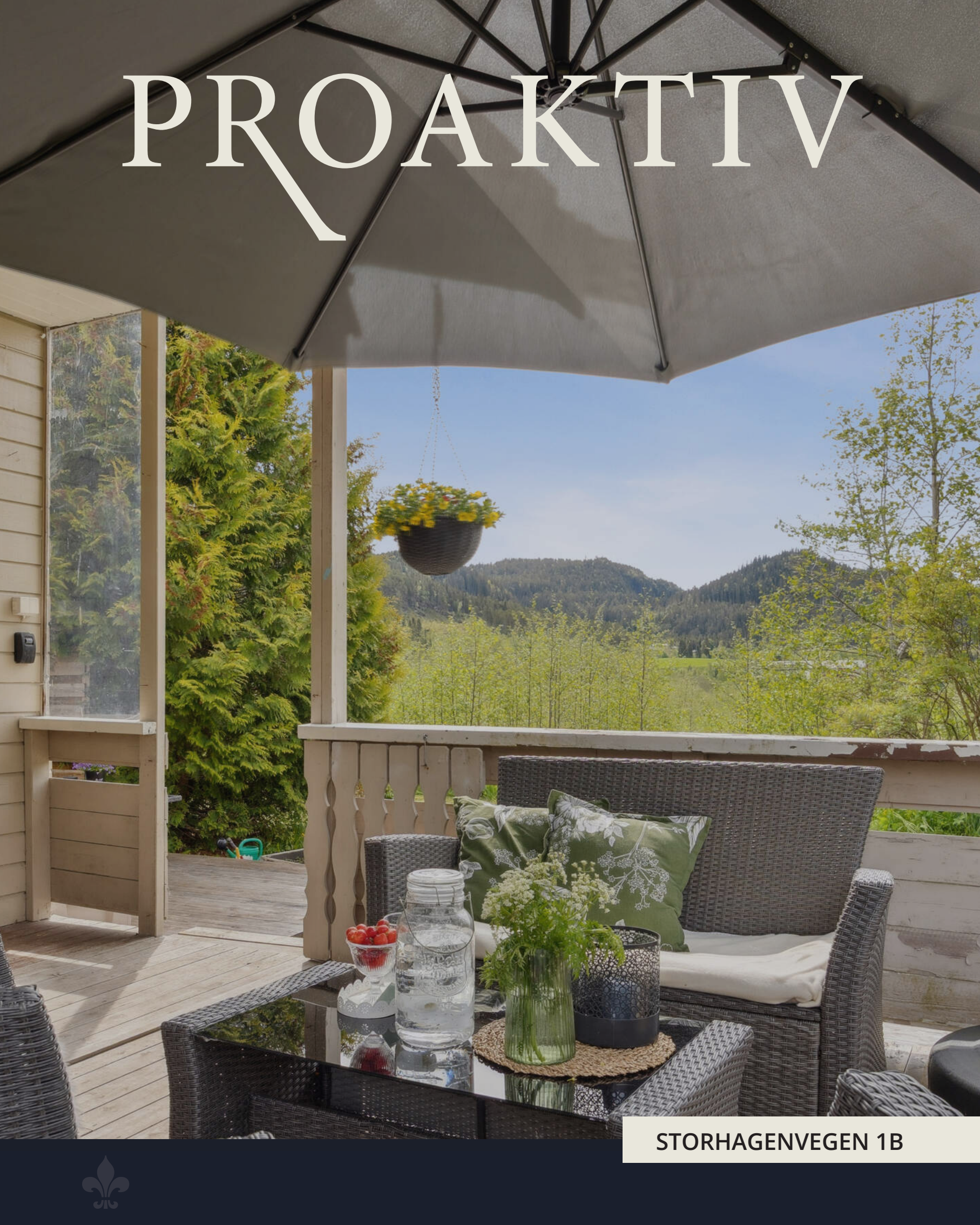


PROAKTIV



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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



STORHAGENVEGEN 1B

Stor, innholdsrik eierseksjon m/3 boenheter*. 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: 2.950.000,-

Omkostninger: 90.540,-

Andel fellesgjeld: 53.763,-

Totalpris: 3.094.303,-

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,-

Energimerke: Energiklasse: Grønn G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	34	41	47
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
66	69	79	80
Planskisser	Byggetegninger & seksjonering	Ferdigattest	Regnskaper
83	94	100	
Vedtekter & ordensregler	Kart	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Ellen Solberg

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

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

Anniken Skotvol

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

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

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

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

Erling Johansen

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

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

Tom Egil Østhus

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

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

Erling Tryggestad

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

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

Anne Karin Rødde

”

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

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



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

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Svært innholdsrik eierseksjon m/usjenert, solrik beliggenhet like v/Klæbu sentrum. Blant flere gode kvaliteter finner vi:

- Hoveddel (94 m²) med 2 gode soverom, lys og stor stue, fullt utstyrt kjøkken & romslig, flislagt badrom. Solrik terrasse og hagedel
- Utleid del (37 m²) i samme etasje med leieinntekt på kr. 8.000,- per mnd.
- Sokkeletasje med et bruksareal på hele 170 m², hvorav 41 m² er innredet med gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Eierseksjonen har et moderniseringsbehov. Den passer ypperlig for den/de som ser potensiale for videre utvikling.

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



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, treningscenter og legekantor.

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	3 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
🏠	Klæbuhallen aktivitetssal Aktivitetshall	23 min 🚶 2 km
🏠	Klæbu Treningscenter	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, Hestekoens barnehage, Jonettaplassen gårdsbarnehage med flere.

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 Håssåsigg i spissen



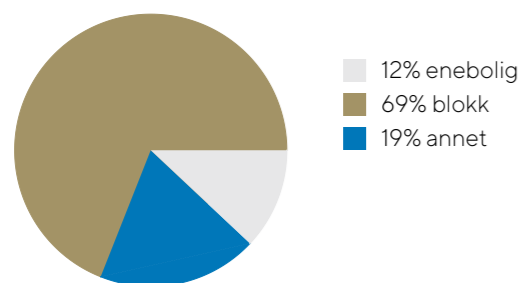
Det er bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. Det tar kun ca. 6 minutt å gå til bussholdeplassen Hesttrø med avganger mot sentrum via Bratsbergvegen.

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

Bebyggelse

Området består i hovedsak av småhus og ærverdig bebyggelse.

BOLIGMASSE



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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

1858 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

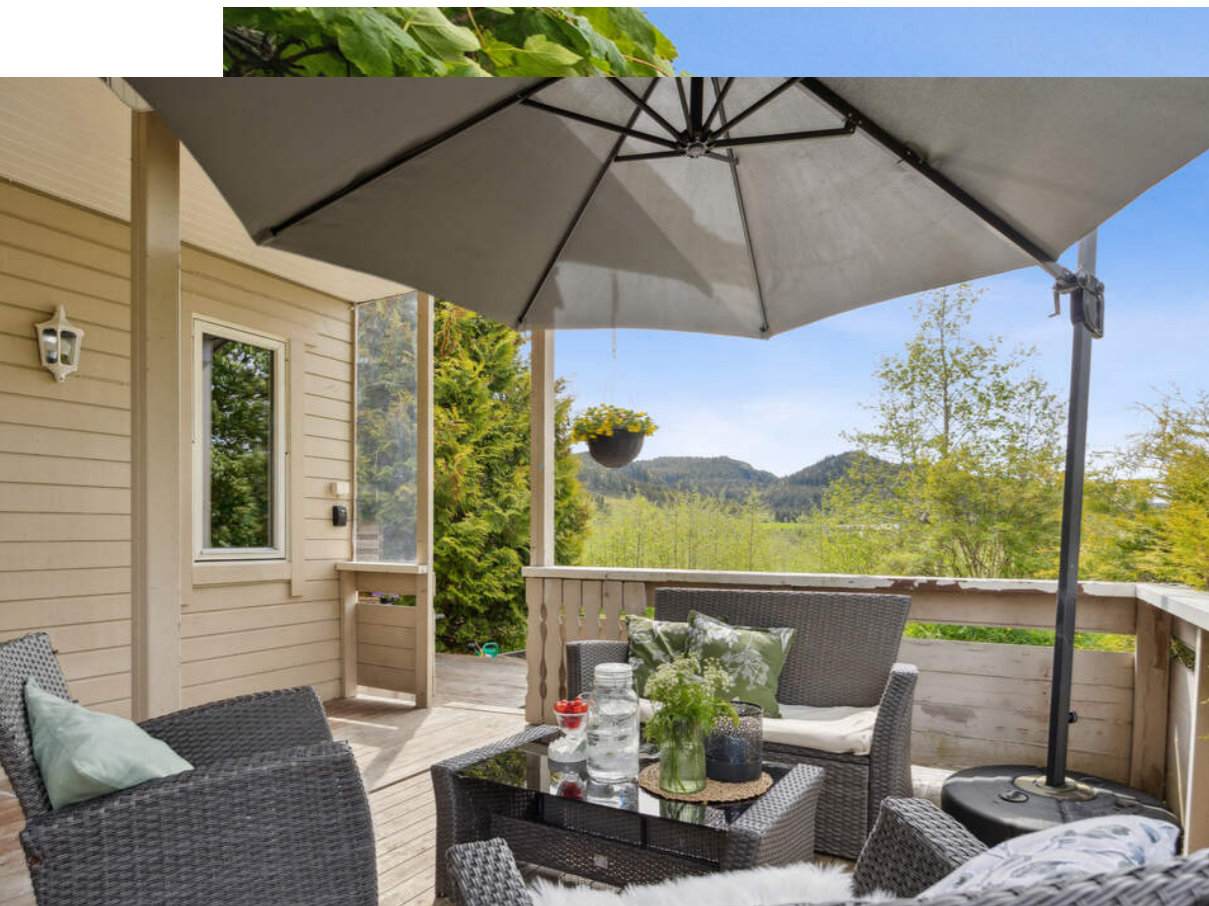
Byggemåte

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





SOLRIKT & USJENERT

Verandaen mot sørvest byr på ypperlige solforhold fra tidlig formiddag til sent på kveld.

Leiligheten disponerer ifølge seksjoneringsvedtak egen hagedel (se vedlagte tegninger i prospektet)





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/lovliggheit 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

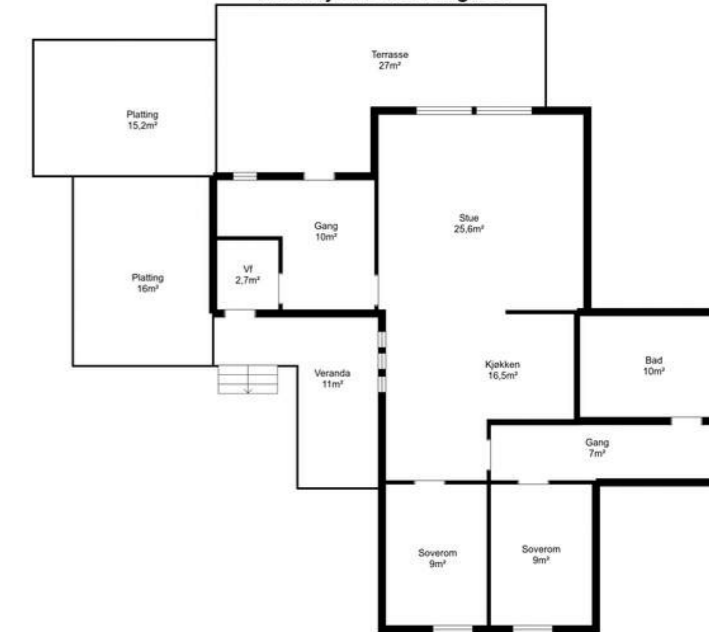
skader. Utskifting av gulv etter lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkken/stue i 1. etasje må påregnes)

- 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



Storhagenvegen 1B

1. Etasje Hovedleilighet.



LYST & ROMSLIG

Stua måler drøyt 25 kvm og oppleves som lys og romslig.



levetidsbetraktninger).

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

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 strømforbruk

Etterspurt, men ikke opplyst.

Info energiklasse

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



Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger og vedlikehold som hun kjenner til:

- 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 INKLUDERT

Fjernvarme/strøm er inkludert i fellesutgiftene.



KJØKKEN

Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass.



2 GODE SOVEROM & STORT BAD

Hoveddelen byr på 2 gode soverom og et stort bad på hele 10 kvm. Badet er fra 1974 og oppgraderinger bør påberegnes. Badet er forøvrig utstyrt med klosett, dusjkabinett, servantskap, vegghengte skap og har opplegg for vaskemaskin.

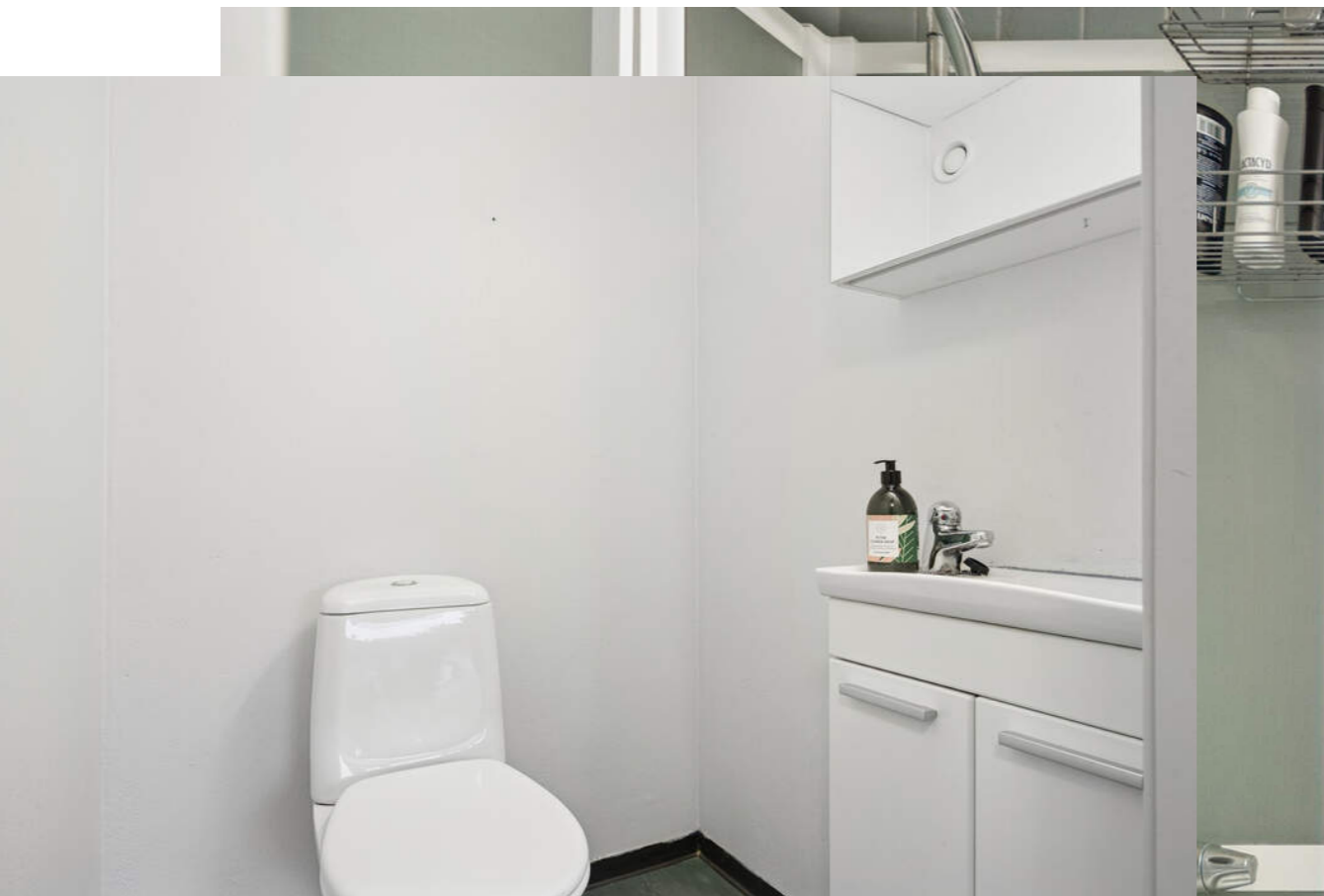


UTLEID DEL AV 1. ETASJE

Utleid del i 1.etasje måler ca 37 kvm og inneholder stue, kjøkken, soverom, gang, bad og wc-rom. Leies i dag ut for kr. 8.000,- per mnd.

1. Etasje Utleieleilighet



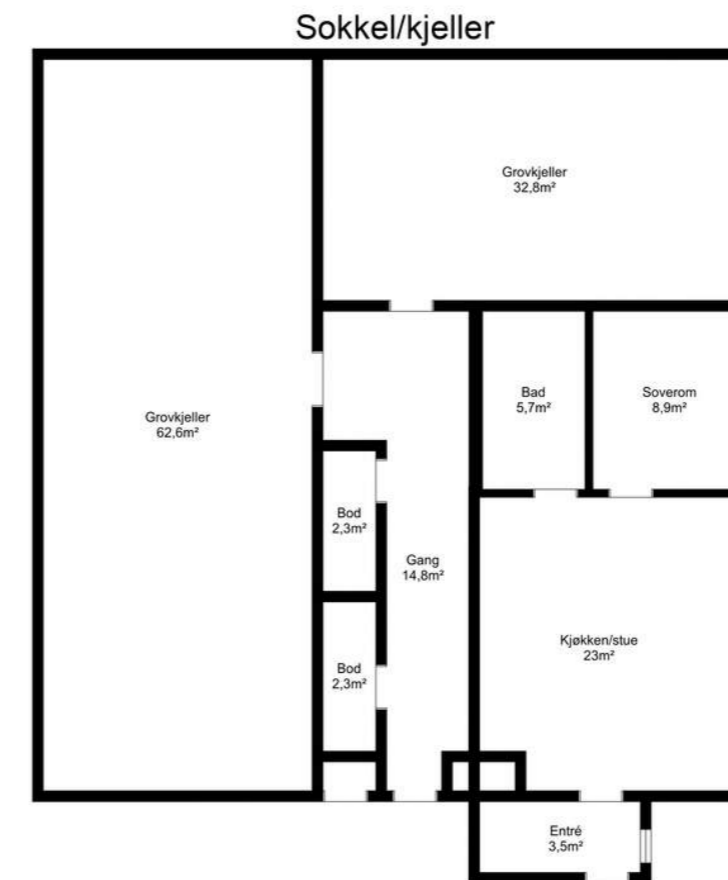


FLISLAGT BAD & SEPARAT TOALETTROM

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. Sokkelleiligheten har tidligere vært utleid for kr. 8.000,- per mnd. 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.

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

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.



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Sameie: Sameiet Storhagenvegen 1, Orgnr: 993908061

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 ifølge 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 31. 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 budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold og



fjernvarme, samt høyere driftsinntekter. For regnskapsåret 2026 er det budsjettet med et driftsresultat på kr. 60.619,-. Kopi av års- og balanseregnskapet for 2025 med budsjett 2026 er vedlagt.

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. 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 ordensregler 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 endre tog 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 sekundær bolig 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 installert vannmåler/forbruksbasert avlesning av vann.

Diverse

Gjennomføringen av handelen er betinget av at samtlige relevante kreditorer gir pantefrafall på eiendommen, slik at eiendommen kan overskjøtes fri for heftelser, med unntak av de heftelser kjøper uttrykkelig har akseptert å overta. Selger tar uttrykkelig forbehold om at slikt pantefrafall oppnås innen 3 uker før avtalt overtakelse. Dersom pantefrafall ikke oppnås, bortfaller avtalen i sin helhet, og partene er fri for videre forpliktelser overfor hverandre.

Eierseksjonen fremstår med 3 separate boenheter, som ikke er omsøkt/godkjent som dette, se nærmere under punktet om ferdigattest. Selger bor i en av disse selv og har leid ut en av de øvrige boenheterne. Leieavtalen er tidsbestemt med 3 måneders gjensidig oppsigelse. Månedsleia er avtalt til kr. 8.000,-. Kopi av leieinntekt ligger vedlagt. Se forøvrig kommentarer under punktet ferdigattest vedr. lovligheit.

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.

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 søknadspiktig 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 søknadspiktige 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.

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 (Skarpsnovegen, gnr/bnr 523/2 m.fl.) er en detaljplan 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/feierevesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 950 000,00 (Prisantydning)
53 763,00 (Andel av fellesgjeld)

3 003 763,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

75 070,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 160,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

89 060,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 079 923,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 092 823,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøpet for tinglysing. Kjøpet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpet vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Camilla Hitterdal

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 944 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke (anbud) kr 12 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgs garanti kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 000,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 43 140.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 0,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger (innhente suppl. info) kr 507,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 365,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 10 000,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 142.

Totale kostnader kr. 64 282.

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

Kjerneinformasjon

utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
12.6.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, byggetegninger, ferdigattest, vedtekter & ordensregler, regnskaper, diverse kart, regulering, leiekontrakt og budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Storhagenvegen 1B, 7540 KLÆBU

05 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storhagenvegen 1B	Storhagenvegen 1B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2014

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Har bodd fra juni 2014 - 27. mars 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hitterdal, Camilla

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved kraftig regnfall kom det vann i skillet mellom tilbygg/hovedbygning. Ble utbredte av taktekker (gjennom sameiets forsikring). Har vært problemfritt siden og ikke kommet inn vann etter det.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

I forbindelse med på kobling til kommunalt kloakksystem, så kom det etter arbeidet vann i kjeller (på andre siden av bygget, ikke tilknyttet min seksjon). Dette ble utbedret av de som utførte jobben da det var de som var ansvarert (som jeg har forstått).

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

 Ja Nei

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Teknisk rom for varmelegger (felles for hele bygget) skiftet ut i nov/des 2020. Dokumentasjon ligger hos styret.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Værnes as

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 3



Skjvheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Har vært konflikt i sameiet ang kostnadsfordelingsbrøk, men konflikten er avgjort i rettet og avslutte

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Fikk lekkasje fra oppvaskmaskin desember 2025. Har hatt talsmann i forbindelse med forsikring. Parkett/pergo har «slått» seg, målte ubetydelig fukt ved oppvaskmaskin, men ikke ellers.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 50264064



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



Oppdragsnr.: 19108-1555

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 2 av 19

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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annekst, 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).

Oppdragsnr.: 19108-1555

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 3 av 19

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

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
Norsk takst

© 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 eksemplarframstilling 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
Norsk takst

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 straktiltak 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
Norsk takst

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 soner med plattinger.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. 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 soisluk, 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 soisluk. 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 beleg 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](#)

Oppdragsnr.: 19108-1555

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 6 av 19

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

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
Norsk takst

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.

Oppdragsnr.: 19108-1555

Befaringsdato: 01.06.2026

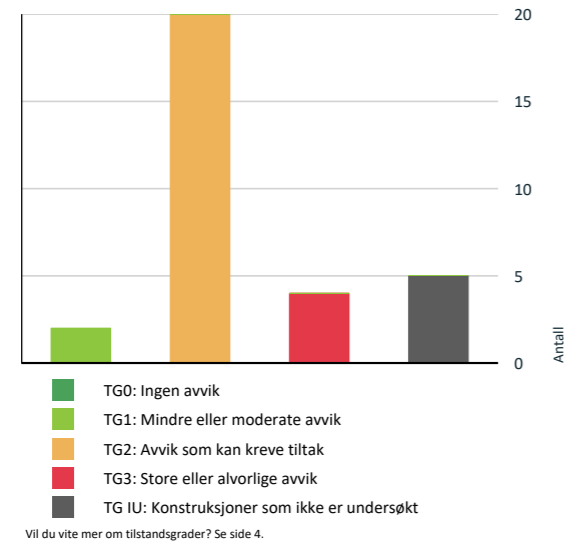
Side: 7 av 19

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

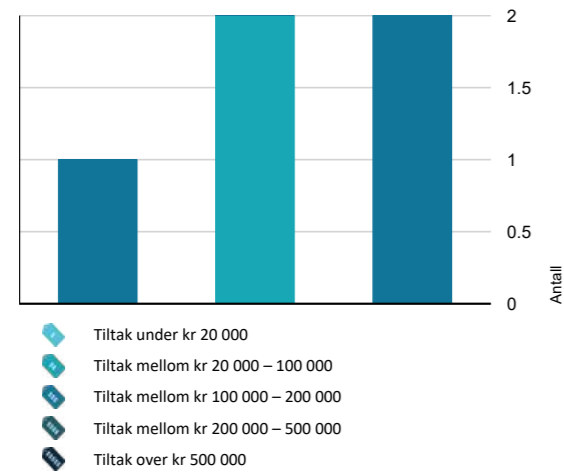
Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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](#)

Oppdragsnr.: 19108-1555

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 8 av 19

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

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
Norsk takst

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
Norsk takst

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

TO 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.

TO 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

TO 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

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. 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 befæringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TO 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.

Oppdragsnr.: 19108-1555

Befæringsdato: 01.06.2026

Side: 10 av 19

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

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
Norsk takst

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.

TO 4 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

TO 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

TO 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.

TO 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.

TO 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

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

TO 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

Oppdragsnr.: 19108-1555

Befæringsdato: 01.06.2026

Side: 11 av 19

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

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
Norsk takst

Tilstandsrapport

TO 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

TO 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

TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet 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

TO M Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UTLEIELEILIGHET 1 ETG. > BAD (UTLEIE 1 ETG)

TO 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)

TO M Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må totalrenoveres.

Årstall: 1974

KJØKKEN

HOVEDLEILIGHET 1 ETG. > KJØKKEN

TO 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 aldringslitt. 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

TO 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/mechaniske avtrekksløsninger fra kokeson.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokeson.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE I SOKKELLEILIGHET.

Oppdragsnr.: 19108-1555

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 12 av 19

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

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
Norsk takst

Tilstandsrapport

TO 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 slitasjegråd.
- 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.

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokeson.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokeson.

UTLEIELEILIGHET 1 ETG. > KJØKKEN (UTLEIE 1 ETG)

TO 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 slitasjegråd.

Det registreres fuktmerker på dør ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

UTLEIELEILIGHET 1 ETG. > KJØKKEN (UTLEIE 1 ETG)

TO 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/mechaniske avtrekksløsninger fra kokeson.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokeson.

SPESIALROM

UTLEIELEILIGHET 1 ETG. > TOALETTRUM (UTLEIE 1 ETG)

TO 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

TO 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.

TO 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.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 19108-1555

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 13 av 19

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.

TO 1 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.

TO 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.

TO 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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

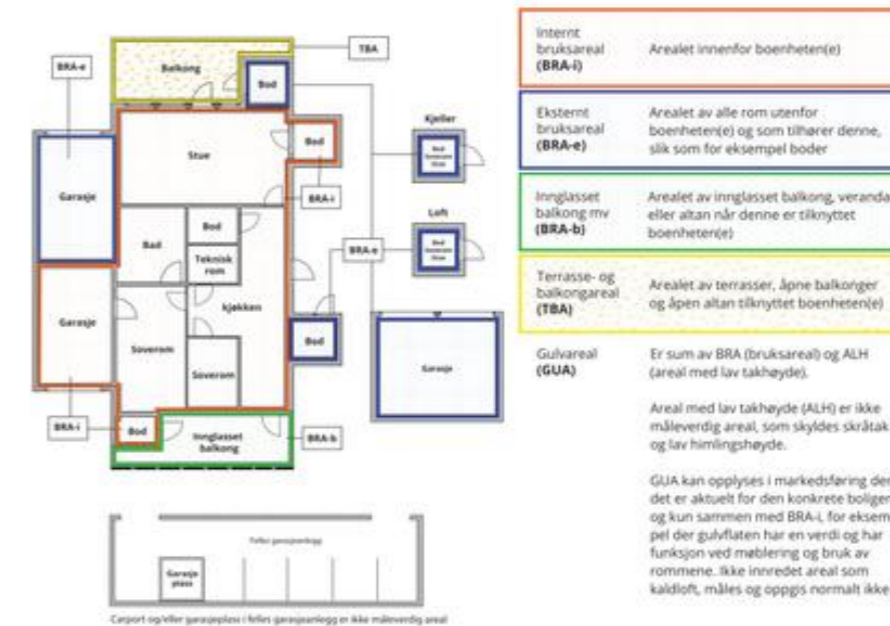
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbar luke.

Hva er bruksareal?

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

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



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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 m ²	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•REFERANSENVÅ•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 brukeren 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

rekkeverkshøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 insiden 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.

Oppdragsnr.: 19108-1555

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 18 av 19

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

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER



Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

- **Skadegjører:** 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

Oppdragsnr.: 19108-1555

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 19 av 19

- **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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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>

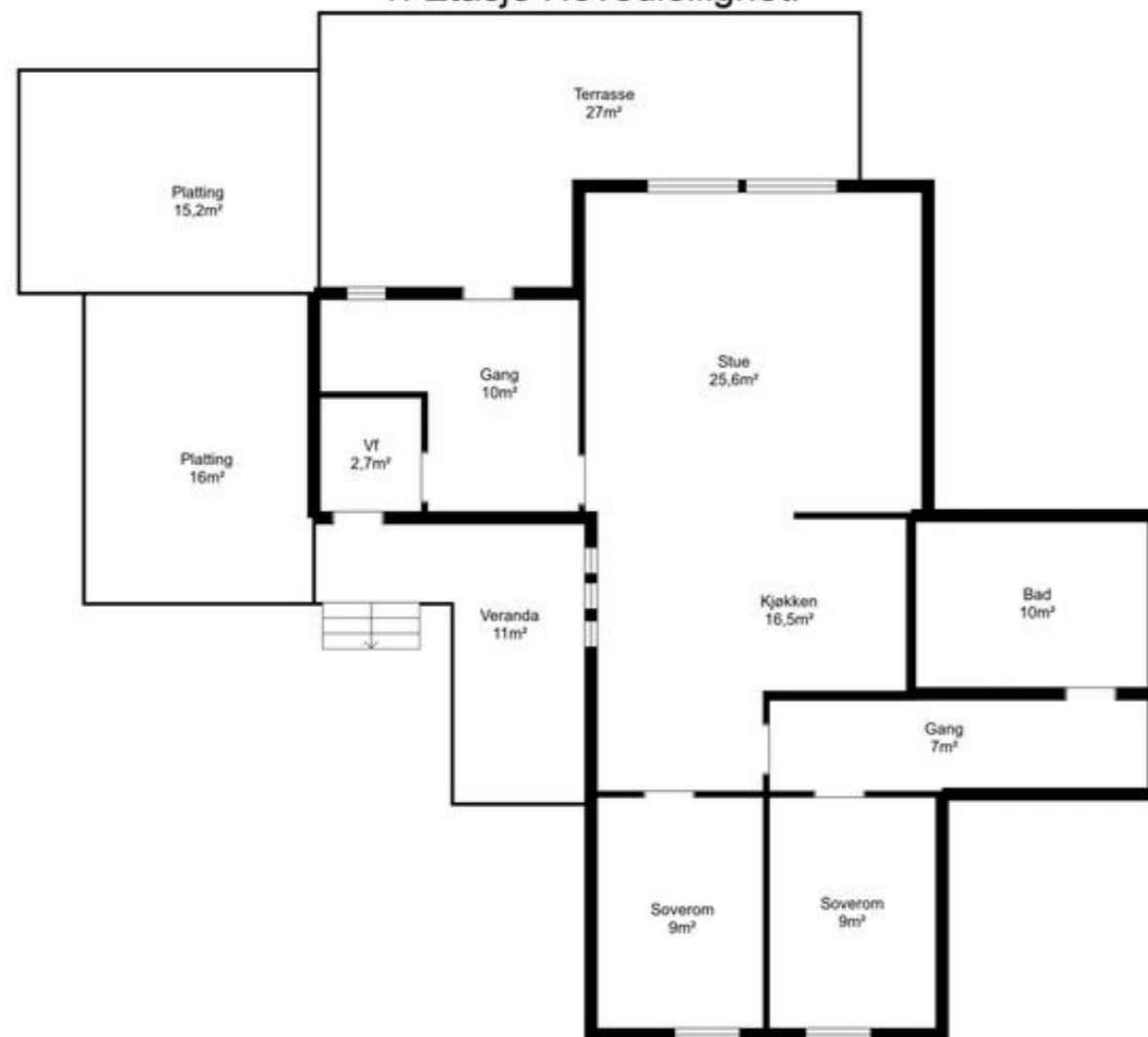
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Storhagenvegen 1B

1. Etasje Hovedleilighet.



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



Storhagenvegen 1B

1. Etasje Utleieleilighet

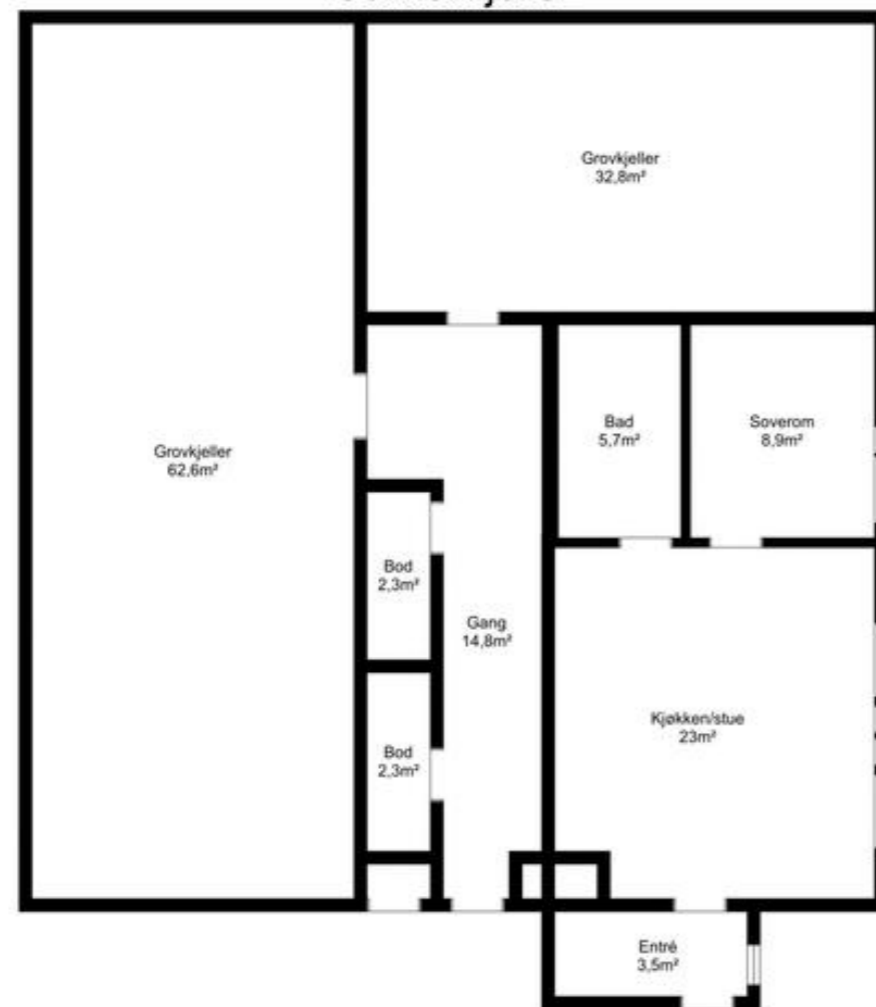


Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

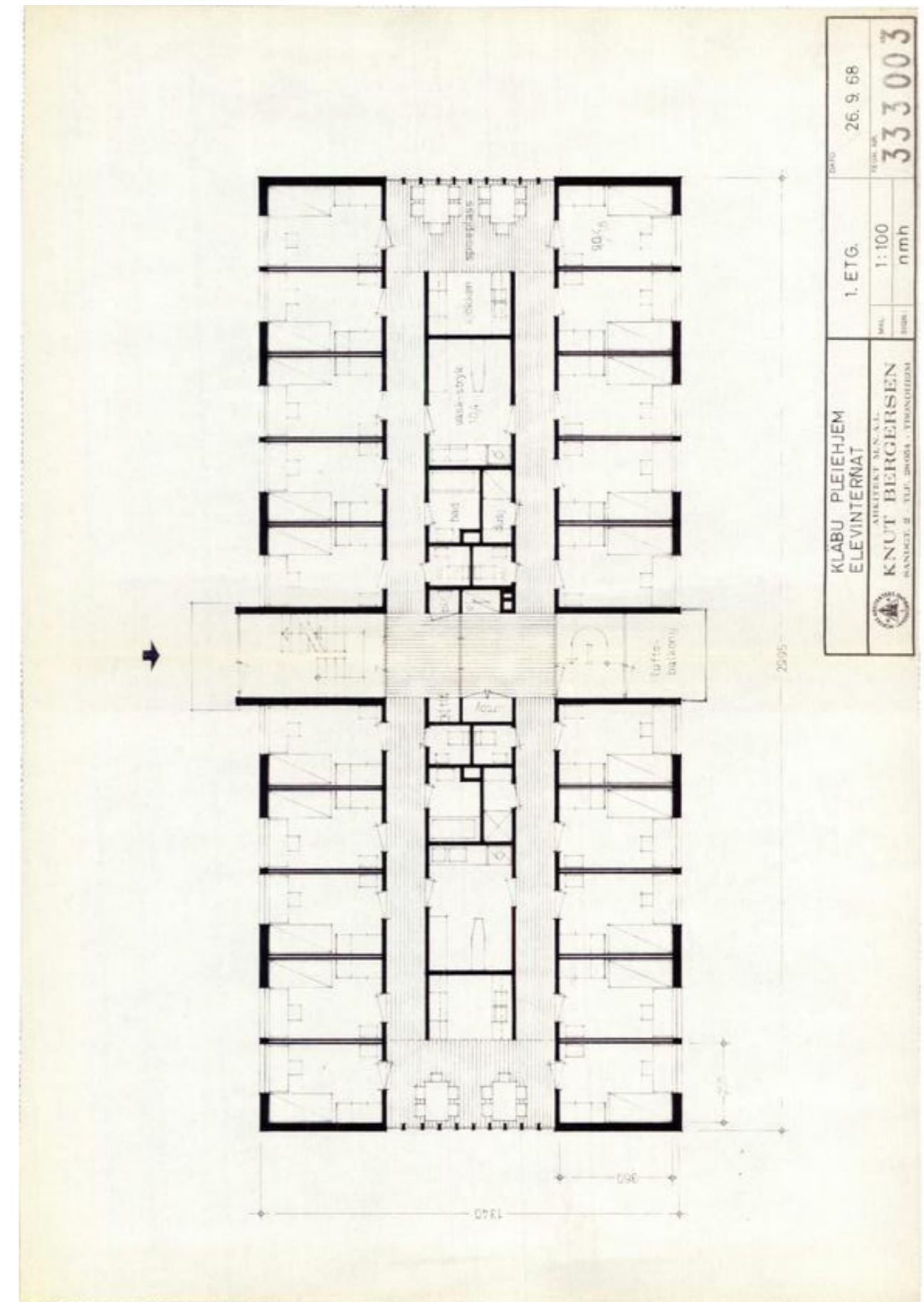


Storhagenvegen 1B

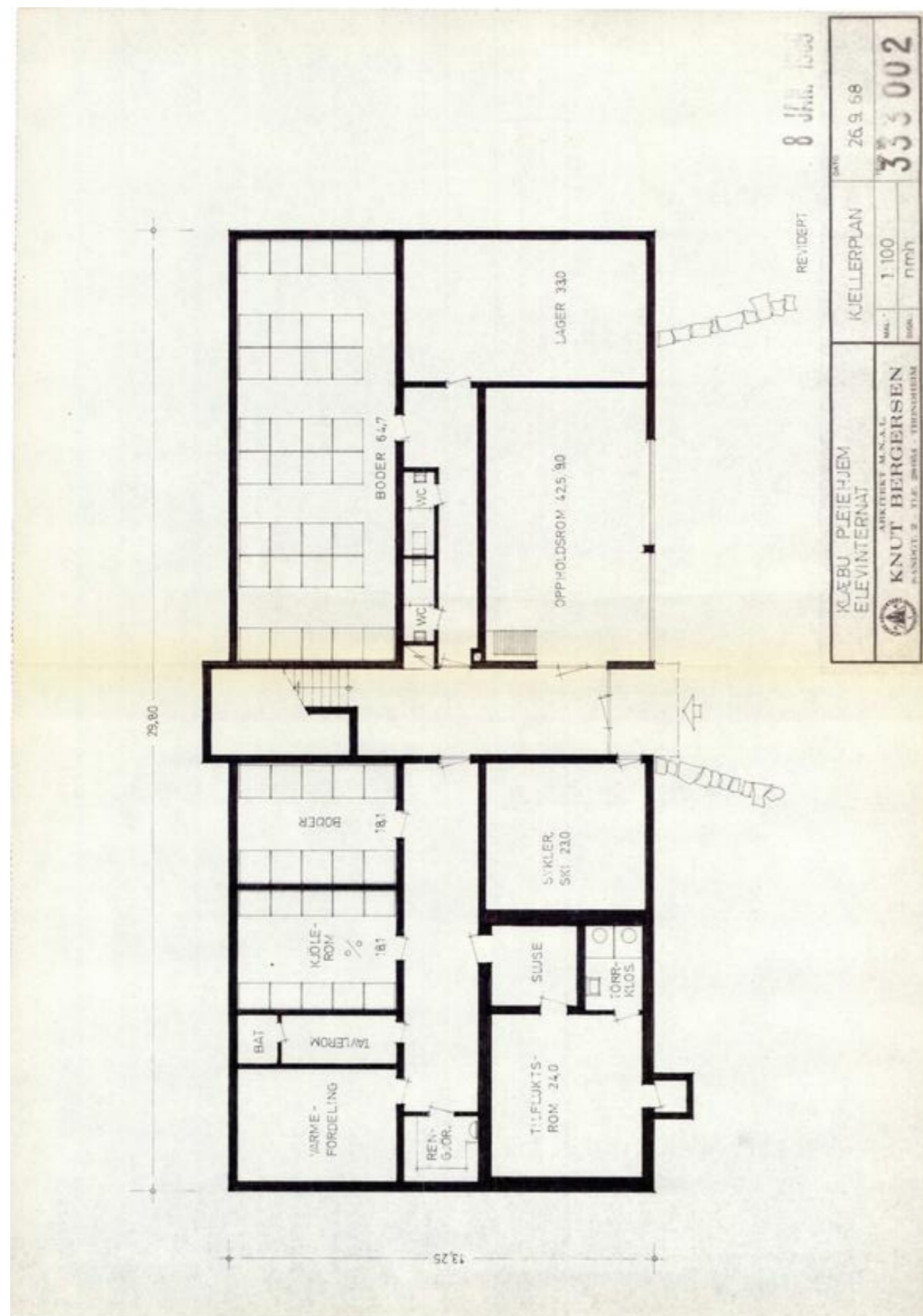
Sokkel/kjeller



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



KLUBB PLEIEHJEM ELEVINTERNAT		1. ETG.	26. 9. 68
ARKITEKT: KNUST BERGERSEN		MÅL: 1:100	333003
BANKGATE 3, TELE. 280084 - TRONDHEIM		EGNER: n.m.h.	



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.

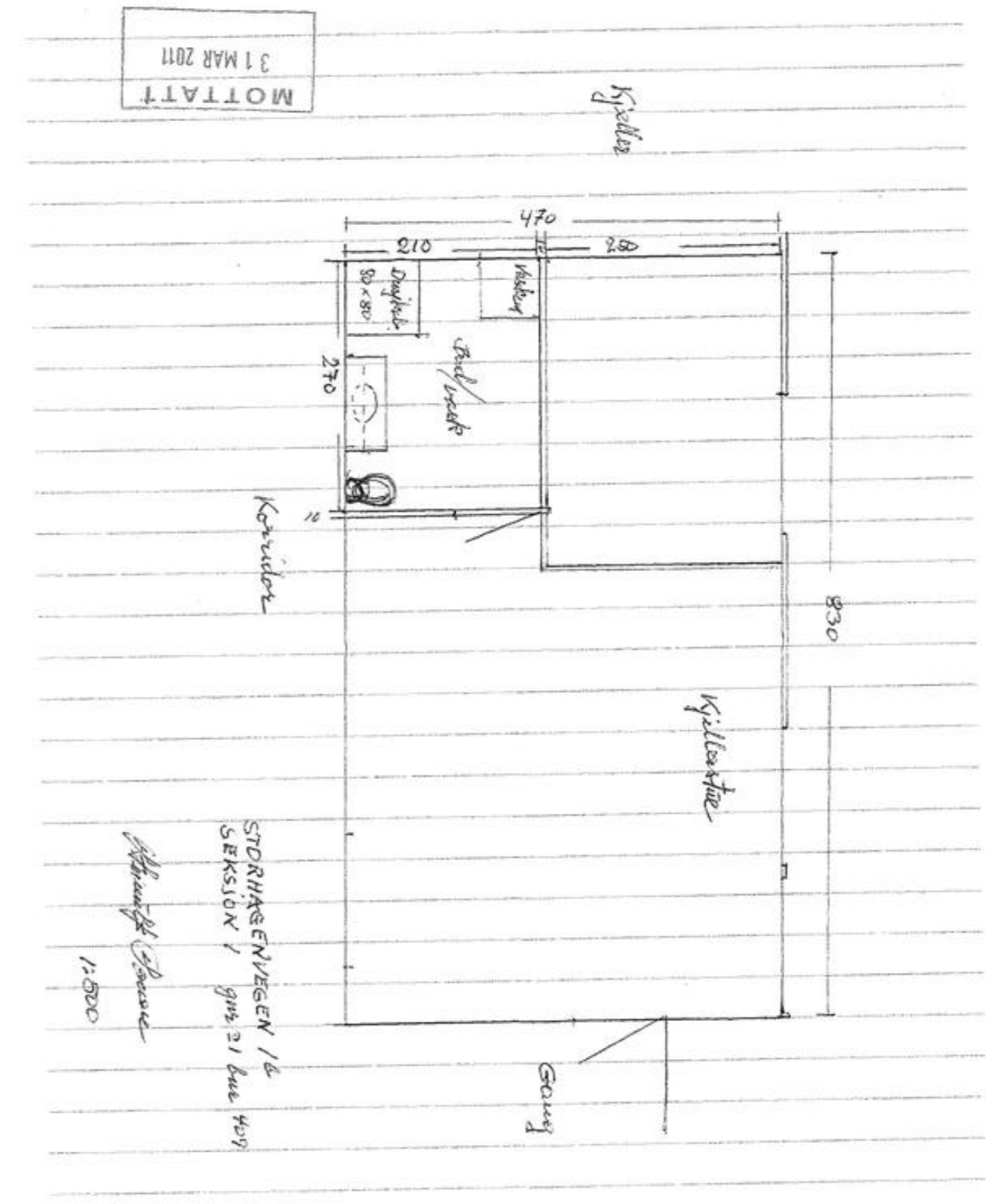
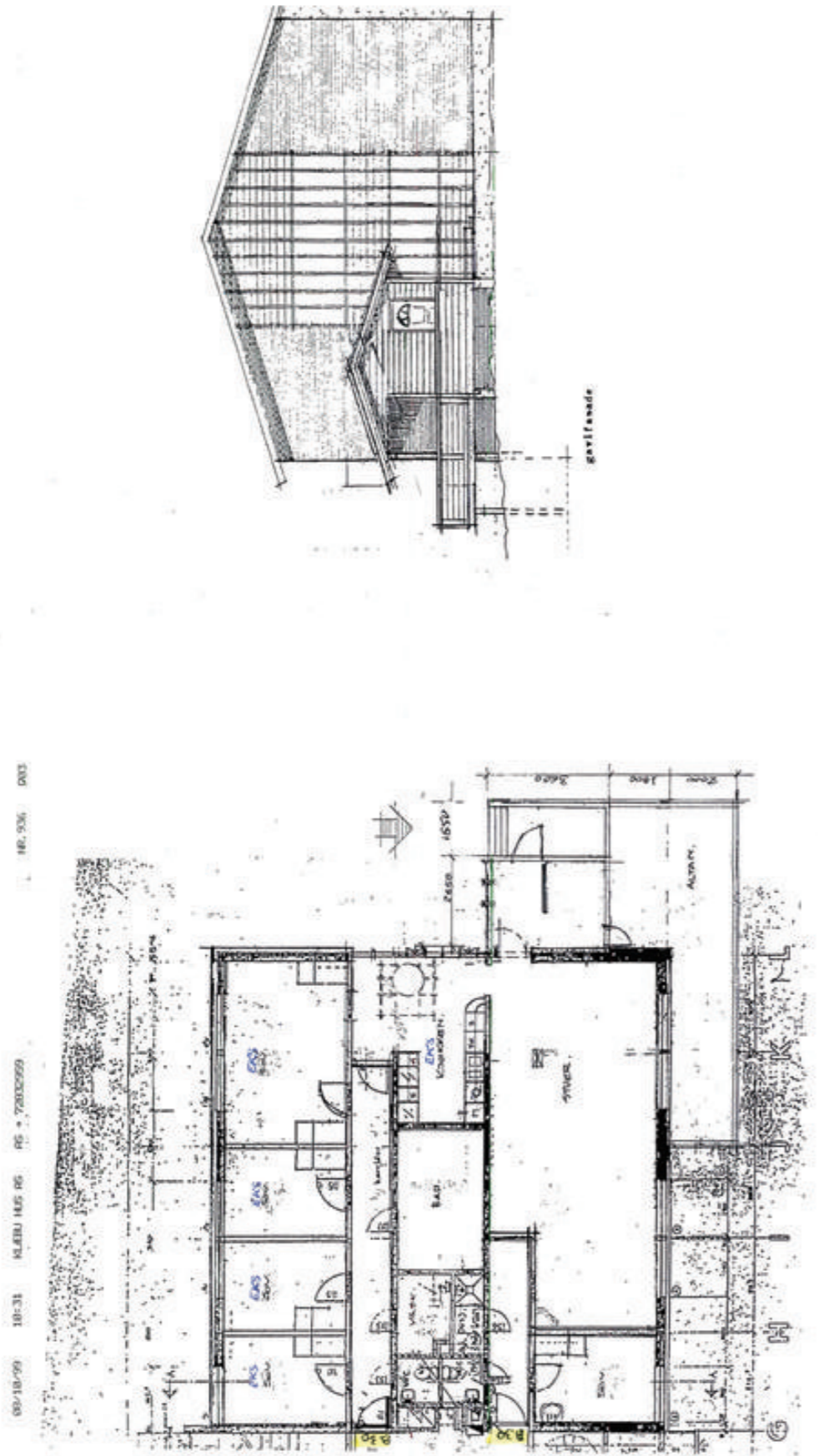
Ut over det som er nevnt ovenfor har vi ingen merknader til planene.

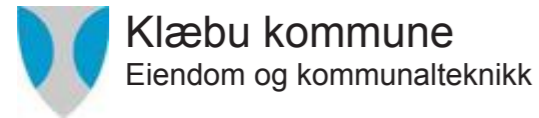

Tore Flatmo
Etatsjef


Halvor Hemmingby
Saksbehandler

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

Hjemmeside: <http://www.adressa.no/midt-norge/kommune/klæbu/>





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.

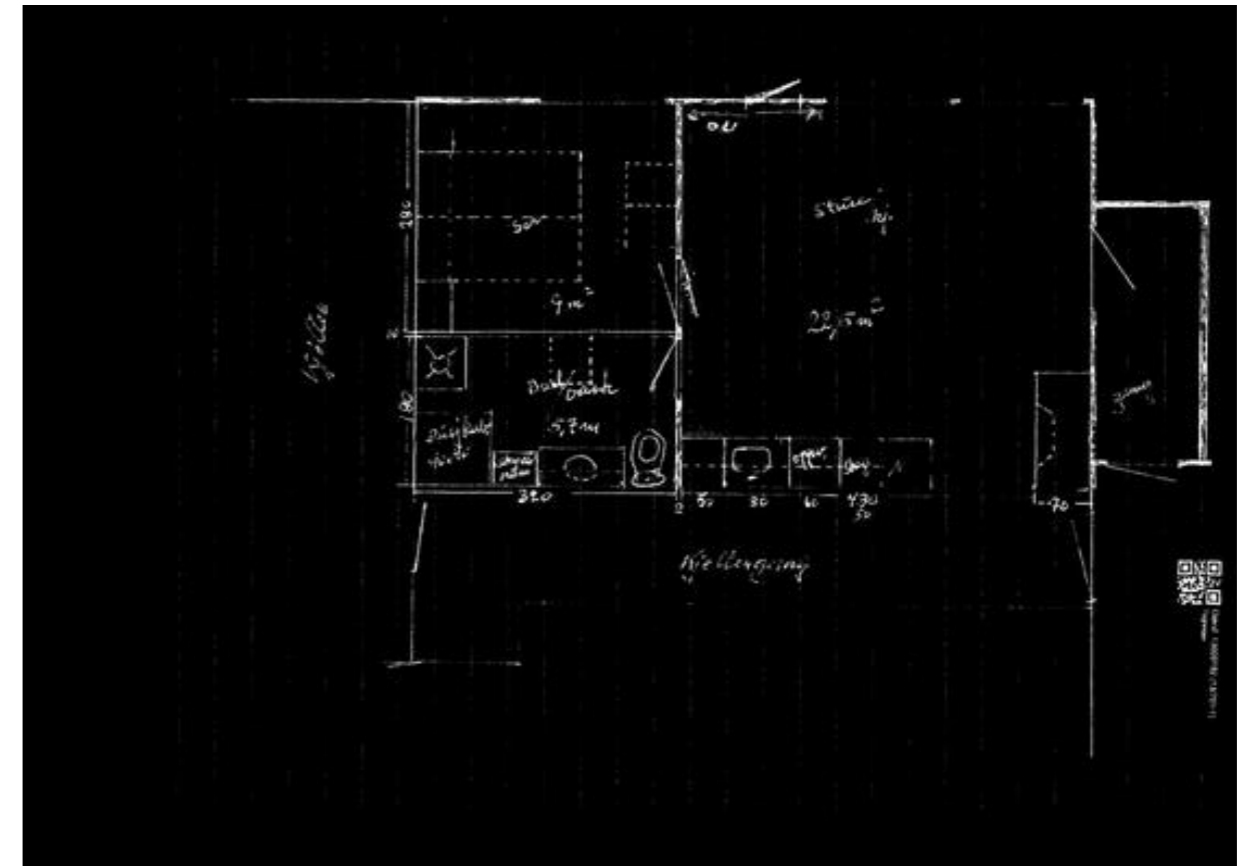
Med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-3, fritar kommunen tiltaket for søknadsplikt. Innsetting av ny dør kan dermed gjennomføres uten søknadsbehandlig og byggetillatelse fra kommunen.

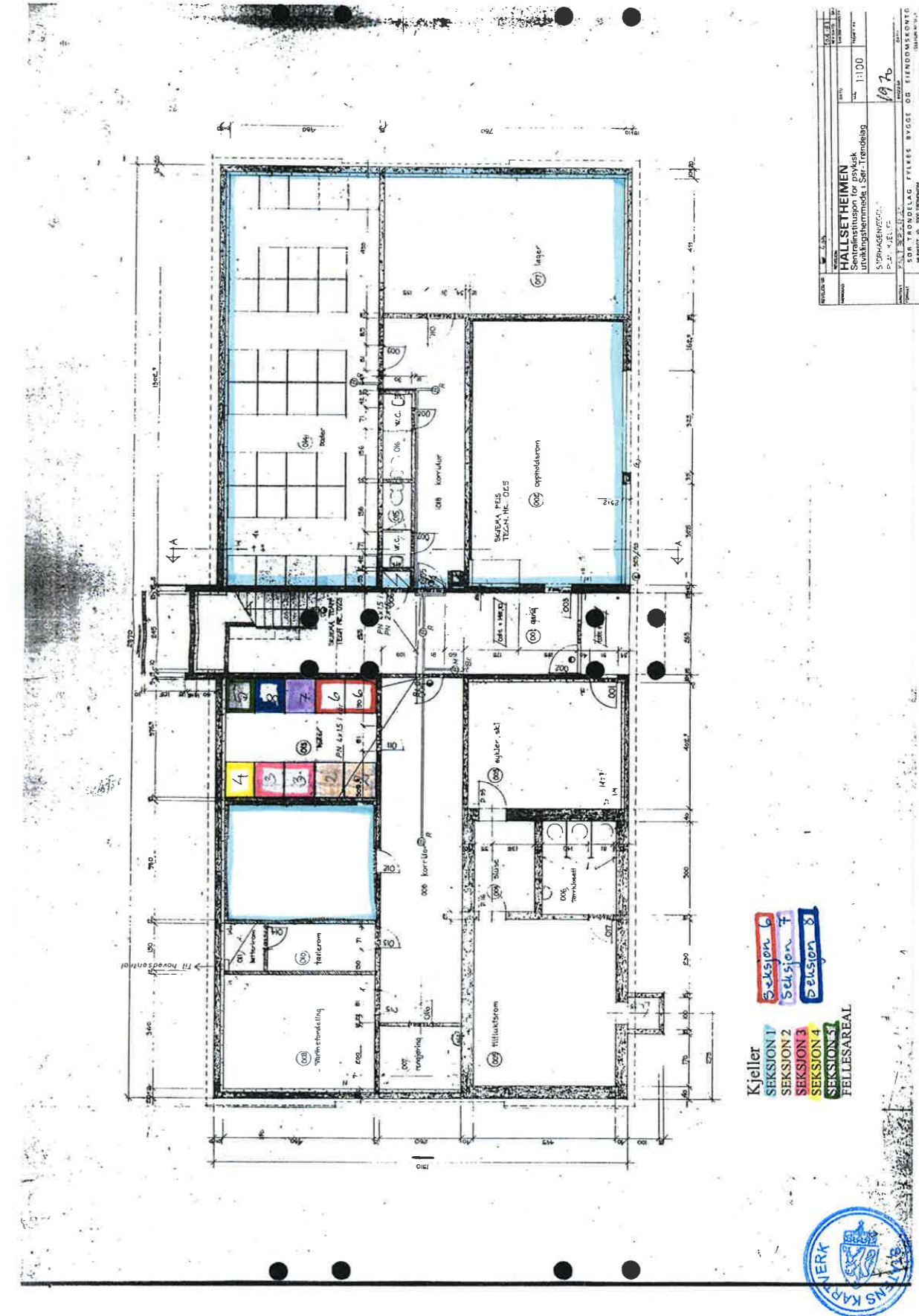
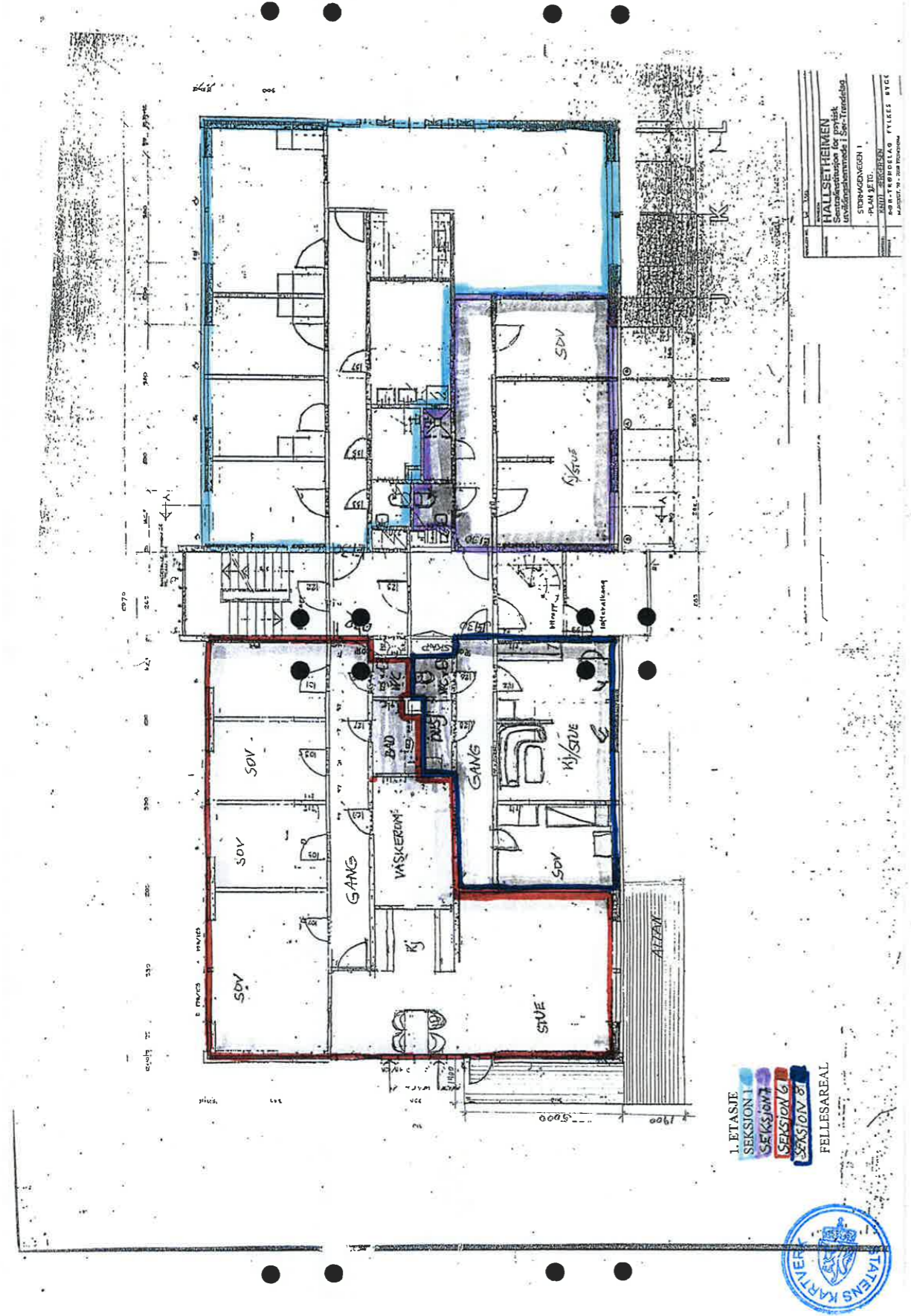
Med hilsen

Frode Solbakken

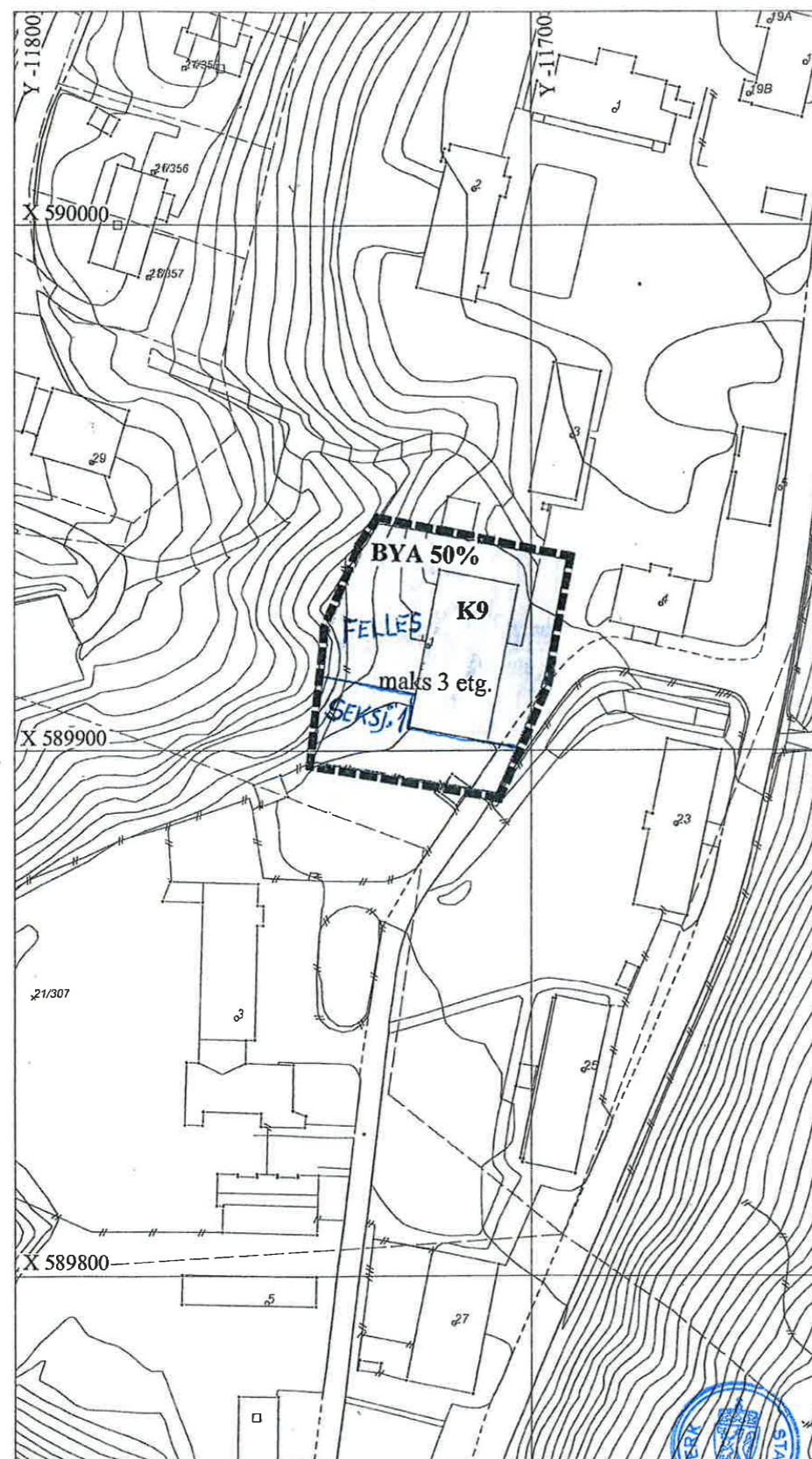
Frode Solbakken
saksbehandler

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
---	--	--------------------------------	---------------------------------	---





PROJEKTANT	STATENS KARTVERK
BYGGNUMMER	1000000000
BYGGNAVN	HALLSTETHIMEN
BYGGART	Sentralinstitusjon for psykisk helsevern i Sør-Trøndelag
BYGGÅR	1978
BYGGSTAD	SØR-TRONDLAG FYLKE BYGG
BYGGSTAD	1000000000



Klæbu
~ en kommune i forkant

Multi-Bygg AS
Auntroa
7540 KLÆBU

Vår ref.
08/63-4-GNR 21 409

Saksbehandler/enhet
FSO/NUT

Deres ref.

Dato
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 Sørli, Roger Skjevik.

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

Sameiet Storhagenvegen 1

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
	581 688	596 088	533 135	533 135
	62 088	31 752	60 619	60 619
	94 872	42 600	104 520	104 520
1	162	30 956	0	0
	738 810	701 396	698 274	698 274
Kostnader				
2	49 177	49 140	49 435	49 435
3	5 500	12 188	12 800	12 800
4	44 674	38 485	39 500	39 500
	0	202 090	0	0
	77 320	69 455	75 000	75 000
	33 939	36 348	40 000	40 000
	66 316	79 115	100 000	100 000
5	13 617	32 456	180 000	180 000
	3 191	6 372	7 200	7 200
6	9 267	391 832	29 200	29 200
	0	0	104 520	104 520
	303 001	917 480	637 655	637 655
	435 809	-216 084	60 619	60 619
Finansinntekter/kostnader				
	11 953	3 766	0	0
	46 276	60 385	60 619	60 619
7	-34 323	-56 619	-60 619	-60 619
12	401 486	-272 703	0	0
Disponert:				
	401 486	-272 703	0	0

Resultatrapport 2025 for Sameiet Storhagenvegen 1

Sameiet Storhagenvegen 1

Balanse 2025

Note	2025	2024
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
	52 943	160 022
	0	30 956
	27 485	5 974
8	80 428	196 952
9	340 888	159 592
	421 316	356 544
	421 316	356 544

Balanserapport 2025 for Sameiet Storhagenvegen 1

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
Styrets leder

Marius Loraas
Styremedlem

Anja Høiås
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Sameiet Storhagenvegen 1



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 boligheter, kan den utpeke ett stemmeberettiget medlem for hver bolighet blant bolighetenes beboere. Ellers har den et antall stemmer tilsvarende antall boligheter 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 ¼ 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 godkjenning. Godkjenning gis ved leders påtegning av skjøtet. Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjenning 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 godkjenning 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 godkjenning 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. Unnlattelse 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 brannslukkingsutstyr 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 brannslukkingsutstyr 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 sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

- § 7.5 I ordinært sameiermøte skal følgende saker behandles:

- Årsberetning fra styret.
- Styrets økonomioversikt for foregående kalenderår.
- Driftsbudsjett for innværende 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 loddrekning.

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 resekjonering 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 førstkommande 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 anleggenger 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.

Side 8 av 13

Sameievedtekter og husordensregler vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 13. november 2008, sist revidert 5.mars 2020



§ 8.3 I felles anleggenger 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.

Side 9 av 13

Sameievedtekter og husordensregler vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 13. november 2008, sist revidert 5.mars 2020



§ 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 sjenende 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.

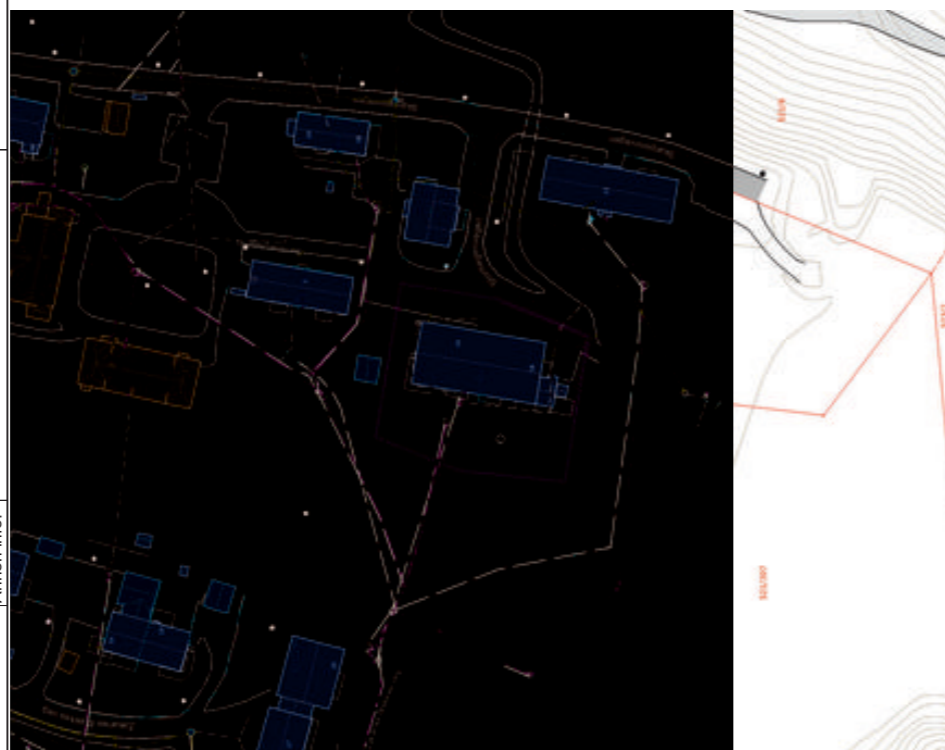
3 Bruk av fellesarealer

- 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 henges 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 henges på sameiets område over lengre tid. Disse vil i tilfelle bli fjernet for vedkommende seksjonseiers regning etter skriftlig advarsel.



- 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 hærværk. 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:				



11.03.2025 14:15:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

Hekk Teigrensespunkt Bygningslinje Takoverbyggkant Veranda Annet vegareal avgrensning Sti Udefinerte bygg Annen næring Matrikkelnummer Vegdekkkant Kommunaleveg gatenavn Høydekurve Høydekurve Gang- og sykkelveg undergang Seksjonert grunneiendom	Mast Mønelinje Taksprang Gjerdet Vegdekkkant Godkjent delesak - ikke matrikelført (linje) Bolig Husnummer MatrikelnummermedFnr Vegdekkkant undergang Privatveg gatenavn Forseningskurve Gang- og sykkelveg Trapp Eiendomsinfo	Teigrensse god nøyaktighet Bygningsdelinje Takkant Trapp inntil bygg Loddrett mur Vegdekkkant undergang Takoverbygg Garasje og uthus Husnummer med bokstav Annet vegareal avgrensning Sti Kanal og grøft Forseningskurve Veg Feste grunn	Teigrensse dårlig nøyaktighet Bygningsdelinje Takkant Trapp inntil bygg Loddrett mur Vegdekkkant undergang Takoverbygg Garasje og uthus Husnummer med bokstav Annet vegareal avgrensning Sti Kanal og grøft Forseningskurve Veg Feste grunn
---	---	--	---

11.03.2025 14:15:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



11.03.2025 14:16:00 Side 2 av 4



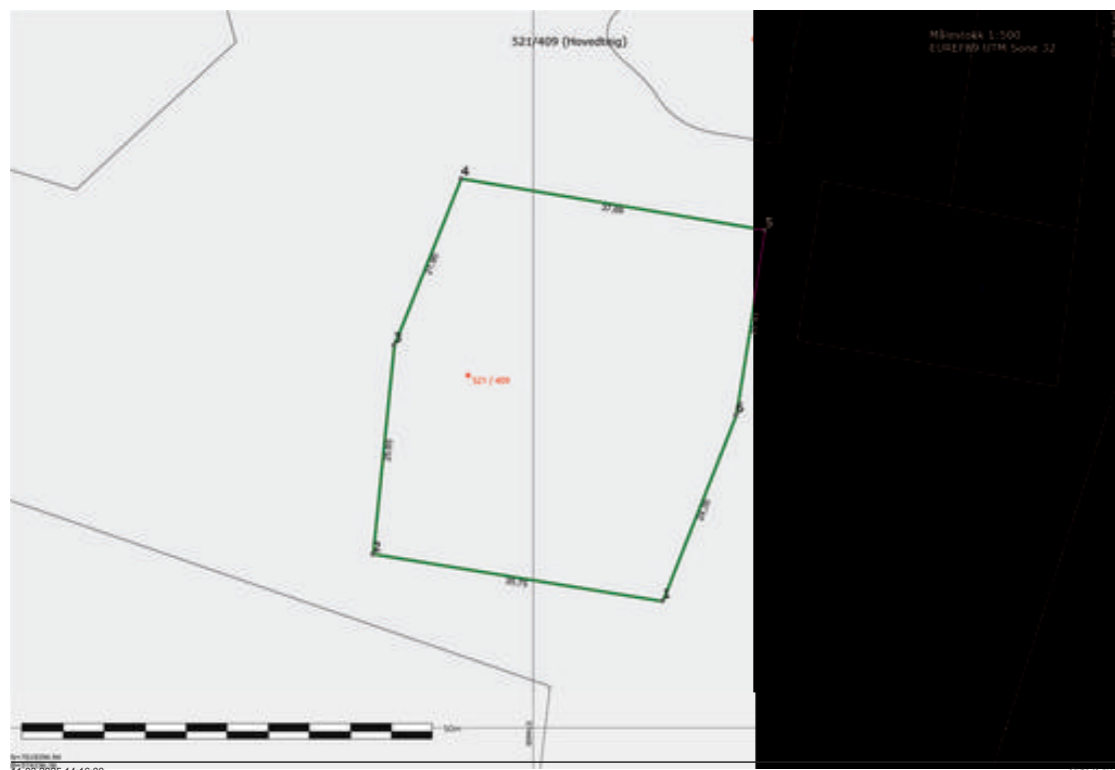
Matrikelkart

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

11.03.2025 14:15:57 Side 1 av 4

Orientering om matrikelkart

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. Matrikelkartet 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 skissenyaktighet.



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/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius	
	Løpenr	Nord				Øst
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

11.03.2025 14:16:00

Side 4 av 4

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



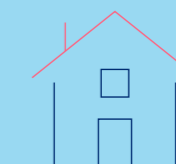
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Storhagenvegen 1B, 7540 KLÆBU. Gnr. 521, bnr. 409, snr. 1 i Sameiet Storhagenvegen 1, oppdragsnr.: 1320260224
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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