

PROAKTIV



TORVMARKVEGEN 6H





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**
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



TORVMARKVEGEN 6H

Flott 3-roms selveierleilighet med usjenert og solrikt uteareal. God beliggenhet i enden av blindvei. Kort vei til alt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Torvmarkvegen 6H, 7540 Klæbu

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 520, bnr. 180, snr. 6 i Sameiet Torvmarkvegen 6 D-J

Prisantydning: 2.650.000,-

Omkostninger: 80.240,-

Totalpris: 2.730.240,-

Kommunale avgifter: 19.068,- per år.

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1997

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 69 m²

Etasje: 1.

Garasje/Parkering: Parkering på felles oppstillingsplasser for sameiet.

Tomt: 2224.3 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 800,-

Felleskostnader inkl.: Felles bygningsforsikring, utvendig vedlikehold og brøyting.

Energimerke: Energiklasse E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Intervju med selger
12	14	34	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring
47	56	57	60
Tilstandsrapport	Planskisse	Byggetegninger	Ferdigattester
62	66	74	
Seksjonering	Kart & regulering	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 imøte-kommende 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 eiendomsmegler-firma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid til-gjengelig for spørsmål. Veldig god på å 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. Dét 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

Velkommen til Torvmarkvegen 6H - en flott 3-romsleilighet med ypperlig beliggenhet like ved Klæbu sentrum. Blant de fremste kvalitetene kan vi særlig trekke frem:

- Lys, flott leilighet med rom som er godt proporsjonerte i forhold til hverandre
- Stort, flislagt bad med gulvvarme som er i god stand i følge takstmann
- Solid kjøkken med masse skaplass
- Svært solrike og usjenerte terrassearealer (41 m2)
- 2 gode soverom
- Gode oppbevaringsløsninger i utvendige lagringsrom og på kaldloft
- Lave fellesutgifter (kun kr. 800,- per mnd.)
- Parkeringsplass på felles eiet tomt
- Kort vei til Klæbu sentrum (3-4 min i bil)
- Nært skole, barnehage og kollektivtransport
- Kun 10/20 min til Tiller/Tr.heim
- Flotte turmuligheter i nærområdet

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: Trondheim / Område: Klæbu

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

TRYGT, BARNEVENNLIG OG MED KORT VEI TIL DET MESTE
Klæbu ligger ca. 25 min sør for Trondheim sentrum og er perfekt for de som er interesserte i natur og friluft, men samtidig vil ha umiddelbar nærhet til alle fasiliteter man trenger i det daglige. Avstandene innen kommunen er korte. I løpet av 10-15 minutter med bil kan de fleste nå alt kommunen har å by på av servicetilbud og opplevelser. Fra leiligheten kjører man til sentrum i Klæbu på et par minutter og går på drøye 10 minutter.

SKOLE & BARNEHAGE
Klæbu er et godt og trygt sted å vokse opp, og byr på barnehage- og skoledekning. Sørborgen barneskole og Klæbu ungdomsskole ligger i rusleavstand fra boligen, ca. 3 min / 200 meter. Her går barna trygt langs fortau hele veien.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Sørborgen Linje 23, 72, 73, 83, 112	6 min 🚶 0.4 km
🚊 Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	14 min 🚗 9.9 km
🚊 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 🚗 21.3 km
✈ Trondheim Værnes	41 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Klæbu	23 min 🚶
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	23 min 🚶 1.8 km

VARER/TJENESTER

🏠 Tillertorget	13 min 🚗
🏪 Apotek 1 Klæbu	23 min 🚶

SPORT

⚽ Haugamyra ballplass Ballspill	9 min 🚶 0.6 km
⚽ Sørborgen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	10 min 🚶 0.7 km
🏊 Klæbu Treningssenter	24 min 🚶
🏊 EVO Tiller	12 min 🚗



SPORT & REKREASJON
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 kommunen finnes det et godt utvalg av skiløyper, fotballbaner, treningssenter, idrettsbane m.m.

Det er et aktivt idrettsmiljø for alle aldersgrupper i kommunen. Klæbu kan tilby fotball, håndball, badminton,



orientering, ski, golf og bryting. Vassfjellet skisenter ligger også i Klæbu, som er Trondheimsregionens største alpinanlegg.

SERVICEFUNKSJONER

I Klæbu sentrum (ca. 1 km/ 3 min i bil) finner du de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Her er det blant annet dagligvarebutikker, Nidaros Sparebank, frisør, apotek, bensinstasjon, restaurant, gatekjøkken og legekontor. En liten kjøretur unna ligger Tiller som tilbyr ypperlige shoppingmuligheter i flere kjøpesenter, bl.a. City-Syd, Tillertorget og Stor-M.

KULTURTILBUD

Klæbu har et rikt kulturliv, med stor allsidighet og bredde i tilbudet. Klæbu har tidligere blitt kåret til Sør-Trøndelags kulturkommune. 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.



GODT KOLLEKTIVTILBUD

Nærmeste bussholdeplass ligger like i nærheten, med en gåavstand på 4 minutter. Bussholdeplassen "Sørborgen" er stoppested for busslinje nr. 72 som tar en inn til Tiller. Derfra kan man bytte buss og enkelt komme seg inn til Trondheim sentrum. Om morgenen og på ettermiddager i hverdagene (når de fleste skal til/fra jobb) går buss nr. 72 helt til Trondheim sentrum.

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

BEBYGGELSE

Bebyggelsen består i hovedsak av småhus, eneboliger og rekkehus.

ADKOMST

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

SKOLER

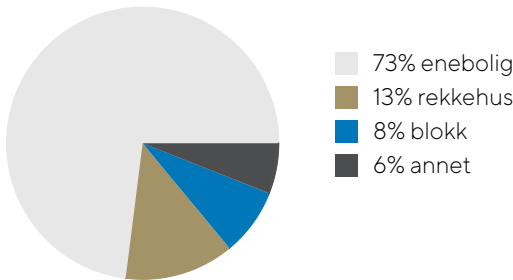
Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	9 min 0.6 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	9 min 0.6 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	12 min 10.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	13 min 10.4 km

BARNEHAGER

Knærten Fus friluftsbarnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år) 56 barn	18 min 1.4 km
Klæbu barnehage (1-5 år) 44 barn	23 min 1.9 km



BOLIGMASSE



INTERVJU MED SELGER

Om livet i Torvmarkvegen 6H....



”
"...Terrassen er uten tvil
favorittstedet mitt..!"

Kirsti Svedahl

Når kjøpte du leiligheten?

Jeg kjøpte leiligheten i 2018 og har trivdes veldig godt her siden.

Hva var avgjørende for valget ditt den gang?

Det var at leiligheten føltes lys og innbydende fra første visning. Med god planløsning, store vinduer på stua og den sentrale, men samtidig rolig beliggenhet.

Hvorfor skal du selge?

Jeg skal flytte ut av Klæbu og har planer om å kjøpe noe større sammen med kjæresten min og våre tre barn. Salget skylder derfor endret livssituasjon, ikke noe med leiligheten eller området.

Hva er ditt favorittsted i leiligheten?

Terrassen er uten tvil favorittstedet mitt. Den er romslig og blir mye brukt gjennom sommeren, både til avslapping og hyggelige sammenkomster med familie og venner.



Hvordan er de ulike årstidene i leiligheten og i området?

Sommeren er fantastisk med den store terrassen. Vår og høst er det enkelt å komme seg på tur i nabolaget, treningstrapp og lysløype nesten rett utenfor døra. Om vinteren er det rolig og trivelig, med fine muligheter for ski.

Hvilke folk er det som bor i sameiet? Hvem er naboene?

Sameiet består av hyggelige og rolige beboere.

Hva har du likt best med området?

Det jeg har satt mest pris på er den rolige beliggenheten, kort vei til skole, barnehage, buss og gode tur og treningsmuligheter rett i nærheten. Området oppleves trygt, hyggelig og har flotte uteområder.

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

Lys, Innbydende, familievennlig og praktisk

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL TORVMARKVEGEN 6H

Leiligheten ligger i innerste del av blindvei og det er oppstillingsplasser for bil på felles eiet tomt.

Parkering

Parkering på felles oppstillingsplasser for sameiet.

Tomtestørrelse

2 224 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er saltak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Onsdag, 29. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 2: Det opplyses at baderomsinnredning og toalettet ble byttet i 2022 og at arbeidet ble utført av ufaglært. I 2024 ble det installert ny vifte og taklampe på badet av faglært (Haugen installasjon).
- Pkt. 3: Selger opplyser at det er kondensproblemer på loftet, noe som har vært problem over tid. Det har også tidligere vært en forsikringsak (2018) mellom tidligere eiere på loft med forsøk på å utbedre dette.
- Pkt. 4: Utbedring av tak (knekte takstein) utført av faglært (Mestertak Trondheim) i 2021.
- Pkt. 10: Elarbeider (taklampe med dimmer på kjøkken og nye spotter i tak på stua) utført av faglært (Ranum elektro) i 2018. Skjultanlegg på det minste soverommet utført i regi av Haugen installasjon i 2019.
- Pkt. 19: Det ble høsten 2021 oppdaget skjevgkre i hele bygget. Sanert av anticimex 28. januar 2022, ikke sett siden.
- Pkt. 23: Utvendig bod ved inngangspartiet er ikke byggemeldt/godkjent.
- Pkt. 28: Det er mottatt varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan. Detaljreguleringen gjelder Haugamyra1 som er den ledige nabotomten vår, der planlegges det oppført en firemannsbolig.



PRAKTISK SPORTSBOD

Ved inngangspartiet finner man markterasse og praktisk sportsbod på 4m².



VELKOMMEN INN!

Entréen fremstår som lys og innbydende med gode oppbevaringsløsninger for yttertøy.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 69 kvm

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 41 kvm

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

Standard

Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget av eiendommen. I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):

- Drenering: TG1
- Grunnmur og fundament: TGIU
- Balkong, terrasse, platting: TG1
- Vinduer og dører fra byggeår: TG2 (grunnet alder)
- Vinduer og dører som er skiftet: TG1
- Yttervegg og fasade: TG1
- Skorstein over tak: TG1
- Takkonstruksjon og loft: TG2 (grunnet kondensproblemer på kaldloft)
- Taktekking: TG2 (grunnet stedvis sprukket/skadet takstein)
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG1
- Ildsted/skorstein innvendig: TGIU
- Kjøkken: TG2 på overflater og innredning (grunnet

alder/slitasje), TG1 på avtrekk.

- Avløpsrør: TG2 (grunnet alder)

- Vannledninger: TG2 (grunnet alder)

- Varmtvannsbereder: TG2 (grunnet alder)

- Ventilasjon: TG1

- Bad: TG1 på overflater, TG2 på membran, tettesjikt og sluk (grunnet alder), TG1 på sanitærutstyr, TG1 på ventilasjon, TGO på fuktmåling.

For nærmere om ovennevnte punkter og utfyllende info, se komplett tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Elektrisk

Info strømforbruk

Årsforbruk 2025: 10566,1 kWh

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.

Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å

fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at

opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket

eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til

megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier

etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem

energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en

energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett

år etter at avtale om salg er inngått.



LAGRINGSROM PÅ KALDLOFTET

Taket i gangen ble byttet i 2026. Det er oppbevaringsplass på kaldloftet med tilgang fra loftsluke/trapp i gangen.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger og påkostninger:

- 2018: lagt gulv oppe på kaldloftet.
- 2019: Pusset opp det lille soverommet og byttet vindu og dør.
- 2019: Kjøpt ny oppvaskmaskin og kjøleskap.
- 2020: Bygget ny terrasse og rekkverk på baksiden.
- 2020: Lagt panelplater på det store soverom og byttet dør.
- 2021: Malt vegg i stue, gang og kjøkken.
- 2021: Malt tak i stue, kjøkken og gang.
- 2021: Byttet baderomsinnredning, vask, skap og speil.
- 2022: Malt vegger på det lille soverom.
- 2022: Byttet klosett.
- 2024: Beising av utvendig fasade.
- 2024: Satt inn baderomsvifte.
- 2025: Ny steikeovn.
- 2026: Byttet tak i gangen.

LYS & FLOTT FARGESATT STUE

Leilighetens hovedoppholdsrom oppleves som lys og med flotte fargetoner. Stua byr på downlights i himlingen og ble sist overflatebehandlet i 2021.





KJØKKEN

Kjøkkenet byr på rikelig med skaplass og har også plass til middagsbord. Semiåpen løsning mot stua sørger for rikelig med lysinnslipp i rommene. Fellesutgiftene er beskjedne i sameiet og er på kr. 800,- per mnd.



INTERNETT

Internett leveres av Telenor via fiber. Selger opplyser at det ligger fiber inn til leiligheten fra både Telenor og Altibox.





USJENERT & SVÆRT SOLRIKT

Mange vil nok sette pris på terrassen, som vender mot sør og følgelig byr på svært gode solforhold. Terrasse med rekkverk ble oppført i 2020. Under terrassen er det etablert smart oppbevaringsløsning.



"... DEN BLIR MYE BRUKT
GJENNOM SOMMEREN,
BÅDE TIL AVSLAPPING OG
HYGGELIGE SAMMEN-
KOMSTER MED FAMILIE
OG VENNER..."



FLISLAGT BAD

Badet måler 8 m² og har varme under flislagt gulv. Nytt toalett og baderomsinnredning fra 2021/22.



TO GODE SOVEROM

Hovedsoverommet måler 11,5 m². Soverom II ligger ved inngangspartiet og måler 9,5 m². Rommet ble bruksendret og godkjent som soverom i 2026. Gode garderobeløsninger på soverommene medfølger i handelen.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 224 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt.

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet
Sameiets navn er Torvmarkvegen 6 D-J, orgnr. 926 111 450, og består av 7 eierseksjoner. Sameiet ligger på eiendommen gnr. 520 bnr. 180 i Trondheim kommune og har en sentral men likevel tilbaketrukken beliggenhet i Klæbu . Eierseksjonssameiet ble stiftet 04.11.2008 og er registrert i foretaksregisteret. Eierseksjonssameiet fører sine egne forretninger og har ikke regnskaper (er ikke regnskapspliktig) eller formaliserte vedtekter/ordensregler, noe som ikke er uvanlig for små eierseksjonssameier.

Felleskostnader pr. mnd
800,-

Felleskostnader inkluderer
Felles bygningsforsikring, utvendig vedlikehold og brøyting.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Forsikring
PolisenummerSP482946

Kommunale avgifter
19.068,- for 2026

Info kommunale avgifter
Opplyst beløp gjelder totalt utfakturert for perioden mai 2025 til og med april 2026. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjon og eiendomsskatt og faktureres over 12 terminer per år, i snitt kr. 1.589,- per mnd./termin. Det gjøres oppmerksom på at de kommunale avgiftene kan variere fra en termin til en annen.

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

Formuesverdi primær
710.058,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.840.231,- for 2024

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller



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

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

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

Andre utgifter
- Strøm*: kr. 13.515,40 per år / kr. 1.126,- per mnd. i snitt

* Opplyst forbruk og kostnad gjelder årsforbruk og kostnad for 2025. Opplyst beløp er inklusiv nettleie.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det er gitt ferdigattest fra byggår datert 11.08.1997. Det er videre gitt ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom datert 22.06.2026. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har foretatt en kontroll av byggegodkjente tegninger opp i mot dagens bruk/planløsning og har følgende kommentar til dette: Leiligheten fremstår med en innvendig planløsning som er i henhold til byggegodkjente tegninger. Det er ved inngangspartiet oppført en sportsbod som ikke finnes i byggetegninger. Det er ikke kjent at boden er søkt om/byggegodkjent. Kjøper overtar ansvar/risiko knyttet til dette forholdet og det gis ingen garantier for at tiltaket vil bli godkjent av kommunen ved ev. søknad.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen tinglyste heftelser eller servitutter på eierseksjonen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og reguleres av K1996002. Eiendommen ligger i byggesone 3, ref. kommuneplanens arealdel. Kopi av reguleringsplan med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler om de ikke ligger vedlagt prospektet.

Planforslaget r2023008 er en detaljplan under arbeid i området og som omhandler oppføring av boligbygg (firemannsbolig) på naboeiendommen gnr. 520 bnr. 30 sør for sameiet Torvmarkvegen 6 D-J. Kontakt Trondheim kommune v/ Byplankontoret for eventuelle spørsmål knyttet til dette.



Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. 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. Kostnader fordeles i eierseksjonssameier normalt etter sameiebrøken.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 650 000,00 (Prisantyding)

2 650 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Bolkjøkjøperforsikring * (valgfritt))
66 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysingsgebyr skjøte)

67 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøpforsikring))
80 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøpforsikring))

2 717 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

2 730 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenekslærings 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Kjøleskap medfølger ikke i handelen. Komfyr og oppvaskmaskin kan følge med etter nærmere avtale. I gangen/entréen medfølger garderobeskapet. Skoskapet medfølger dog ikke. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kirsti Svedahl

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 650 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 12 500,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 0,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti 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. 40 190.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg – Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 3 699,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Tilstandsrapport kr 7 595,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 15 961.

Totale kostnader kr. 56 151.

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

oppsigelsen.

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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.

Andre forsikringer

Sameiet har forsikret bygningsmassen i IF Forsikring, polisenr. SP482946. Den enkelte eierseksjonseier må selv besørge innboforsikring.

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
3.8.2026

VEDLEGG

Egenerklæringsskjema, tilstandsrapport, planskisser, byggetegninger, ferdigattest, kart & regulering, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Torvmarkvegen 6H, 7540 KLÆBU

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torvmarkvegen 6H	Torvmarkvegen 6H	

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?

Juli 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Svedahl, Kirsti

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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

10.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
 2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Ny lampe på badet.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Haugen installasjon

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
 2019

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Nytt elektrisk skjultanlegg på lille soverom.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Hugen installasjon

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Høsten2021 ble det oppdaget skjeggkre i hele bygget. Sanert av anticimex 28 januar 2022, ikke sett siden.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Utvendig bod ved inngangspartiet er ikke byggemeldt/godkjent.
 Det er nylig søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for det minste soverommet. Kommunen har godkjent dette og ferdigattest er under innhenting.

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er mottatt varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan. Detaljereguleringen gjelder Haugamyra1 som er den ledige nabotomten vår, der planlegges det oppført en firemansbolig

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51881604

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-0

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedstatt 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 vurdere 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-2

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-3

Tilstandsgrad 4: Uten bruk

Bygningsdelen skal ikke undersøkt (TGU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snekket tak eller krypeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkesidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dermed TGU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

TG-IU

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1997

BRA: 73 m²

BRA-t: 69 m²

Rapportdato: 29.4.2026 (gyldig til 29.4.2027)

Samlet vurdering

TG-01

TG-111

TG-28

TG-30

TG-IU2

Supertakst

GNR: 120 BNR: 180 SHR: 6

Torvmarkvegen 6H, 7540 Klæbu

luciftr.no 48228072

Torvmarkvegen 6H 7540 Klæbu

2 av 18

PROAKTIV.NO

47

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TG4 (ikke undersøkt) er oppsummet nedenfor. Følgende begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utløpende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utviklet el-kontroll

Boigen har et elanlegg med delvis manglende samsvarserklæring/dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes. Det bør gjennomføres en utviklet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummet begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Byggeår	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte kondensproblemer på kaldloft.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i støvris spruket/skadet takstein.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 med bakgrunn i alder og slitasje.
Avlepstør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avleipsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Varmtvannsbereider	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummet begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU er gitt med bakgrunn i at grunnmuren i hovedsak er skjøtt uten mulighet for å vurdere tilstand.
lidsled/Skorstein innvendig i boligen	TG-IU er gitt med bakgrunn i ikke etablert lidsled.



Torvmarkvegen 6H, 7540 Klæbu

4. av 18

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til arbeidsoppløse (Trappens boligpact) er 8. juni 2021 nr. 9850, alle forskrifter er endret ved forskrift av 18. desember 2025 nr. 2864. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i sdd med tritullene NS 3800:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med særlig på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eielse/ft. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til arbeidsoppløse (Trappens boligpact) er 8. juni 2021 nr. 9850, alle forskrifter er endret ved forskrift av 18. desember 2025 nr. 2864. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i sdd med tritullene NS 3800:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med særlig på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eielse/ft. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til arbeidsoppløse (Trappens boligpact) er 8. juni 2021 nr. 9850, alle forskrifter er endret ved forskrift av 18. desember 2025 nr. 2864. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i sdd med tritullene NS 3800:2018

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggetid for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver anvik, altså en tilstand som er tidligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gir det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi byggingen eller bygningsdelen da bare har normal allsaje.

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

Takstrappporten

Kunden/leveranten skal levere gjennom dokumentet for bruk og gullskemidling til den bygningsdelkynndige hvis det skal fjernes eller repareres. Rapporten skal også være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen bruker seg til å kjøpe boligen. Ved uiktig rapport bør bygningsdelkynndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakt AS samarbeider med Vindu AS, som utvikler fester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig boligbud. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om festerne og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://santylke.vindu.no/4229>

Dokumentasjon på håndverker tjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal boes hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsdelkynndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsdelkynndige skal fytte på teppe, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



Torvmarkvegen 6H, 7540 Klæbu

3. av 18

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	20.4.2026
Rapportdato	20.4.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Kirsti Svedahl	Tilstand ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------	--------------------------	----

Er sølges egenklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsdelkynndig? Ja
Egenklæring er signert 09.06.26.

Informasjon om bygningsdelkynndig

Navn:	Tommy Sandesen	Telefon:	46228072
Firma:	Takt-Forum Trendelag AS	Epost:	ts@tft.no
Titel:	Profesjonsansvarsfonalking:	Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal



Om bygningsdelkynndig:
Taktmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse:	Torvmarkvegen 6H, 7540 Klæbu					
Kommune:	5001	Gårdsnr:	520	Bruksnr:	180	Festsnr:
Saksjonnær:	6	Ardeisnr:		Løighetsnr:		
Byggeår:	1997 - Kilde: Webmatikkelen					
Boligtype:	Løighet i femmannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:
Løighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fgrgende panel. Taket er satt og er utvendig dekket med betongtaten. Etageskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon



Torvmarkvegen 6H, 7540 Klæbu

6. av 18

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilslag av overflatevann (temningfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontanter bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegum	Ukjent byggegum
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-UU
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildusket og ligger under bakkenivå.	
TG-UU er gitt med bakgrunn i at grunnmuren i hovedsak er skjult uten mulighet for å vurdere tilstand.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggelår?	Ja
Terrasse er opplyst og være etablert i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på søppel/åte-skader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tettet?	Nei

Supertakst

Torvmarkvegen 6H, 7540 Klebu	7 av 18
------------------------------	---------

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggelår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/svinnher?	Nei
Er det påvist fuktskade/søppel/åte eller slitt overflate?	Nei
Er det litem eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende mussetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorstenen ?	Nei
Er beilag rundt skorstennen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorstenen utattall eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorstennens høyde over tak/mene ikke brannfremmesag?	Nei
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Supertakst

Torvmarkvegen 6H, 7540 Klebu	9 av 18
------------------------------	---------

6.4 Vinduer og dører: Byggeår

Beskrivelse	TG-1
Balkonger og vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggelår?	Nei
Er det påvist punkerte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værsallite kammer, fuktiskader eller råte-skader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpning/lukemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beilag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
På grunn av alder er enkelte pakninger hardet/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Vinduer og dører fra byggeåret har rådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Håndboken på det ene soverommet er løst og må festes bedre.	
Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (fodelglass over 30år) og det vil være risiko for at vinduglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga alder vil det være påkrevd med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.	

6.5 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterder i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggelår?	Ja
Ytterder er skiftet i 2018.	
Vinduglass er datostempet på 2016 på soverom ved inngangsparti.	
Er det påvist punkerte eller sprukne glass?	Nei

Supertakst

Torvmarkvegen 6H, 7540 Klebu	8 av 18
------------------------------	---------

6.8 Takkonstruksjon og loft



Eksempel på luktemerker i brannskille (gips) mot tilstøtende boenhet.



Eksempel på luktemerker i brannskille (gips) mot tilstøtende boenhet.



Eksempel på luktemerker i brannskille (gips) mot tilstøtende boenhet.

6.9 Taktekking



Supertakst

Torvmarkvegen 6H, 7540 Klebu	10 av 18
------------------------------	----------

612 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påklist fukt, flekker rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påklist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning og hengsler har en del aldringsmessig slitasje.	
Tilstandsgrad 2 med bakgrunn i alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det må påregnes vedlikehold utskifting av innredning pga. alder og slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sag i kanalen.	

613 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kontrollerte byggetegninger er datostempet 02.01.97. Det registreres at soverom opprinnelig er to boder orientert mot syd og sportbod. Det foreligger godkjent tilsket på bruksendringen av bod til soverom datert 05.08.2026.	
Videne så er det tilgjeng en utvendig bod, det foreligger ingen dokumenter på tilsket i det kommunale arkivet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.01.97.	
Ferdigattest for bruksendringen fra bod til soverom er datert 22.08.2026.	
Er det avvik på krav til remning, daglystforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndleier eller lønngjer mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskrifts krav?	Ikke relevant/finner ikke

53

TORVMARKVEGEN 6H

Vedlegg

610 Etasjeskille og gulv på grunn

steins sprukket/fukadet takstein ved kilerne (belegg i overgang mellom tak).	Er det synlige avvik på belegg/innledning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
	Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
	Oppsummering av taktekking	TG-2
	Det registreres steinsv skadde takstein ved kilerne.	
	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i steinsv sprukket/fukadet takstein.	
	Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
	Skadet takstein anbefales å skiftes da det er risiko for indriv av fukt nedbøt.	

611 listet/skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert listetst?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innleddt?	Ja
Er det påklist avvik ved listet/fenule/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Oppsummering av listet/skorstein innvendig i boligen	TG-UU
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avtandskravet er 30 cm. Pipe er innleddt utover det som er lovlig.	
Det er ikke etablert listet innvendig i boligen, listetst er derfor ikke vurdert.	
TG-UU er gitt med bakgrunn i ikke etablert listetst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det gjøres oppmerksom på at ved etablering av listetst så må det pålegnes tiltak med kort avstand fra sotluke til brennbar materiale, samt frigjøre pipevegger i henhold til krav.	

Supertakt

Torvmarkvegen 6H, 7540 Klabu

12 av 18

612 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det utført arbeider på anlegget etter byggesk?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige vanner.	
Har vanner nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vanner hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vanner?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappeboder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Delar av vanner er fra byggetstet, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Innvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i delar av vanner som er fra byggetstet, og har nådd en alder som talar at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre ålgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

616 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-lisyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type skinger	Automatiskinger
Har eller opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggesk?	Ja
Solger har fremvist samsvarserklæring for montering av ny vifte på bad samt ny lampe på bad i 2024.	
Det er utover dette ikke opplyst om arbeider utført i boligen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ingen samsvarserklæring for oppgradering av bad i 2008. Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anngget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antal skinger?	Nei

Supertakt

Torvmarkvegen 6H, 7540 Klabu

11 av 18

614 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggesk?	Nei
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige avløpsrør.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra toapstøt?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Delar av innvendige avløpsrør fra byggetstet har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i iden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i delar av avløpsanlegg fra byggetstet som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre ålgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

615 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran lokalisert på soverom.	

Supertakt

Torvmarkvegen 6H, 7540 Klabu

13 av 18

PROAKTIV.NO

53

Oppsummering av varmvannsbereider	TG-2
Bereideren er over 20 år har uskader restlevidd.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og uskader restlevidd på bereider.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bender som følge av oppblåst alder(over 20 år) er påregnelg.	

6:18 Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Det er periodisk mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tilfient med dagene bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6:19 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggesår?	Ja
Det er opplyst en tidligere tilstandsrapport at våtrommet er oppgradert i 2009 på egeninnstaa av tidligere eier.Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforhøjet på tettsjikt/flis til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtzone (ubatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert risa, spekkler i fuger/ bom (hultom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på oppblåstslader/fuktskader på overflater eller skadesdyr?	Nei

 Supertakt	Torvmarkvegen 6H, 7540 Klæbu	1.6 av 18
---	------------------------------	-----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsonen.	
Undersøkelser viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Frømlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke frømlagt noen dokumentasjon.	

6:20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kjøpkjeller
- Rom under terrong
- Oljetank
- Varmebren varme
- Varmesentral

 Supertakt	Torvmarkvegen 6H, 7540 Klæbu	1.8 av 18
---	------------------------------	-----------

Er det tegn på værmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på bereideren brunsvart?	Ikke kontrollerbart
Er kabler ulastrekkelig faset?	Nei
Er det tegn til at kabelinfringer og hul i mltak og skningskap ikke er tetter?	Nei
Spoermål til eier: Leses slikringene ofte ut?	Nei
Spoermål til eier: Har det vært brann, brannilapp eller værmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spoermål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (triggere bolghandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale ellsyn) eller registrert elektrisikkomitet og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Anlegget er vurdert ut fra den forenkede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et 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 elektrisikkomitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrifaglig person.	

6:17 Varmvannsbereider

Plassering bereider	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understatløse	
Årstall	
1997	
Størrelse	
120L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereider?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereider?	Nei
Er bereider over 20 år ?	Ja

 Supertakt	Torvmarkvegen 6H, 7540 Klæbu	1.5 av 18
---	------------------------------	-----------

Er det registrert kritt i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Felforhold til sluk, og høydeforhøjet mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredstillende. Ingen avvik er registrert.	
Membran, tettsjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettsjikt/klemning rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettsjikt med fare for fuktledede?	Nei
Har membran/tettsjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettsjikt og sluk	TG-2
Tettsjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Klemning er synlig i sluk, utførelse av klemning og eventuel membran er ikke synlig for kontroll pga flisem og slukforinger.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettsjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettsjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

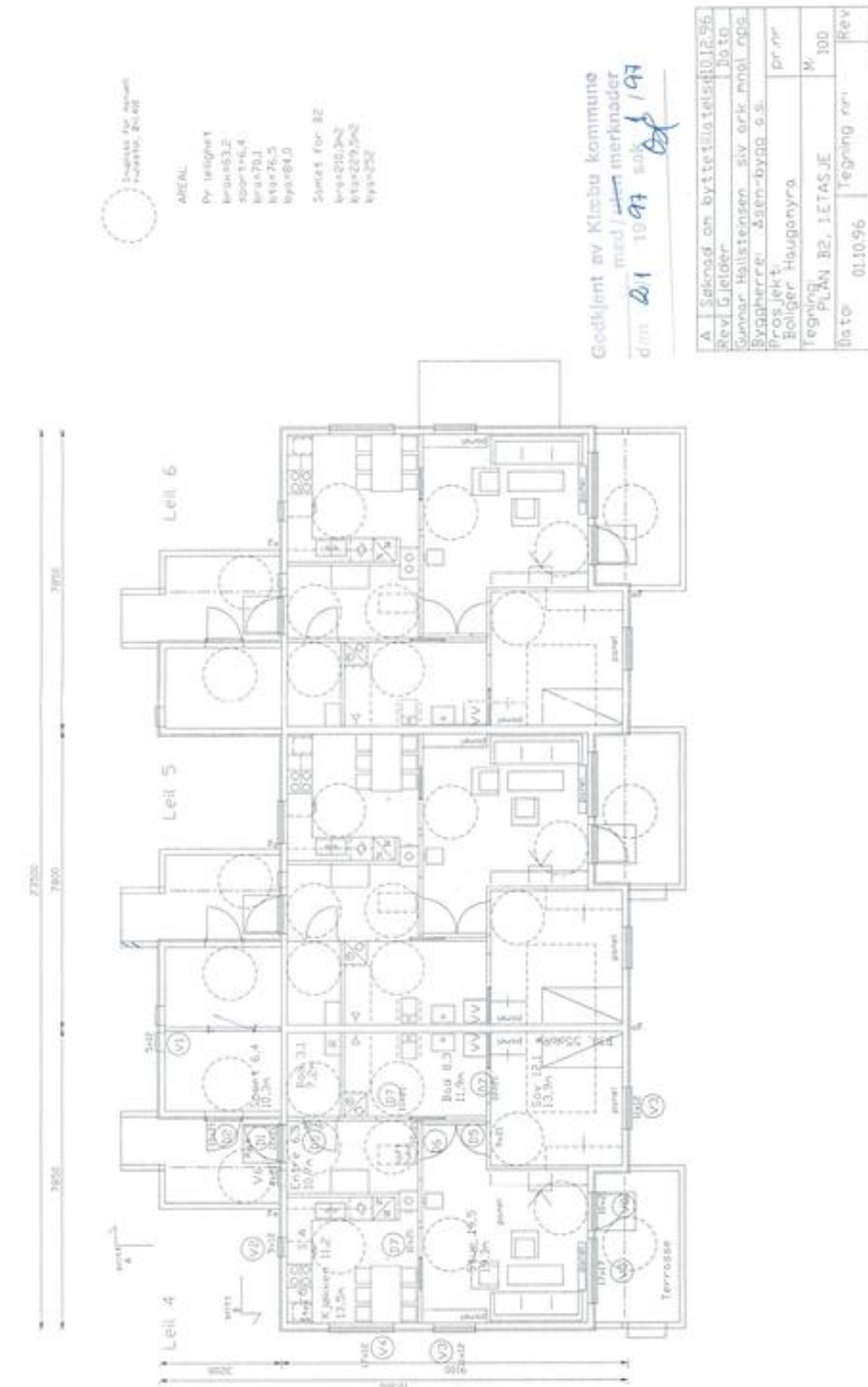
Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Det er etablert en servant, kossett, dusjhyller og opplegg for oppvaskmaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innbygd sistene til kossett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tiluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja



Torvmarkvegen 6H, snr 6
1. Etasje



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



DOGS TEGNINGEN ER ARKITEKTENS EIENDOM OG MÅ IKKE KOPIERES, ETTERLIGNES ELLER NYTTES UTEN HANS SAMTYKKE

E1



Torvmarkvegen 6H, snr 6

1. Etasje



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





TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-26/81454-7

Kirsti Svedahl

Torvmarkvegen 6 H
7540 KLÆBU

Vår saksbehandler
Gunnar Drage

Saksnummer
BYGG-26/81454
oppgis ved alle henvendelser

Dato
22.06.2026

Torvmarkvegen 6H, ferdigattest for bruksendring av bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 520/180/0/0
Bygningsnummer: 15399554
Tiltakshaver: Kirsti Svedahl

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Plan
Fasader

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Jnr. 463/97

(Kommune) KLÆBU		FERDIGATTEST etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1	
Anmelder Aasen Bygg AS Gamle Kongevei 70 7043 Trondheim		Byggherre Klæbu kommune	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eiendom/byggested Torvmarkvegen 6 B	Gnr. 20	Bnr. 180	Festnr.
Seksjonnr. 			
Deres søknad	Dato 10.12.96		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boliger (6 stk. leiligheter + 1 base)		
Behandling/vedtak	Fullmaktsak, saksbeh.: Wennberg		Vedtak dato 02.01.97
Saksnr. 1/97			
Merknader Vi har besøkt arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader: Hvis det blir montert ildsted, må det legges plate på golv foran feieluke og ildsted. Brannvegg må opp rundt ildsted.			
KLÆBU KOMMUNE			
Miljø og utbyggingsavdelingen			
Underskrift Sted Klæbu		Dato 11.08.97	
Sign. / Stempel <i>Børge Wennberg</i>			
KOPI SENDT	ansvars-havende	Navn Aasen Bygg AS	Adresse Gamle Kongevei 70 7043 Trondheim
	andre	Navn Søbstad AS	Adresse 7080 Heimdal
		Navn Ole Sivertsen (rørleggerab.)	Adresse Fossegrenda 26
		Navn 	Adresse

Kommunens arkivnøkkel: 511

5. Egnerklæring	
Underliggende erklærer at	
a) ☐ seksjoneringen gjelder tilbygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter brukseierheter som er ferdig utbygd.	
b) ☐ seksjoneringen omfatter alle brukseierheter i eiendommen.	
c) ☒ inndelingen i brukseierheter gir en formidlingspåkrenget av de enkelte brukseierheter.	
d) ☒ brukseierhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.	
☐ del foreligger tilatelse til annen bruk eller plan- og bygningsskifte.	
e) ☐ ingen brukseierheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre brukseierheter i eiendommen, eller deler eller bestemmelser, vedtak eller tilatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsskifte, er tilstast å skulle jerns bebodnes eller bebyggelsesføres.	
f) ☐ areal som skal jerns bebodnes, jerns bruk, eller eiendommen delte i seksjoner i felleseie omfatter ikke vaktstasjonering som er utført til andre enn vaktmestere, og hvor deler har kjøpet (§ 14).	
g) ☒ hver brukseierhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang til tilstast eller rabotomom.	
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc med mer enn hoveddelen av brukseierhetens Bad og wc er i eget eller egne rom, eller	
☐ boligseksjonen er en fristående.	
☐ alle delene inngår i en sameieeksjon.	
i) ☒ del er tilstast vedtekter (§ 29).	
6. Tegninger m.v.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortsettes side nummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b) Planetegninger over kjøkken, alle etasjer og loft.	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til bygging).	
d) Vedtekter (§ 29). (Skal ikke følge med til bygging).	
e) Samtykke fra partene ved reaksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmestad (SS 7 og 12/Syre) (§ 13)
Klæve 30/10-08	Klæve KONTROLL
	Gode Martin Gundersen
Etatsregisteret partner Egnerklæring for seksjonering Egnerklæring partner (hvis seksjonering er nødvendig)	

8. Skriv samtykke m.v. ved resaksjonering i: Underskriftene arkiverer at ☐ Styret samtykker til resaksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at samsenheten har samtykket til resaksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift
9. Kommunens tilatelse til seksjonering/resaksjonering ☐ Befaling er foretatt ☐ Måleberedning for tilleggsakser er utført/bedt og vedlagt i) ☒ Tilsatsen er innvilget nedenfor: ☐ Tilsatsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tilatelse til seksjonering/resaksjonering er gitt for: Gnr. 20 Bkr. 180 Fnr. Snr.	
Sted og dato Klæbu 03.11.08	Stempel og underskrift KLÆBU KOMMUNE Håvard Kommungjef Klæbu
Noter: 1) Kommunen skal gi tilatelse til seksjonering/resaksjonering og skal deretter sende begjæringen til trykksag. Begjæring, atvisjonspost og planlegging sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på trykksagspost. 2) Det er Enhetssjefens ansvar å opplyse om kommunens organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feilet for å sende andel utfyller bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samsenhet med hele tall i teller og nevner. 6) Sent B dommen tilleggsakser gjelder trykking. G dommen tilleggsakser gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsakser gjelder både trykking og grunn. 7) Det er borte rettshaver som skal og bare trykkes som tas en her. Lesjonspost eller samsenhetssaksen § 25 første ledd kan ikke trykkes. Her tas bare med partiet som kommer i tillegg, jf. § 22 tredje ledd. Partiet innstilt i oppdelingsbegjæringen gir ikke innleggspost. 8) Ved seksjonering § 15 skal saksen som vil bli samtykke i resaksjonering, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved måleberedning med trykksagspost.	
Dato Partenes underskrift	

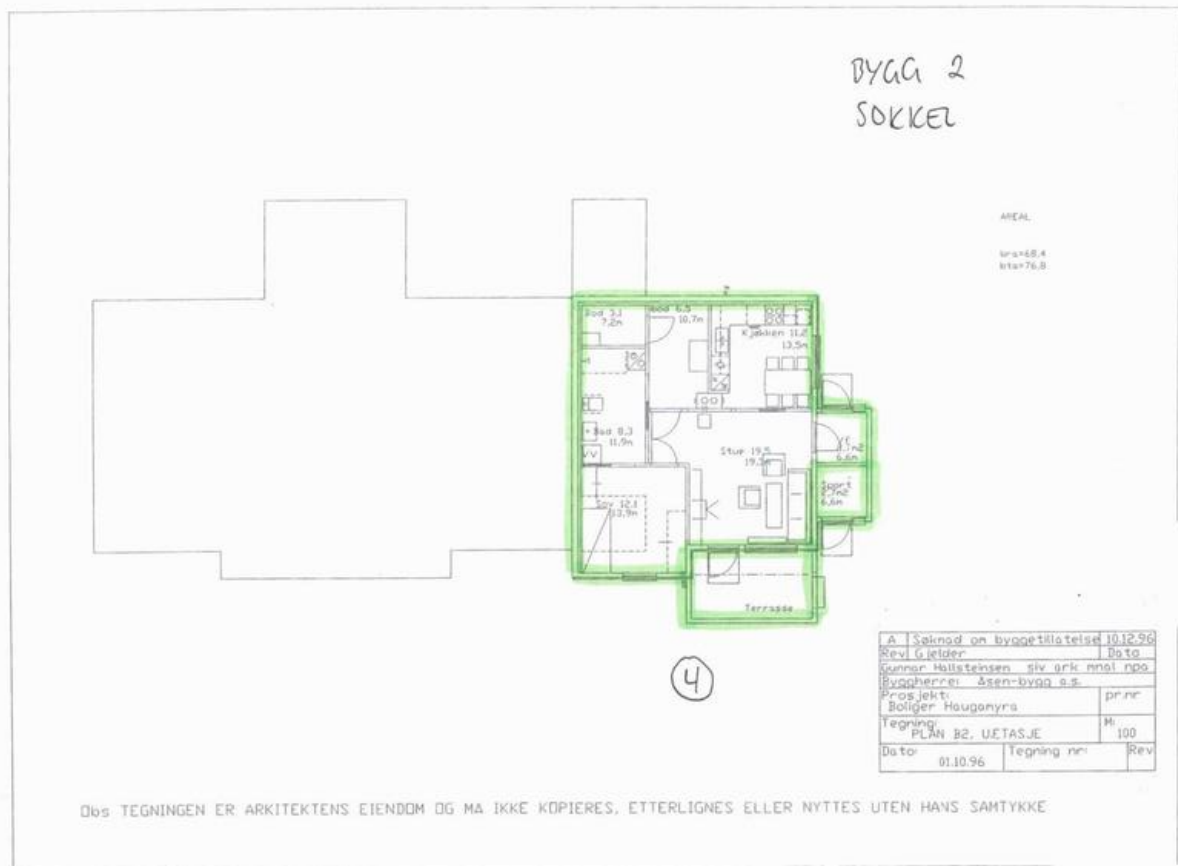
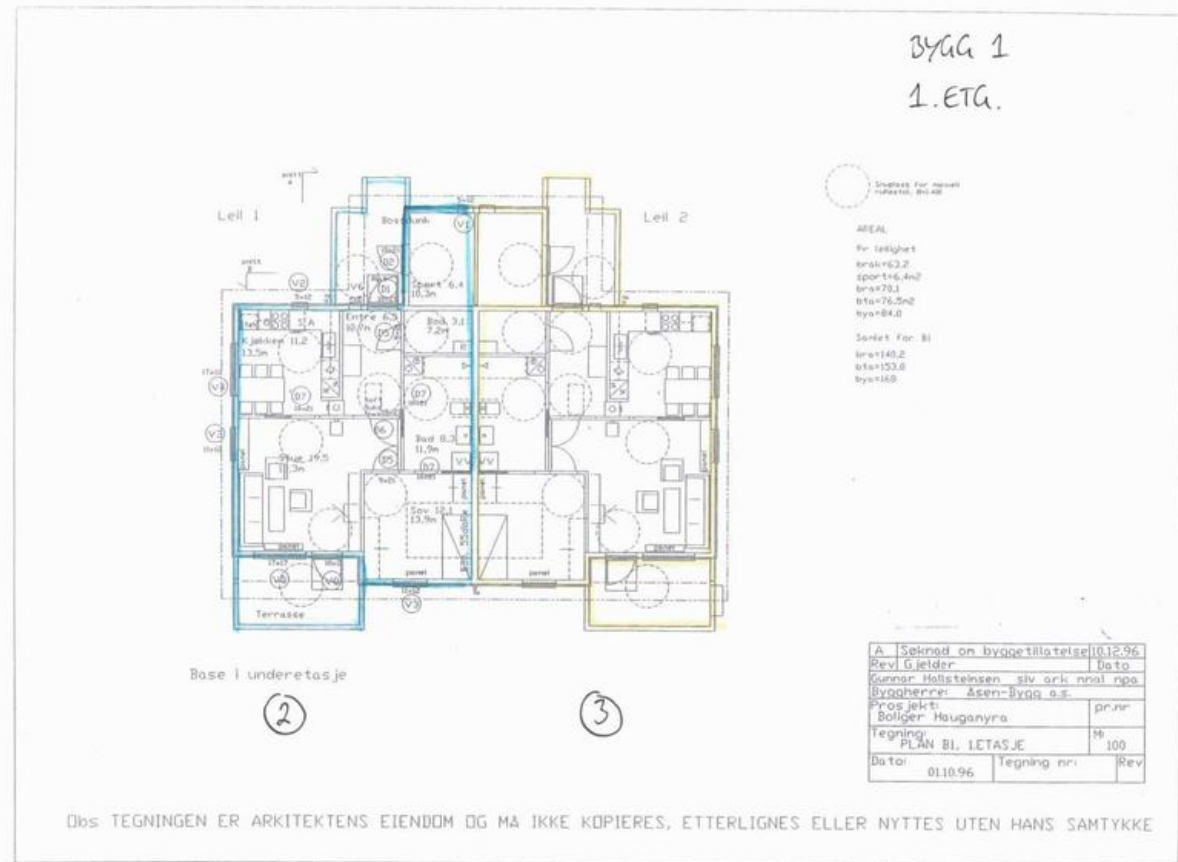
BYGG 1
SØKKEL

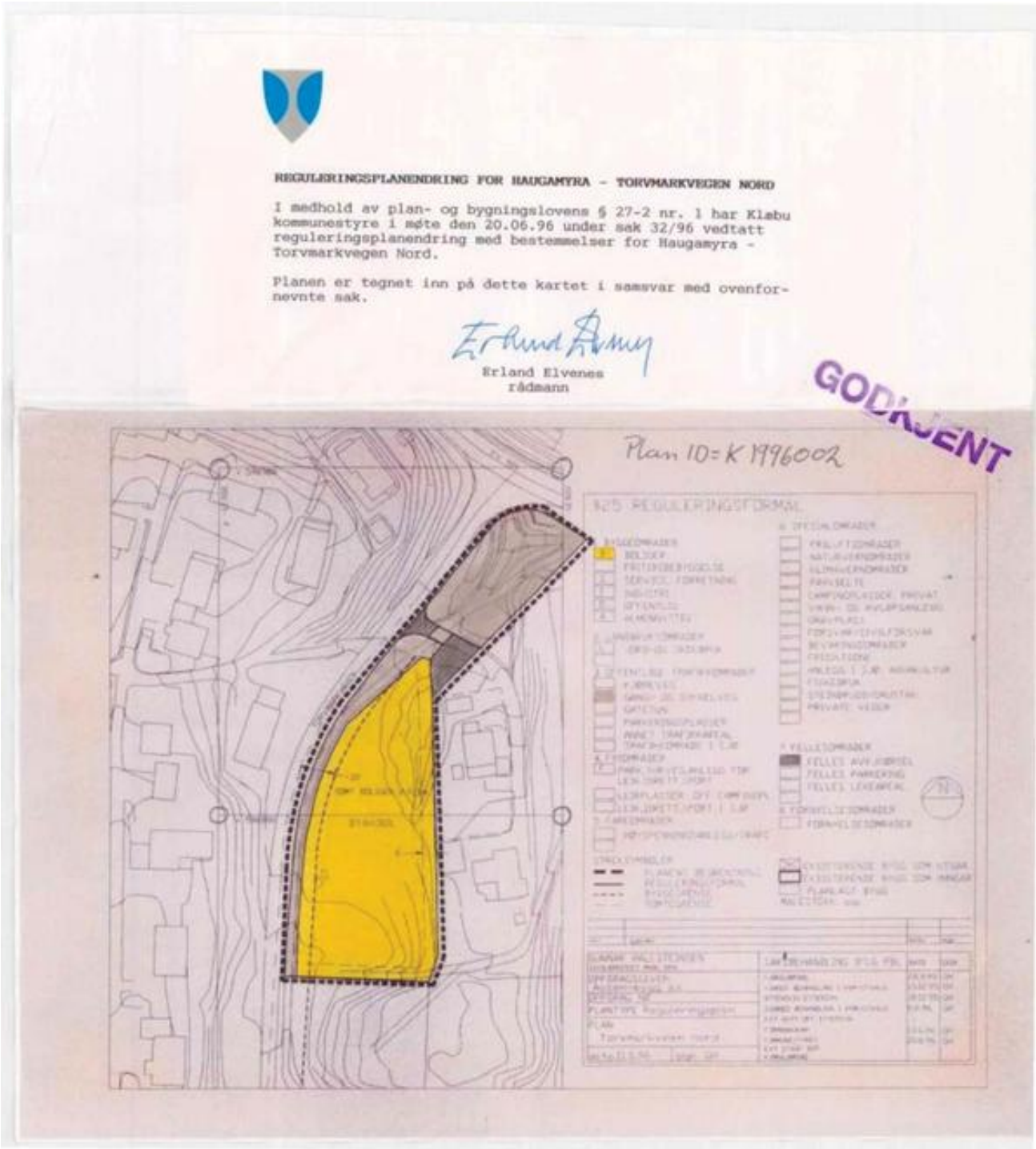
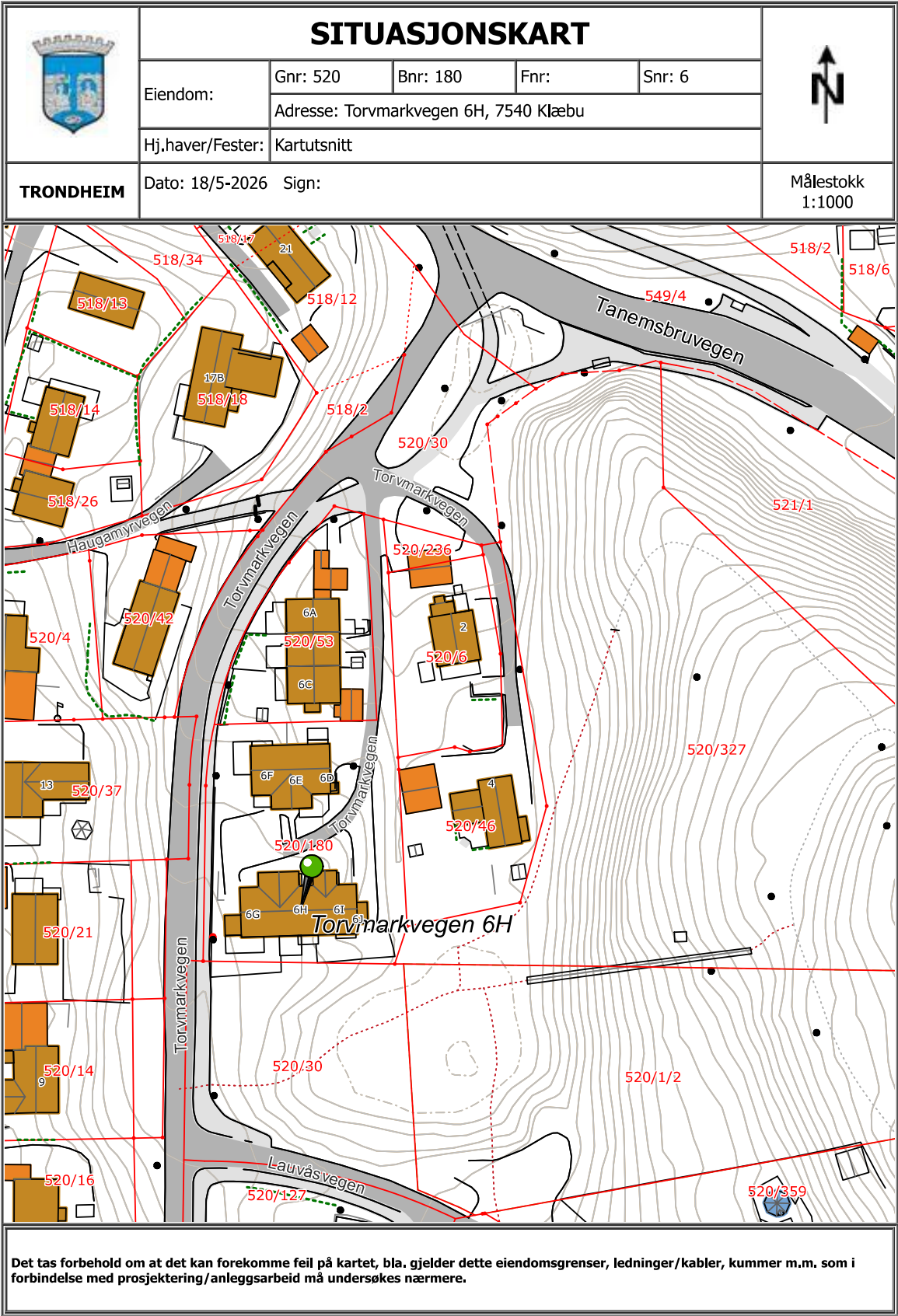
AREAL

Base i underetasje
bxa=35,4
bta=42,7

Utebod
bxa=23,8
bta=68,2

①





REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
HAUGAMYRA - TORVMARKVEIEN NORD.

KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR

HAUGAMYRA - TORVMARKVEIEN NORD

§1
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§2
REGULERINGSFORMÅL
Planområdet reguleres for følgende formål :
• Bygeområder : Boliger.
• Offentlige trafikkområder : Gang- og sykkelveg inklusive gøttestyring.
• Fellesområder : Felles avkjørsel.
• De ulike formål er vist på planen.

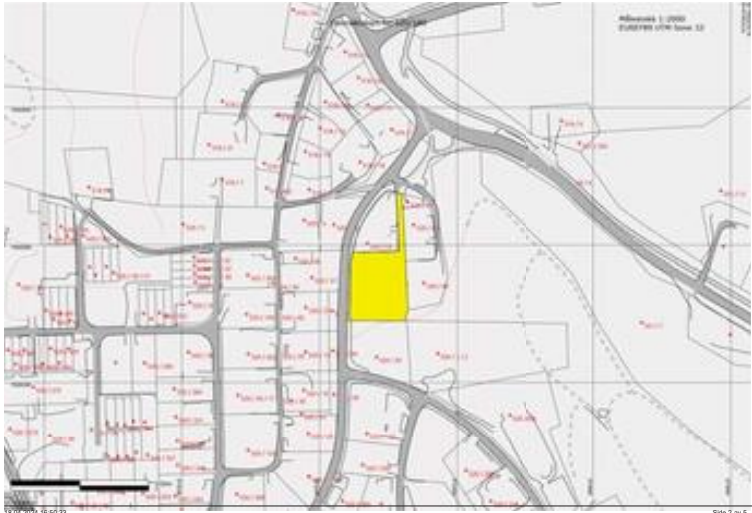
§3
BYGGEOMRÅDER
Område for boliger.
a. Utnytting : Område for boliger skal nyttes til boliger og tilhørende uthus og garasjer.
b. Etasjer : Boliger kan føres opp i en etasje og underetasje. Der terrenget ligger tilrette for det kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
c. Garasjer og parkering : Det skal avsettes tilstrekkelig parkeringsareal på hver tomt til å dekke boligens behov. Garasjer kan oppføres i samsvar med plan- og bygningslov med forskrifter og skal være tilpasset boligens mht. utforming, materialer og farge.

§4
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Utnytting. I området kan det anlegges gang- og sykkelveg.

§5
FELLESOMRÅDER
Område for felles avkjørsel er vist på planen.
Utnytting. Området kan nyttes til felles avkjørsel for eiendommene Torvmarkveien 2, 4 og 6.

§6
FELLES BESTEMMELSER
a. Situasjonsplan : I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan som viser:
- Bebyggd areal for bygning og garasje.
- Kjøreareal og biloppstillingsplasser.
b. Byggegrenser : Bebyggelse skal ligge innenfor den viste byggegrense.
c. Plassering, høyde osv. : Bebyggelsens plassering, høyde på grunnmur, gesims - og mure - høyde, - skal godkjennes av kommunen.
d. Grad av utnyttning : Tillatt grad av utnyttning er oppgitt på plankartet. Denne er beregnet som BYA og er oppgitt i prosent. Prosenttallet beskriver tillatt bebyggd areal i forhold til netto tomteareal.
e. Endringer : Mindre vesentlige endringer fra disse bestemmelsene, - kan, når særlig grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter.
f. Avtaler i strid med planen og bestemmelsene. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettlige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

1. gangs behandling: 13. desember 1995.
2. gangs behandling: 6. juni 1996.
3. Kommunestyrets vedtak, sak 32/96, 20. juni 1996.



Areal og koordinater													
Areal: 2224,30		Arealmerknad:											
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Zone 32		Nord: 7020174,00		Øst: 573244,00					
Ytre avgrensning													
Grensepunkt/Grenselinje		Merke notert i / Grensepunktstype/ Lengde				Hjelpepunkttype		Målestørrelse		Nøyaktighet		Radius	
Løpnr	Nord	Øst											
1	7020145,25	573221,69	Jord	36,65	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14						
2	7020181,90	573222,24	Jord	12,91	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14						75,97
3	7020194,62	573224,02	Ikke spesifisert	53,04	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14						
4	7020195,61	573257,95	Ikke spesifisert	29,75	Ikke hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14						
5	7020225,22	573256,41	Ikke spesifisert	13,31	Ikke hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14						
6	7020238,60	573255,21	Ikke spesifisert	4,26	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14						
7	7020247,49	573259,32	Jord	11,16	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14						
8	7020236,58	573260,36	Jord	30,70	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14						
9	7020195,72	573261,98	Ikke spesifisert	7,04	Ikke hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14						
10	7020187,79	573262,40	Jord	2,52	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	14						
11	7020185,27	573262,53	Jord	32,81	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14						
12	7020152,51	573264,25	Jord	8,26	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14						
13	7020144,66	573261,68	Jord	19,99	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14						

18.04.2024 16:50:33

Side 4 av 6

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

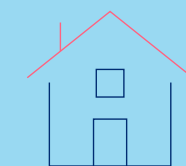
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Torvmarkvegen 6H, 7540 KLÆBU. Gnr. 520, bnr. 180, snr. 6 i Sameiet Torvmarkvegen 6 D-J, oppdragsnr.: 1320260176
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

468 21 244

kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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