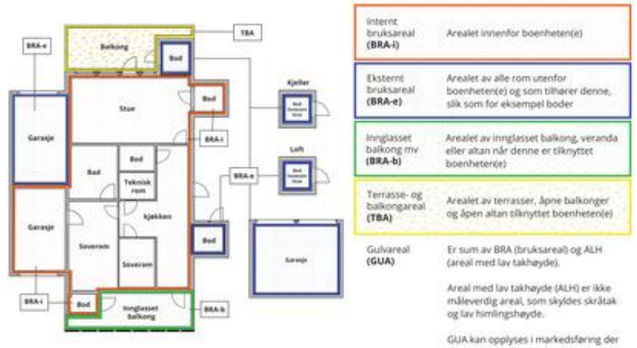
Hva er måleverdig areal?

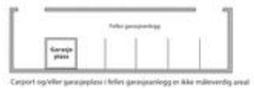
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedleilighet 1 etg.	94			94	69
Underetasje	41	129		170	
Utleieleilighet 1 etg.	37			37	
SUM	**172**	**129**			**69**
SUM BRA	**301**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedleilighet 1 etg.	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad hovedleilighet., soverom 1, gang 2, soverom 2		
Underetasje	Kjøkken/stue i sokkelleilighet., bad i sokkelleilighet, soverom, entré	Gang, bod, bod 2, uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2	
Utleieleilighet 1 etg.	Toalettrom (utleie 1 etg), gang (utleie 1 etg), bad (utleie 1 etg), kjøkken (utleie 1 etg), stue (utleie 1 etg), soverom (utleie 1 etg)		

Kommentar

Det er etablert to boenheter utenfor hovedleiligheten. Disse er medregnet i BRA-I

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 1968 og en skisse på etablering av nytt bad i underetasjen i som er stemplet mottatt i 2011. Det er etablert en egen boenhet i underetasjen. På opprinnelige tegninger fremstår arealene med et stort oppholdsrom. Det ble søkt om etablering av bad i 2011. Oppholdsrom fremstår i dag som stue/kjøkken, bad og avdelt rom (uten betegnelse) fremstår som soverom. Videre er det etablert et inngangsparti som tar deler av felles trapperom som ikke fremgår på opprinnelige tegninger. Seksjonen 1 er i dag avdelt slik at den fremstår med 3 separate boenheter og det er usikkerhet knyttet til hvorvidt enhetene er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Seksjonen 1 er i dag avdelt slik at den fremstår med 3 separate boenheter og det er usikkerhet knyttet til hvorvidt enhetene er godkjent.

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Arne Morten Berg	Takstingeniør
	Camilla Hitterdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	521	409		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Storhagenvegen 1 B

Hjemmelshaver
Hitterdal Camilla

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 190 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Opplysninger gitt av selger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Storhagenvegen 1 B, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 409
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

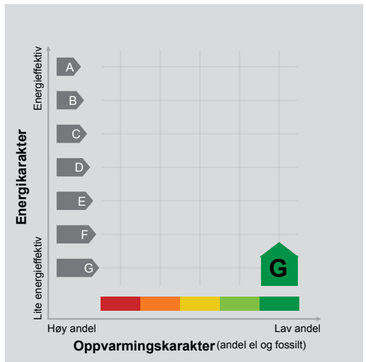
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OL4756

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Storhagenvegen 1B
Postnummer	7540
Sted	KLÆBU
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	521
Bruksnummer	409
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184650681
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	67be3927-0b95-46dc-9b92-11fcc98d735f
Dato	04.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	301
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storhagenvegen 1B
Postnummer: 7540
Sted: KLÆBU
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0101
Dato: 04.06.2024 4:12:30
Energimerkenummer: 67be3927-0b95-46dc-9b92-11fcc98d735f

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 521
Bruksnummer: 409
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184650681

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

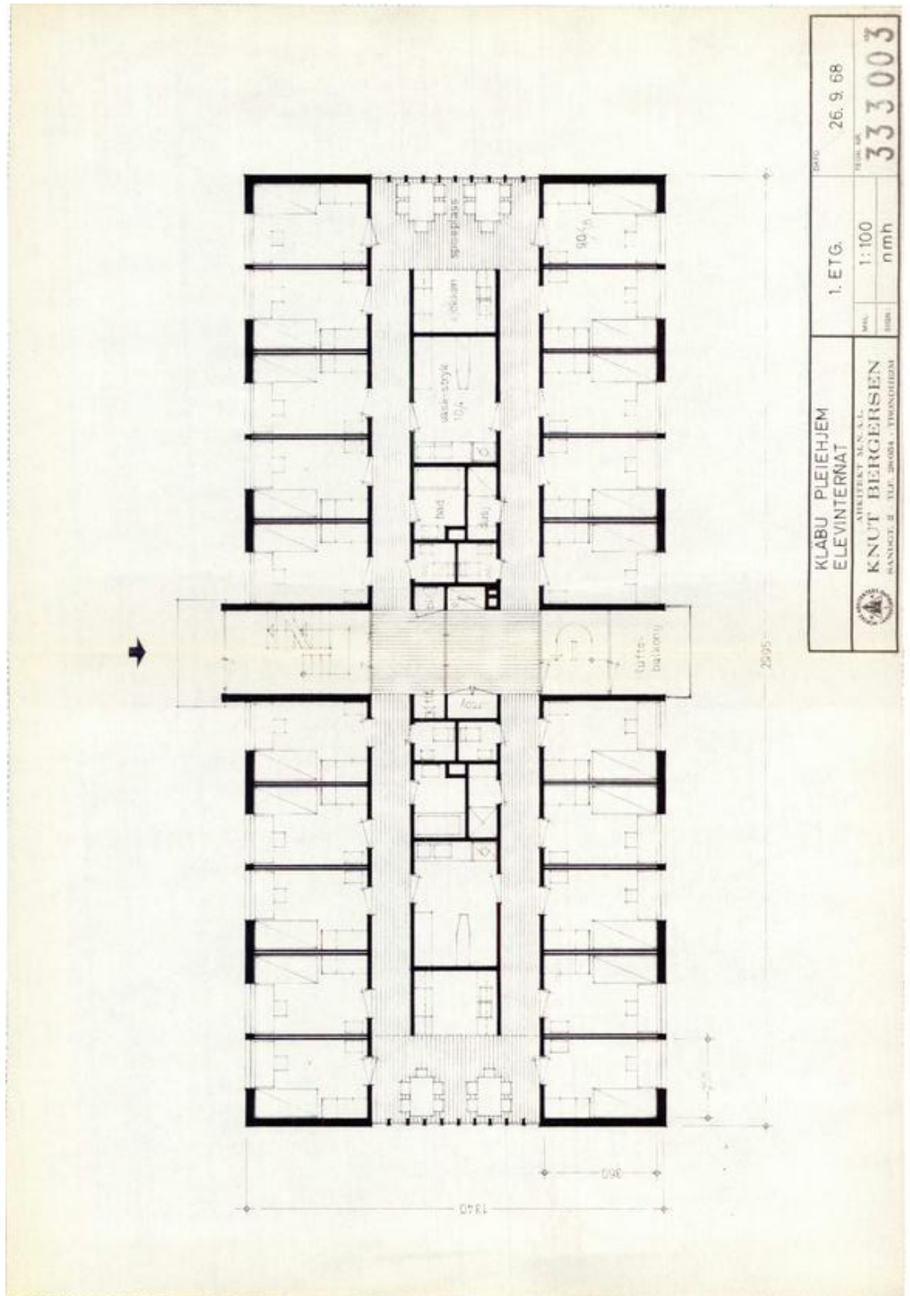
Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

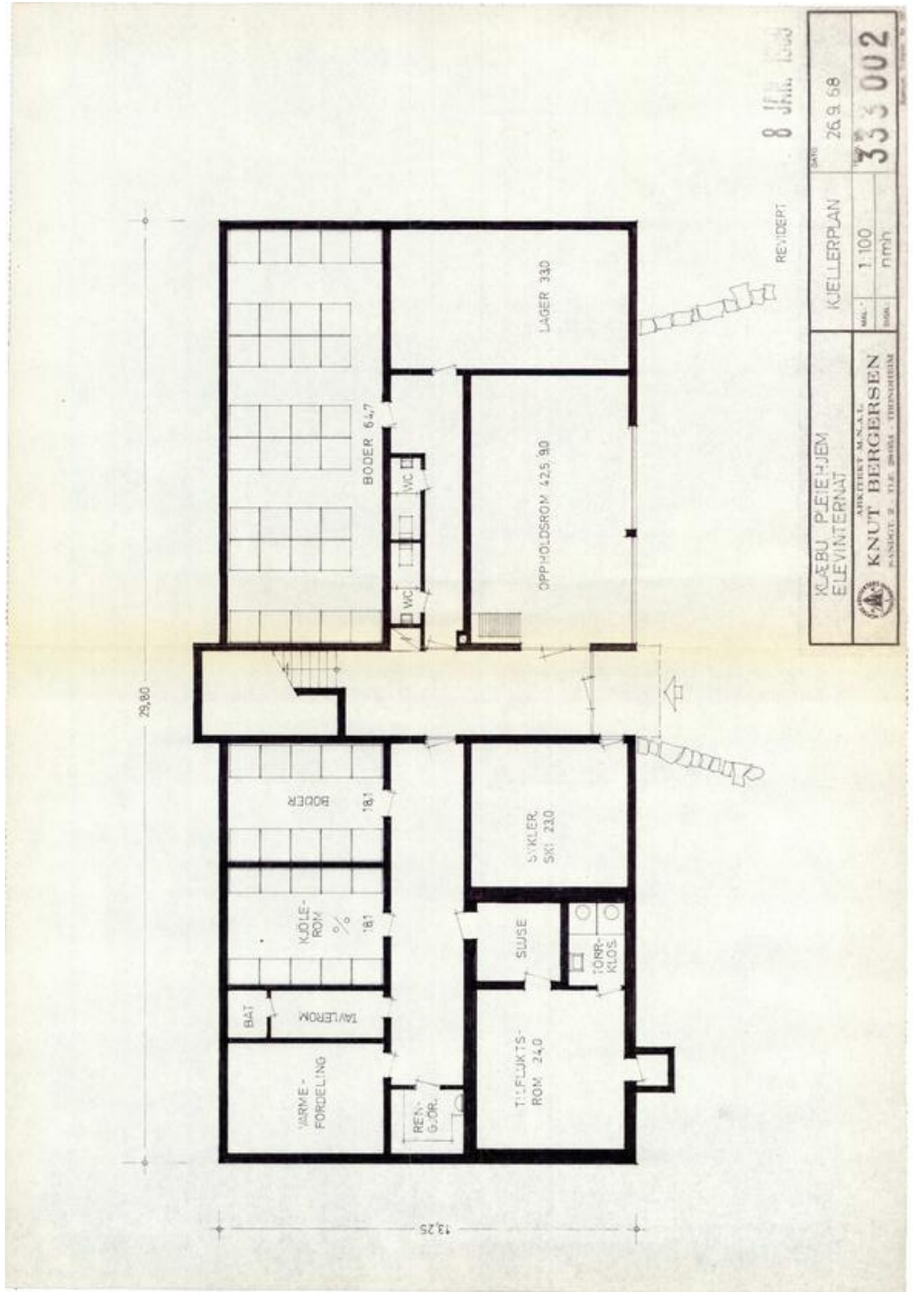
Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Vedlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.


KLÆBU PLEIEHJEM
ELEVINTERNAT
1. ETG.
DATO 26. 9. 68
M/L 1:100
SIGN. nmh
TEGN. NR. 333003
KNUT BERGERSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
TRONDHEIM
1320
360
2595


REVIDERT
8 JAN. 1969
KLÆBU PLEIEHJEM
ELEVINTERNAT
KJELLERPLAN
DATO 26.9.68
M/L 1:100
SIGN. nmh
TEGN. NR. 333002
KNUT BERGERSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
TRONDHEIM
BODER 64,7
LAGER 33,0
OPPHOLDSROM 425,90
WC
WC
29,80
BODER
18,1
KJØLE-ROM
18,1
BAT
TAVLEROM
VARME-FORDELING
REN-GJØR.
SYKLER-SKT 23,0
SUSE
TØRK-KLOS
TILFLUKTS-ROM 24,0
13,25

KLÆBU KOMMUNE
Kultur, næring og miljø
Bygg-, oppmåling- og planavdeling

Steinulf Sonen
Box 116
7540 Klæbu

Vår ref: 296-00 **Deres ref:** **Klæbu,** 14.02.00

VEDRØRENDE MELDING OM ARBEID.
TILBYGG, NY INNGANG

Vi har mottatt melding fra Dem om arbeid etter plan- og bygningsloven:

- Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr 1)

Byggested er Storhagenveien1, tilbygg og bruksareal blir 10 m2.
Dører i korridor utføres med B-30 dører.

Med i meldingen: Tegninger, plan, fasader, situasjonskart, gravemelding.

Arbeid som kan meldes etter denne paragrafen kan utføres uten byggetillatelse etter § 93 dersom byggearbeidet er meldt og ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

De har altså ansvar for at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen - herunder gjeldende reguleringsbestemmelser eller bestemmelser til bebyggelsesplan, og være ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og at det treffes de nødvendige sikkerhetstiltak på byggeplassen etter plan- og bygningsloven § 100.

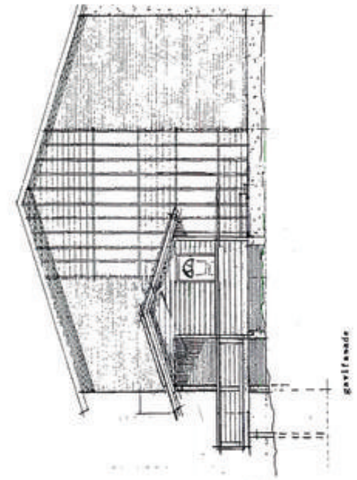
Ut over det som er nevnt ovenfor har vi ingen merknader til planene.

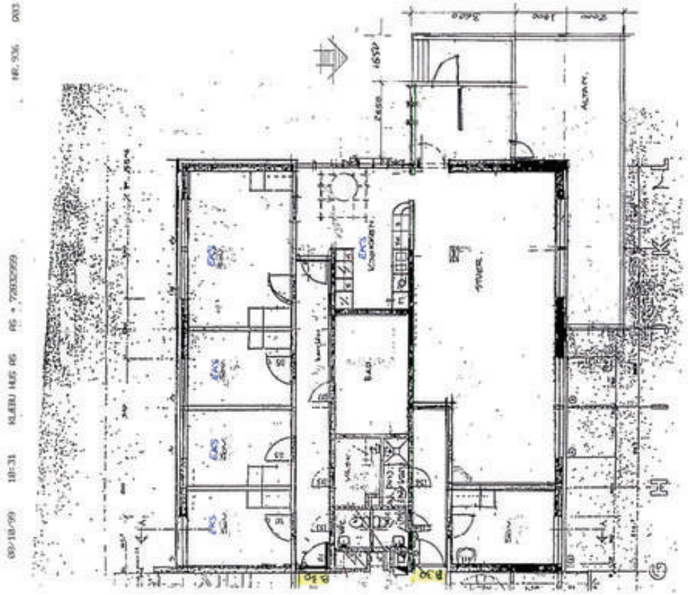
Tore Flatmo
Etatsjef

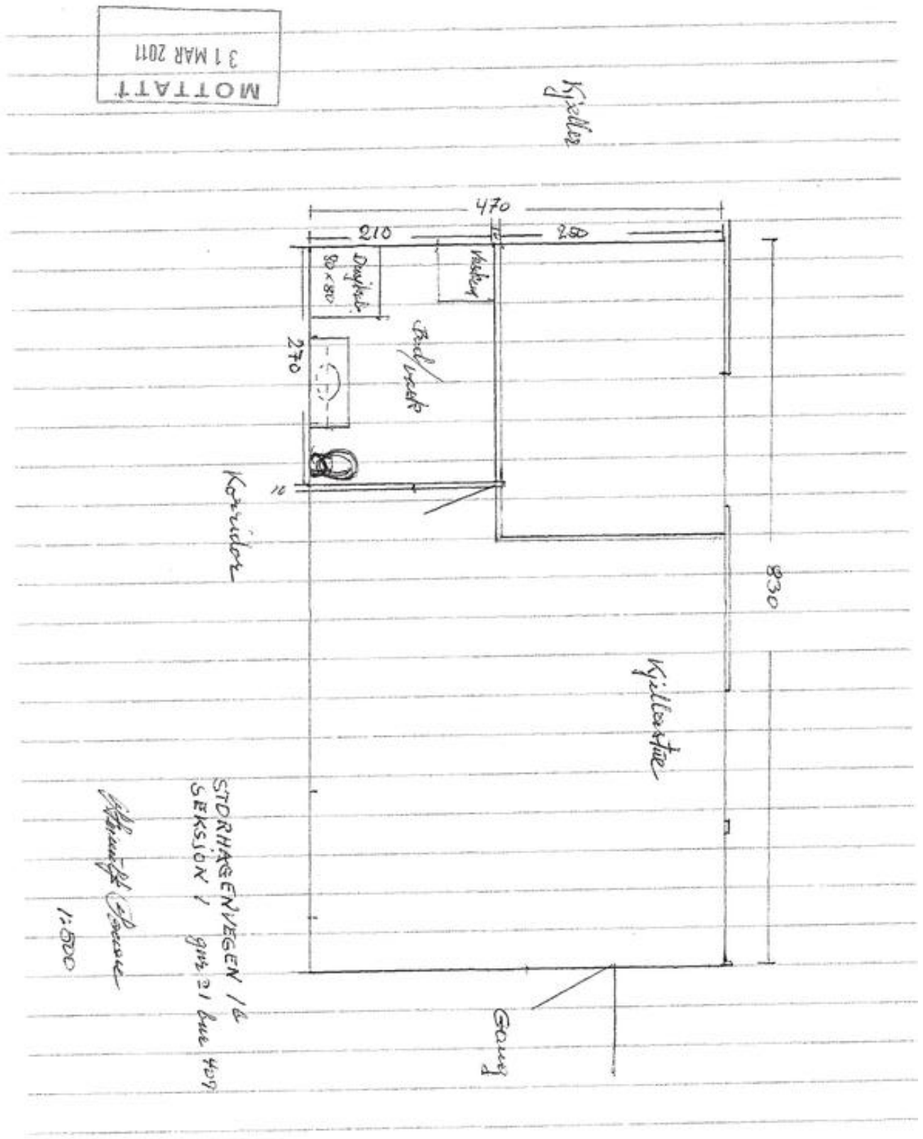
Halvor Hemmingby
Saksbehandler

POSTADRESSE 7060 KLÆBU | SENTRALBORD TLF.:72 83 23 22 | TELEFAX: 72 83 29 59 | E-post adresse: klaebu@online.no | POSTGIRO NR. 0801 592703 BANKGIRO NR. 4358.06.00116

Hjemmeside: http:/www.adressa.no/midt-norge/kommune/klabu/







Klæbu kommune
Eiendom og kommunalteknikk

Kjetil Mikalsen
Storhagenvn 1b
7540 KLÆBU

Vår ref.	*Saksbehandler/enhet*	*Deres ref.*	*Dato*
13/701-2-GNR 21 409	FSO/EIEN/KOM		01.08.2013

Byggesøknad - gnr 21/409 - Storhagenvn 1b

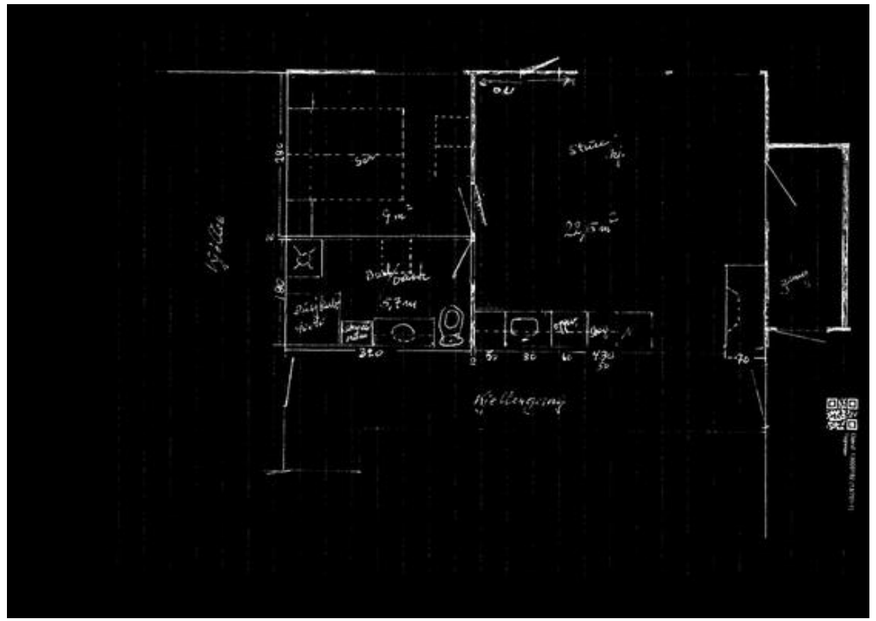
Viser til søknad om innsetting av dør i Storhagenvegen 1B, mottatt 05.07.2013.

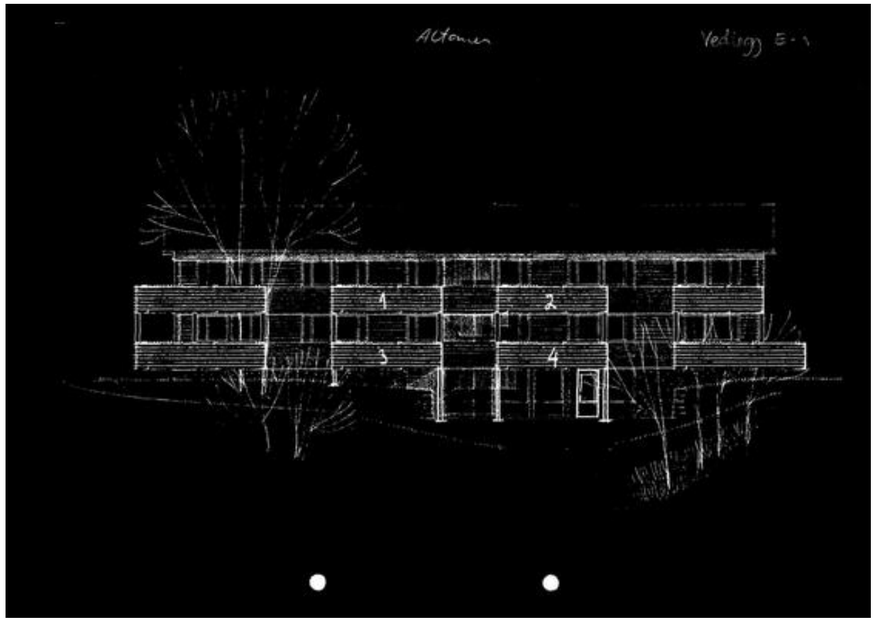
Med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-3, fritar kommunen tiltaket for søknadsplikt. Innsetting av ny dør kan dermed gjennomføres uten søknadsbehandlig og byggetillatelse fra kommunen.

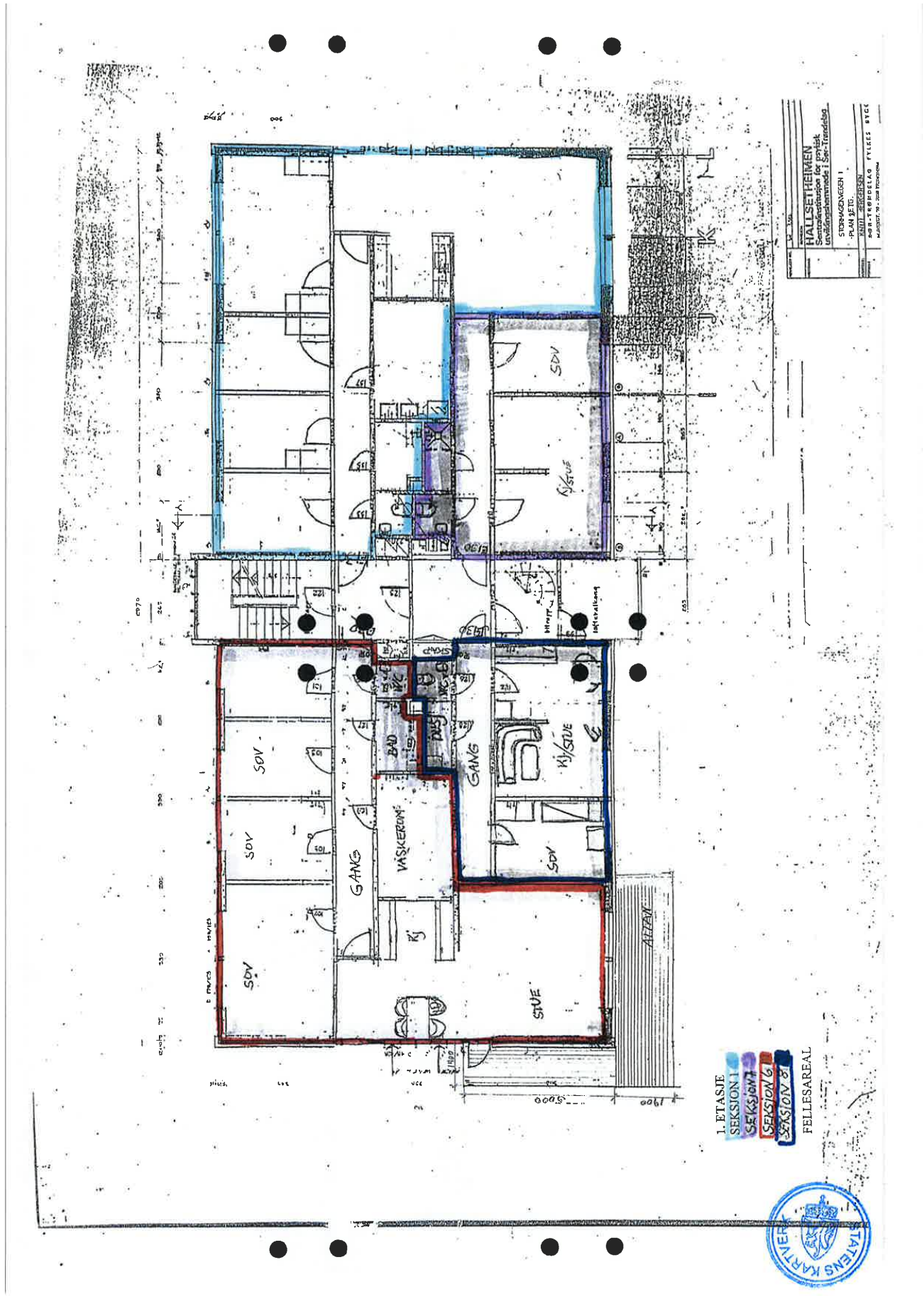
Med hilsen

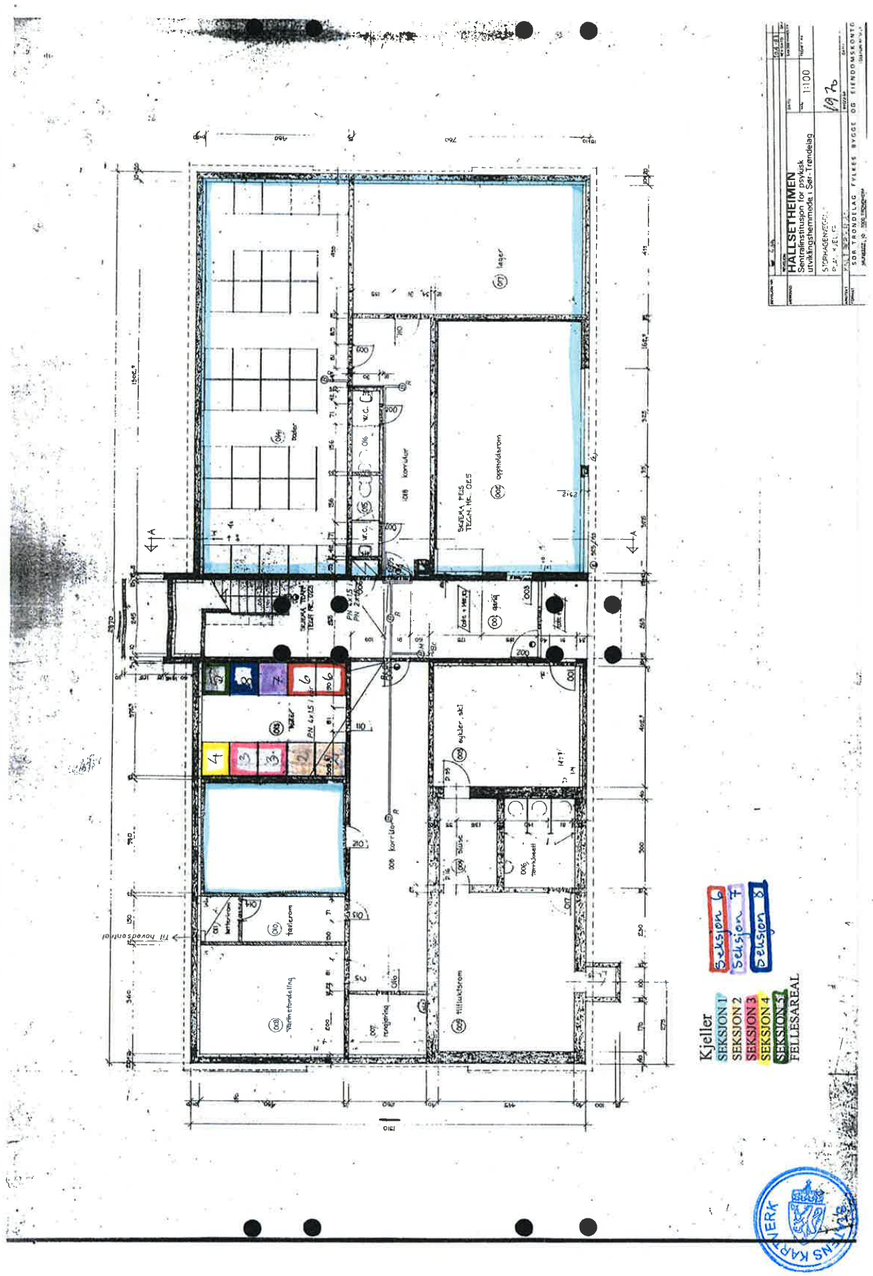
Frode Solbakken
saksbehandler

Postadresse: Postboks 200 7541 KLÆBU
Besøksadresse: Vikingvegen 8 7540 Klæbu
Telefon: 72 83 35 00
Telefaks: 72 83 35 01
E-post: postmottak@klabu.kommune.no




Aktomen
Vedlegg 5-1


HALLSETHEIMEN
STORHAGENVEGEN 1
PLAN 1ETG.
1. ETASJE
SEKSJON 1
SEKSJON 6
SEKSJON 8
FELLESAREAL
SOV
STUE
KJ/STUE
GANG
BAD
VASKEROM
KJ
ALTAN
TATENS KARTVERK


HÅLLSETHEIMEN
Kjeller
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
FELLESAREAL
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8


Y -11800
Y -11700
X 590000
X 589900
X 589800
BYA 50%
K9
FELLES
maks 3 etg.
SEKSJ. 1
21/356
21/357
21/307
29
23
3
5
27

Klæbu
~ en kommune i forkant

Multi-Bygg AS
Auntrøa
7540 KLÆBU

Vår ref.	*Saksbehandler/enhet*	*Deres ref.*	*Dato*
08/63-4-GNR 21 409	FSO/NUT		14.07.2008

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 03.03.2008.

Gjelder: *Ombygging, hele tiltaket.*
Gnr. Bnr.: *21/409.*
Byggested: *Storhagenvegen 1A,*
Tiltakshaver: *Hans Brækstad m. fl.*

Ansvarlig søker har sørget for at:
Kontrollansvarlig for utførelsene har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det gis i henhold til plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for ovennevnte arbeider.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Knut Brauteset
enhetsleder

Frode Solbakken
saksbehandler
72 83 35 14

Kopi:
Hans Brækstad, Joakim Storvold, Eva Sørlie, Roger Skjevik.

Postadresse:	**Besøksadresse:**	**Telefon:**	**Telefax:**	**E-mail:**
Postboks 200 7541 Klæbu	Vikingveien 8	72 83 35 00	72 83 35 01	postmottak@klabu.kommune.no

Sameiet Storhagenvegen 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader drift		581 688	596 088	533 135	533 135
Felleskostnader renter		62 088	31 752	60 619	60 619
Felleskostnader avdrag		94 872	42 600	104 520	104 520
Andre inntekter	1	162	30 956	0	0
Sum inntekter		**738 810**	**701 396**	**698 274**	**698 274**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	49 177	49 140	49 435	49 435
Drifts- og serviceavtaler	3	5 500	12 188	12 800	12 800
Forretningsførsel	4	44 674	38 485	39 500	39 500
Andre konsulenttjenester		0	202 090	0	0
Forsikring		77 320	69 455	75 000	75 000
Strøm		33 939	36 348	40 000	40 000
Fjernvarme		66 316	79 115	100 000	100 000
Vedlikehold	5	13 617	32 456	180 000	180 000
Kontorkostnader		3 191	6 372	7 200	7 200
Andre kostnader	6	9 267	391 832	29 200	29 200
Avdrag		0	0	104 520	104 520
Sum kostnader		**303 001**	**917 480**	**637 655**	**637 655**
Driftsresultat		**435 809**	**-216 084**	**60 619**	**60 619**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		11 953	3 766	0	0
Rentekostnader		46 276	60 385	60 619	60 619
Sum finans	**7**	**-34 323**	**-56 619**	**-60 619**	**-60 619**
Resultat	**12**	**401 486**	**-272 703**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		401 486	-272 703	0	0

Sameiet Storhagenvegen 1

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		52 943	160 022
Opptjente ikke fakt inntekt		0	30 956
Forskuddsbetalte kostnader		27 485	5 974
Sum fordringer	**8**	**80 428**	**196 952**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**340 888**	**159 592**
Sum omløpsmidler		**421 316**	**356 544**
Sum eiendeler		**421 316**	**356 544**

Sameiet Storhagenvegen 1

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-430 710	-158 007
Årets resultat		401 486	-272 703
Sum opptjent egenkapital		**-29 224**	**-430 710**
Sum egenkapital		**-29 224**	**-430 710**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	353 137	680 188
Sum langsiktig gjeld		**353 137**	**680 188**
Leverandørgjeld		36 762	10 206
Kortsiktig gjeld til det offentlige		615	608
Forskudd fra kunder		16 462	41 590
Skyldige lønnskostnader		900	900
Påløpte renter		2 729	5 531
Påløpte kostnader	11	39 935	48 232
Sum kortsiktig gjeld		**97 404**	**107 067**
Sum egenkapital og gjeld		**421 316**	**356 544**

Klæbu, __/__ 2026,
For styret Sameiet Storhagenvegen 1

Marius Bjørseth	Marius Loraas	Anja Høiås
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

VEDTEKTER FOR SAMEIET STORHAGENVEGEN 1

Gnr. 21, bnr. 409 i Klæbu kommune

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 13. november 2008.
Disse vedtekter er underlagt LOV AV 23. MAI 1997 NR. 31 OM EIERSEKSJONER (EIERSEKSJONSLOVEN).

§ 1 Sameiets formål og eierandeler

§ 1.1 Sameiet Storhagenvegen 1 er et boligsameie som skal ivareta sameiernes felles interesser som sameiere og administrasjon av ovennevnte eiendom med fellesanlegg av enhver art. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 1.2 Sameiet Storhagenvegen 1 består av fellesarealer og 8 seksjonerte leiligheter (eierseksjoner). Eierseksjonene er nummerert fra 1 til 8.

§ 1.3 Til hver eierandel hører bruksrett til bestemte boder etter oppsatt plan. Enkelte eierseksjoner har også eksklusiv bruks- og eiendomsrett til arealer etter oppsatt plan.

§ 2 Eierforhold

§ 2.1 Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Denne regel er ikke til hinder for offentlige organers rett til å erverve seksjoner i boligsameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 22, 4. ledd. Eier en organisasjon/institusjon eller liknende flere boligenheter, kan den utpeke ett stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetenes beboere. Ellers har den et antall stemmer tilsvarende antall boligenheter den eier.

§ 2.2 Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 2.3 Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 2.4 Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet og plikter å overholde bestemmelsene som følger av Eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, samt generelle husordensregler og andre vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

§ 2.5 Med de unntak som er fastsatt i Eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 2.6 Sameierne fraskriver seg forkjøps- og løsningsrett, som de ellers etter norsk rett måtte ha. Denne bestemmelse gjelder ikke mellom sameiere av en og samme seksjon, hvor avtalen mellom disse sameierne er avgjørende.

§ 2.7 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 3 Oppløsning eller endring i sameiet

§ 3.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiermøtet. Beslutning om oppløsning krever minst ¾ flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 3.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 3.3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons sameiebrøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 Bruk av og disposisjonsrett til seksjoner og fellesareal

§ 4.1 Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene, så som trapper, ganger, samt felles tomteanlegg med grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v., til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Hver enkelt sameier plikter å holde vedlike radiatoranlegg i sin eierseksjon, slik at fjernvarme benyttes til oppvarmingsformål. Det er ikke tillatt å installere elektriske oppvarmingskilder, uten skriftlig søknad og godkjenning fra styret.

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i Eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Overdragelse og bortleie skal ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse. Godkjennelse gis ved leders påtegning av skjøtet. Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordringer på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet før godkjennelse kan foretas.

For å kontrollere at en leiekontrakt ikke inneholder bestemmelser som strider mot disse vedtekter, eller som kan medføre økonomisk tap/forpliktelse for sameiet, skal styret forlange leiekontrakt fremlagt.

Den enkelte sameier har for øvrig full råderett over sin seksjon, så som rett til å overdra og pantsette sin eiendomsandel, og til å bortleie den seksjon som eiendomsandelen gir eksklusiv bruksrett til, så lenge overdragelse, pantsettelse eller bortleie skjer i henhold til de vilkår som er inntatt i Eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle leieboere overholder sameiets vedtekter og husordensregler. Er det nødvendig med oversettelse av reglene for at leieboerne skal bli inneforstått med dem, skal seksjonseier besørge dette. Husordensreglene skal leveres styret undertegnet av leieboere.
Påklagede brudd på husordensreglene og annet som er til sjenanse for andre beboere vil resultere i krav fra sameiets styre om umiddelbart opphør av leieforholdet.

Skulle det ved overdragelse av seksjon være nødvendig med oversettelse av vedtekter og husordensregler for at den som erverver seksjonen skal bli inneforstått med disse, skal avhender besørge dette.

§ 4.2 Styret avgjør hvordan fellesarealene skal benyttes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiermøte.

§ 4.3 Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre utvendige eller innvendige bygningsmessige forandringer i boligen eller fellesarealer, eller sette opp utvendige installasjoner så som radio- og tv-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 4.4 Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte.

§ 4.5 Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det er tvingende nødvendig og ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

§ 4.6 Sameiermøtet kan vedta å endre husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Det er å anse som vesentlig mislighold overfor sameiet hvis seksjonenes beboere/brukere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

§ 4.7 Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet på felles ledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon, seksjonens vinduer og verandaer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen forsvarlig oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Oppussing i vinterhalvåret som nødvendiggjør nedtapping av radiatorer/vannbåren varme tillates ikke.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor boligsameiet.

§ 4.8 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 4.9 BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier.
Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking.

§ 5 Økonomi

§ 5.1 Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, det vil si kostnader til drift av sameiets bygninger, så som forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene. Dessuten alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier og grøntarealer.

§ 5.2 Den enkelte sameier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i en prosentsats vedtatt av sameiermøtet, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. I tillegg til det faste kostnadsbidraget tilkommer utgifter som knyttes direkte til hver enkelt eierseksjon, som for eksempel eierseksjonenes strømforbruk.

§ 5.3 Eventuelle inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal overføres til disposisjonsfond.

§ 5.4 Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Sameiermøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert år. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 5.5 De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5.6 Leder har ved seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes seksjon.

Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 5.7 Eierskiftegebyr er et gebyr som skal innbetales til sameiet ved eierskifte av en seksjon. Gebyret skal dekke utgifter og arbeid i forbindelse med eierskifte, og størrelsen på gebyret vedtas av sameiermøtet. Hvem som skal betale eierskiftegebyret avgjøres etter avtale mellom selger og kjøper av seksjonen, dog hefter kjøper for tidligere eiers forpliktelser i hht vedtektenes § 4.1."

§ 6 Mislighold og tvister

§ 6.1 Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp. Kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, jfr. Eierseksjonsloven. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler eller vedtak fattet av sameiermøtet.

§ 6.2 Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

§ 6.3 Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte utgifter jfr. vedtektenes § 5.

§ 6.4 Medfører sameierens eller bruker av seksjon sin oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens eller brukeren av seksjonen sin oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren/brukeren utkastet før seksjonen er solgt.

§ 6.5 Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting. Advokatbistand dekkes av den sameieren kravet rettes mot.

§ 7 Sameiermøtet

§ 7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 7.2 Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.3 Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med minst åtte dagers og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan – om det er nødvendig – innkalles med kortere frist, dog ikke mindre enn tre dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med 2/3 flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i vedlegg til denne.

Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

Saksliste skal medfølge innkallingen.

§ 7.4 Blir et sameiermøte, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 7.5 I ordinært sameiermøte skal følgende saker behandles:

- Årsberetning fra styret.
- Styrets økonomioversikt for foregående kalenderår.
- Driftsbudsjett for inneværende år, med avsetning til vedlikeholdsfond.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Valg av valgkomité.
- Behandle forslag fra styret.
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 7.6 Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Det skal etter møtelederens ansvar føres protokoll/referat over de saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen/referatet skal undertegnes av møtelederen og minst én sameier som var tilstede på møtet. Protokollen/referatet utsendes skriftlig til alle sameiere innen én uke etter sameiermøtet.

§ 7.7 I avstemminger har hver seksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser.
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

- Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
- Endringer i fordeling av felleskostnader.
- Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
- Om beregning av flertallet i sameiet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige, og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte jfr. Eierseksjonsloven.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 7.8 Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiveren har kun rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse til det.

§ 7.9 Styreleder eller nestleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 7.10 Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøtet.

§ 8 Styret

§ 8.1 Sameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer med ett felles varamedlem. Funksjonstiden for styremedlemmene er to år, dog slik at ett styremedlem trer ut annethvert år. Varamedlemmet velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmet kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor styret en nestleder. Bare seksjonseiere, ektefelle, samboer eller et annet husstandsmedlem kan velges som styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han eller hun ut av styret.

§ 8.2 Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret har herunder – i samsvar med Eierseksjonsloven – å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

§ 8.3 I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter Eierseksjonsloven § 30, 3. ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer. Styret kan gi prokura.

§ 8.4 Leder forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han eller hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører økonomisk oversikt for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag.

§ 8.5 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

§ 9 Vedtektsendringer

§ 9.1 Endringer av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

§ 10 Forholdet til lov om eierseksjoner

§ 10.1 For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STORHAGENVEGEN 1

Gnr. 21, bnr. 409 i Klæbu kommune

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 13. november 2008

1 Innledning

1.1 Husordensreglene er å oppfatte som en del av sameiets vedtekter, og skal strengt håndheves.

1.2 Husordensreglene pålegger seksjonseierne visse plikter og en viss regulering av deres bruk av leilighetene og boligsameiets fellesområder. Hensikten med husordensreglene er å skape så gode og trivelige forhold som mulig innen boligsameiet, i leilighetene, mellom naboer og på utearealene.

1.3 Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger husordensreglene.

1.4 Hvis sameier eller beboer oppdager skader, feil eller mangler i eller ved huset, plikter man straks å underrette styret. Dette gjelder også feil eller mangler i egen eierseksjon som kan forårsake skade på bygning eller som kan føre til skader på andres eierseksjoner.

2 Bruk av eierseksjonen / leiligheten

2.1 Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det er lytt i huset. La ikke musikkinstrument/radio/TV/lydanlegg og lignende være sterkere enn nødvendig. Til vanlig skal det være ro i leilighetene mellom klokken 23.00 og 06.00. Ved spesielle anledninger kan denne tidsfristen innskrenkes, i så fall bør naboer varsles.

Snekkering og reparasjonsarbeider som medfører byggestøy skal ikke forekomme etter klokken 22.00 på hverdager og er kun tillatt mellom klokken 13.00 og 20.00 på søndager. På helligdager skal slik støy ikke forekomme.

2.2 Ombygginger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelsen innhentes fra offentlig myndighet.

2.3 Eventuelle badekar må ikke benyttes til klesvask fordi tråder fra tøyet vil stoppe avløpet. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk på grunn av fare for tilstopping. I WC må det kun benyttes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Av den grunn, ikke la små barn være alene på toalettet. Skyll vasker og sluk en gang i mellom med egnet avfettingsmiddel for avløpsrør. Dette løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping av avløpsrør.

2.4 Arbeid med vann- og avløpsrør skal utføres av fagfolk. Alle rom må holdes forsvarlig oppvarmet slik at ikke radiatorer, vann- og avløpsrør fryser. Vannskader som skyldes skader på radiatorer, vann- og avløpsanlegg er seksjonseier ansvarlig for. Hvis rør springer lekk og stoppkran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle eller liknende rundt skadestedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

2.5 Arbeid med det elektriske anlegget skal utføres av godkjente fagfolk. Hold elektrisk anlegg og elektriske apparater i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann.

2.6 Det er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy, klær og lignende fra verandaer og vinduer.

2.7 Kjøkkenvifter/avtrekksvifter eller tørketromler tillates ikke tilkoblet ventilene til lufteanlegget.

2.8 Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på verandaer på grunn av brannfare. Det er kun elektriske- og gassgriller som er tillatt. Det skal under enhver omstendighet tas hensyn til naboer ved bruk av utendørs tilberedning av mat.

2.9 Verandaene må holdes ryddige slik at det ikke settes ut gjenstander som kan virke sjenerende for fasaden eller som på en eller annen måte er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Rengjøring av verandaer må foretas uten å sjenere underliggende leiligheter.

2.10 Markiser som settes holdes i farger i tråd med styrets beslutning slik at det blir et enhetlig preg. Det er den enkelte eiers plikt å påse at markisen festes forsvarlig.

2.11 Husdyrhold krever at eieren holder dyret under tilsyn slik at naboer ikke sjeneres. Det er båndtvang på sameiets område hele året. Husdyreier plikter å fjerne etterlatenskaper fra sine husdyr omgående.

2.12 Utendørs foring av dyr må ikke forekomme på grunn av fare for skadedyr.

2.13 Det er ikke tillatt å lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer i bygningen.

3 Bruk av fellesarealer

3.1 Alle sameiere/beboere plikter å holde fellesområder inne og ute ryddige, og å delta i vedlikeholdet av fellesarealene til felles nytte og trivsel. Oppsatt vaskeliste for gang- og trappearealer skal følges. Annet renhold og vedlikehold gjøres på dugnad. Hvis noen er uskikket eller av annen grunn ikke kan utføre arbeidet, må det stilles vikar.

3.2 Lagring av gjenstander i trapper og korridorer er ikke tillatt. Lagring skal skje i egne boder. All lagring av brannfarlige eller eksplosive stoffer er forbudt. Tobakksrøyking og bruk av bar ild i kjelleren er forbudt.

3.3 Fellesarealer må ikke benyttes til annet enn de er beregnet til, og skal ikke brukes slik at det er til ulempe eller sjenanse for andre sameiere.

3.4 Barn skal ikke leke eller oppholde seg i trappeoppganger, korridorer eller kjellerarealer.

3.5 Noen sameiere er gitt enerett for benyttelse av bestemte arealer i kjeller. Disse tillates ikke brukt av andre.

3.6 Vanlig husholdningsavfall skal sorteres som papp/papir og restavfall og kastes i respektive avfallsbeholdere. Avfallet komprimeres best mulig, slik at beholderne ikke blir unødvendig fylt opp. Restavfallet skal være forsvarlig innpakket slik at innholdet ikke flyter ut i beholderne eller forårsaker lukt.

Større avfall eller søppel som ikke regnes som normalt husholdningsavfall, som for eksempel byggeavfall eller større pappemballasje, skal sameieren eller beboeren selv sørge for å få levert på avfallsmottak. Avfall skal ikke plasseres på fellesområder uten styrets godkjenning. Styret forbeholder seg i så fall retten til å fjerne dette uten forvarsel for eiers regning.

3.7 Motorkjøretøyer skal hensettes på parkeringsplassene, og ikke være til hindring for normal ferdsel på gang- og kjøreveier. Det kan ikke parkeres foran inngangsparti, annet enn ved av- og pålessing.

Campingvogn, båter, tilhengere eller avskiltede motorkjøretøy må ikke hensettes på sameiets område over lengre tid. Disse vil i tilfelle bli fjernet for vedkommende seksjonseiers regning etter skriftlig advarsel.

SAMEIET STORHAGENVEGEN

3.8 Det er ikke tillatt å felle trær og busker eller på annen måte skade disse og annen vegetasjon innenfor sameiets friarealer.

3.9 All bruk av elektrisitet fra fellesarealene til privat bruk er ikke tillatt. Privat forbruk av strøm skal belastes målere for hver eierseksjon.

Kjellerlys skal slukkes når kjelleren forlates.

3.10 Alle bygningens inngangsdører skal holdes låst på grunn av fare for tyveri og hærverk. Det er den enkelte beboers plikt å sørge for at inngangsdører er låst når man selv eller besøkende ankommer eller forlater bygningen. Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningen.

Bygningens inngangsdører skal ikke benyttes til lufting på grunn av fare for inntrenging av skadedyr.

3.11 Se for øvrig § 6 i vedtektene om mislighold.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Storhagenvegen 1B 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



11.03.2025 14:15:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg undergang
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Vegdekkekant undergang
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Vegdekkekant undergang
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Festegrunn

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**521**	**409**	**0**	**1**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 521/409
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
521 / 356
521 / 433
521 / 357
521 / 436
521 / 440
521 / 439
521 / 409
521 / 307
100m
11.03.2025 14:16:00
Side 2 av 4

Vedlegg


521/409 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
521 / 438
521 / 440
521 / 439
521 / 409
37.89
27.90
25.82
4.45
50.75
50m
11.03.2025 14:16:00
Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 1858,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7019342,95 Øst: 574392,11

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7019315,46	574415,79	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			35,75	Ikke hjelpelinje		14	
2	7019321,14	574380,49	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			25,65	Ikke hjelpelinje		14	
3	7019346,66	574383,04	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			21,90	Ikke hjelpelinje		14	
4	7019366,97	574391,23	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			37,69	Ikke hjelpelinje		14	
5	7019360,75	574428,40	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			22,93	Ikke hjelpelinje		14	
6	7019338,12	574424,71	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			24,35	Ikke hjelpelinje		14	

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260385

Megler: Mads Kirkeslett

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og besiktigelse.

Adresse: Storhagenvegen 1B, 7540 Klæbu
Matrikkel: gnr. 521, bnr. 409, snr. 1 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: **Beløp med bokstaver:**

+ offentlige avgifter og gebyrer, inkludert evt. konsesjonsgebyr, samt øvrige omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave

Budet er gyldig til (dato og klokkeslett): **Ønsket overtakelse** (dato):

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Mads Kirkeslett til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av		Dato/kl.

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet, gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss. Se vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning»

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260385

Megler: Mads Kirkeslett

Budgivere

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Pacta Eiendom AS, Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, tlf. 73 99 22 55, fax: 73 99 22 55

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borett til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.





proaktiv.no



Mads Kirkeslett
Partner /Jurist / Megler
970 59 235
mads@proaktiv.no



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler/Partner/Jurist
468 21 244
kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no