

PROAKTIV

Romslig familieeiendom med herskabelig preg

Gåavstand til Klæbu sentrum og
til både barne- og ungdomsskole



DARRES VEG 3



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

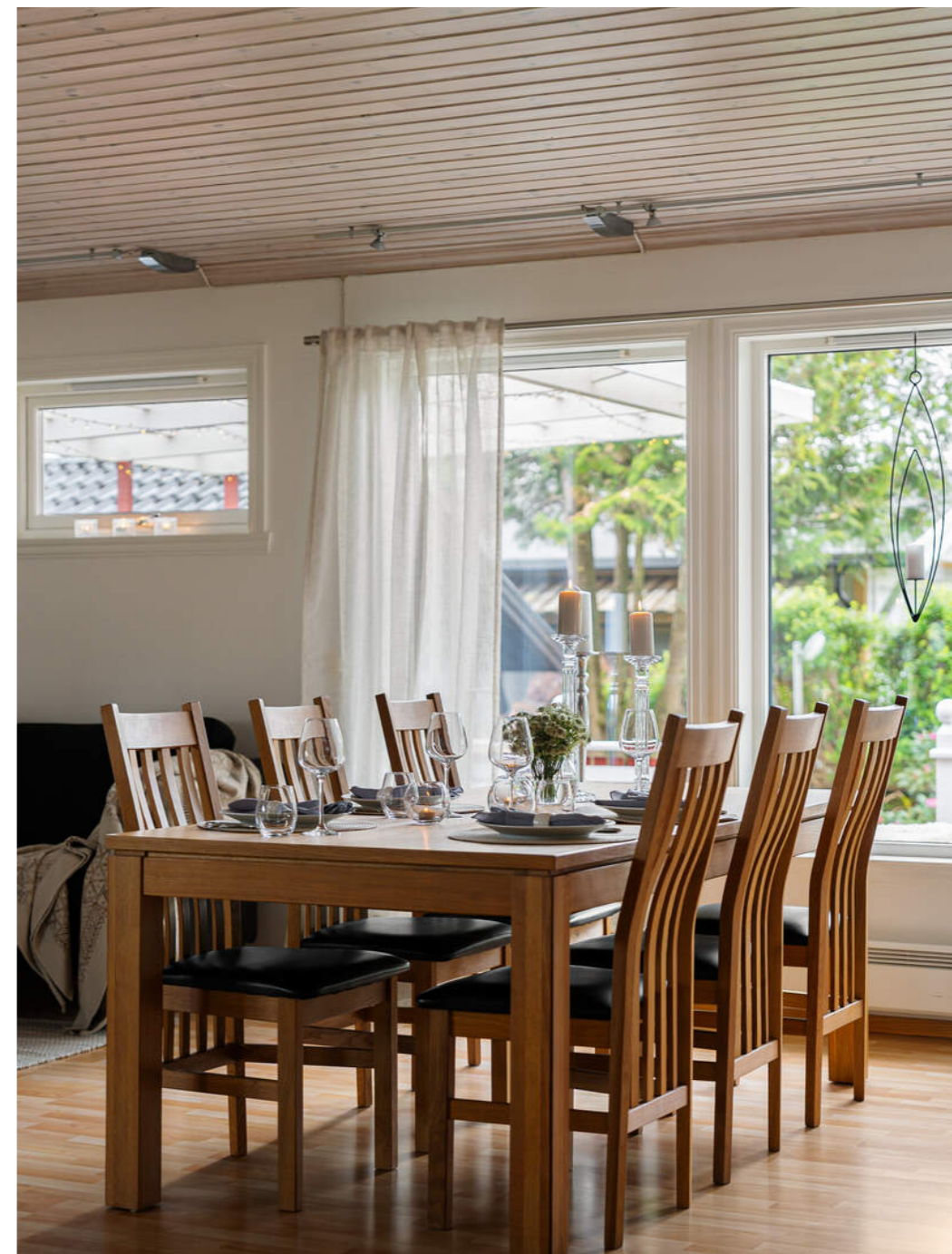
• Drammen, Lier & Holmestrand

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



KLÆBU

Villaeiendom m/herskapelig preg. 3 bad. 3 stuer. 5 soverom. Isolert dobbelgarasje. Parkmessig eiertomt på drøyt 1,1 mål

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Darres veg 3, 7540 KLÆBU

Gnr./Bnr.: Gnr. 521, bnr. 68, i Trondheim kommune

Prisantydning: 5.800.000,-

Omkostninger: 163.990,-

Totalpris: 5.963.990,-

Kommunale avgifter: 18.945,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968, tilbygd/påbygd i 1997.

Rom/soverom: 8/5

BRA: 417 m²

BRA-i: 393 m²

Etasjer: To etasjer over kjeller.

Tomt: 1167.7 m² eiet tomt ifølge kommunen.

Energimerke: Energiklasse: E

INNHold

| | | | |
|------------------------|------------------|-------------------|------------------------|
| 2 | 5 | 6 | 10 |
| Nøkkelinformasjon | Gode kvaliteter | Nærområdet | Intervju med selgerne |
| 12 | 20 | 52 | 58 |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Kjerneinformasjon | Vedlegg: Egenerklæring |
| 68 | 98 | 101 | 110 |
| Tilstandsrapport | Planskisser | Byggetegninger | Ferdigattest |
| 111 | 124 | | |
| 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 imøtekommende og hyggelig."

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

Anniken Skotvol

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

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

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

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

Erling Johansen

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

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmeglerfirma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid tilgjengelig for spørsmål. Veldig god på 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. Det er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

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

Erling Tryggestad

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

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

Anne Karin Rødde

”

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

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



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

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Eiendommen er spekket med en rekke familierettede løsninger og kvaliteter. Vi kan bl.a. trekke frem følgende:

- Godt vedlikeholdt bygningsmasse (se egen vedlikeholdshistorikk)
- Bad og stue i hver etasje
- Rikelig med soverom (og mulighet for flere)
- Stort, lyst stuerom med lekker peisovn
- Solrik veranda og balkong mot sørvest
- Herregårdskjøkken fra Brovold
- Rikelig med lagringsrom
- Isolert dobbelgarasje med varmepumpe og interntilgang til boligen
- Parkmessig opparbeidede uteområder
- Utvendig bod/hobbyrom på 24 m²

Eiendommen passer ypperlig for familiefolk!


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.

Beliggenhet

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

KORTVEI TIL SERVICE & UTSALGSSTEDER

I Klæbu sentrum finner man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Blant annet dagligvarebutikker, Nidaros Sparebank, frisør, apotek, bensinstasjon, restaurant, gatekjøkken, treningssenter og legekantor. En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesenter. Med ny og bedre kjørevei og ny sykkelveg over Sjøla, er turen fra og til Klæbu både blitt tryggere og mer behagelig. Dette korter også ned kjøreturen til Heimdal/Tiller/Trondheim, som samlet har et godt utvalg med helsetjenester, butikker og restauranter.



OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|----|--|-------------------|
| 🚶 | Prestgårdskrysset Linje 23, 72, 83, 112 | 3 min 0.3 km |
| 🚶 | Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70 | 15 min 10.8 km |
| 🚶 | Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 26 min 22.1 km |
| ✈️ | Trondheim Værnes | 42 min |

DAGLIGVARE

| | | |
|---|---------------------------------------|--------|
| 🚶 | Coop Extra Klæbu | 7 min |
| 🚶 | Bunnpris Klæbu | 8 min |
| 🚶 | Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 0.7 km |

VARER/TJENESTER

| | | |
|---|---------------|--------|
| 🚶 | StorM Senter | 14 min |
| 🚶 | Apotek1 Klæbu | 8 min |

SPORT

| | | |
|---|---|------------------|
| 🏃 | Kulturhus (Hallsetheimen) Aktivitetshall | 9 min 0.8 km |
| 🏃 | Klæbuhallen aktivitetssal Aktivitetshall | 14 min 1.2 km |
| 🏃 | Klæbu Treningssenter | 9 min |



SKOLER, SFO & BARNEHAGE

Boligen sogner til Sørborgen barneskole med elever fra 1.-7.-trinn og Klæbu ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Skolene ligger henholdsvis 750- og 850 meter fra boligen og nås på i underkant av 10 minutter til fots. Nærområdet byr på flere barnehager som bl.a. Klæbu barnehage, Knærten friluftsbarnhage, Hesteskoen barnehage, Jonettaplassen gårdsbarnehage med flere.

FRITIDSAKTIVITETER, KULTUR & 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 tillegg kan det nevnes skiløyper, fotballbaner, treningssenter, idrettsbane m.m.

Det er et aktivt idrettsmiljø for alle aldersgrupper. Klæbu kan tilby fotball, håndball, badminton, orientering, ski, golf og bryting. Vassfjellet skisenter ligger også i Klæbu og kan nås med bil på 15 minutter, som er Trondheimsregionens største alpinanlegg.

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

I Klæbu sentrum finner man også flott skate-park.

KOLLEKTIVTILBUD

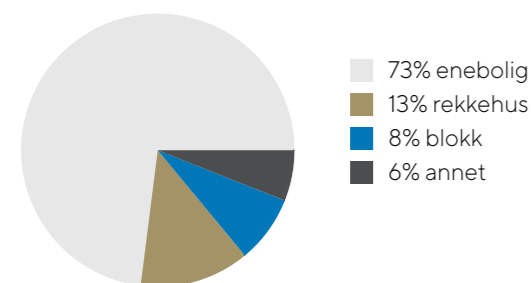
Det er bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. Nærmeste bussholdeplass ligger like i nærheten, med en gåavstand på 4 minutter. Bussholdeplassen "Prestegårdskrysset" er stoppested for busslinje nr. 72 som tar en inn til Tiller. Derfra kan man bytte buss og enkelt komme seg inn til Trondheim sentrum. På morgener og ettermiddager i hverdager, dvs. når de fleste drar til og fra jobb, går bussen helt til Trondheim sentrum. For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består for det meste av eneboliger og tomannsboliger.

BOLIGMASSE



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 | 13 min 1.2 km |
| Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser | 13 min 1.2 km |
| Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser | 13 min 10.9 km |
| Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever | 14 min 11.2 km |

BARNEHAGER

| | |
|---|------------------|
| Hestekoen barnehage (1-5 år) 56 barn | 3 min 0.3 km |
| Klæbu barnehage (1-5 år) 44 barn | 9 min 0.9 km |
| Sletten barnehage (1-5 år) 38 barn | 12 min 1.1 km |



INTERVJU MED SELGERNE

Om 38 år i Darres vegen 3.....



”
"...Med både stue, loftstue og kjellerstue har vi aldri opplevd at det har vært for lite plass..."
Selger: Lisbeth & Svein Amund

Når kjøpte dere boligen?

Vi kjøpte boligen i 1996, men har bodd i huset siden 1988, da vi leide huset før vi kjøpte det. Siden den gang har det blitt renoverd og utbygd. Fra 2000 var vi en familie på syv som bodde i huset. Vi har hatt god plass, og barna har hatt egne soverom. Med både stue, loftstue og kjellerstue har vi aldri opplevd at det har vært for lite plass. Med flere familieselskap og bursdager har vi hatt stor glede av huset.

Hva var avgjørende for valget deres den gang?

Svein Amund vokste opp i nabo huset, og da vi fikk tilbud om å leie, og etter hvert kjøpe, var det en lett avgjørelse. Vi ønsket å bo i Klæbu.

Hva er ditt favorittsted i boligen?

Lisbeth: Stua, samt kjøkkenet - mange koselige stunder på kjøkkenet/stua

Svein Amund: Loftstua - godt å avslutte dagen på loftstua med TV-tid.

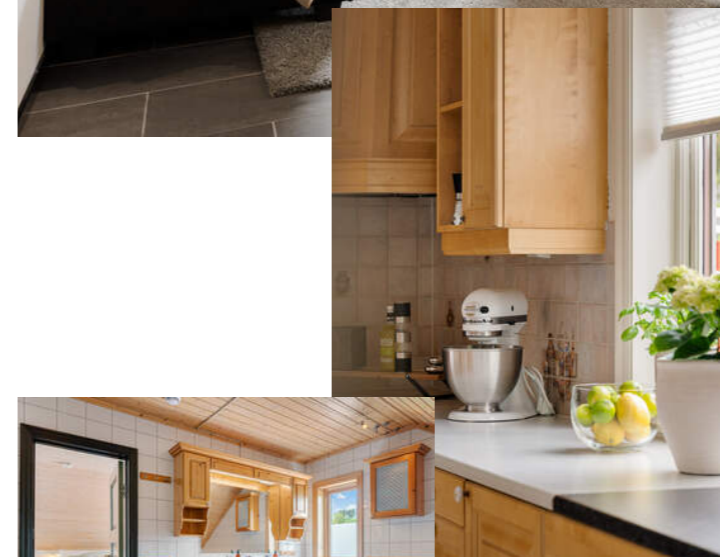
Hvordan er de ulike årstidene i boligen og i området?

Høsten: tiden på året hvor vi starter med fyring i peisen og høstfargene er fine å se på ute.

Vinteren: Godt og lunt inne og mye tomleplass for barna ute

Våren: Godt å se når det spirer og gror. Hagearbeid og vårsol.

Sommeren: Svalt inne. Oppholdt oss mye på verandaen og i hagen. Flere oppholdssoner ute. Skjerming fra alle naboer mot veranda.



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

Det har alltid vært mange barnefamilier i denne gata, som har vokst opp og flyttet. Akkurat nå er det et generasjonsskifte, hvor det er kommet flere nye barnefamilier. Rolig gate, men trivelige naboer.

Hva har dere likt best med området?

Kort vei til alt. Trygg skolevei og aktiviteter for barna. Nærhet til kulturaktiviteter og butikk, apotek, legekontor/helsetilbud, lysløype, idrettshall.

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

Raust med plass, god atmosfære, herskkelig, praktisk

Det er selvfølgelig vedmodig å selge, men det er tid for at noen andre skal få nyte boligen. Vi trenger ikke så stor plass lenger.



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 DARRES VEG 3

Vi starter utendørs – tomta er på drøyt 1,1 mål og er parkmessig opparbeidet med steinsatt gårdsplass, utelys, plenarealer, blomsterbed, plommetre og ripsbusk.

Parkering

- Garasje.
- Oppstillingsplasser på gårdsplass.

Tomtestørrelse

1167 m²

Beskrivelse av tomt

Romslig, flat og pent opparbeidet eiertomt med plen, bærbusk og frukttre.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass, koblet glass og enkelt glass. For nærmere beskrivelse, se vedlagte tilstandsrapport.





SKJERMET & SOLRIKT

Her kan solrike dager nytes helt privat fritt for innsyn. Verandaen vender mot sørvest og byr på meget gode solforhold. Den er også delvis overbygd hvilket gjør at den også kan brukes på de regnfylte dager.



FRITTSTÅENDE BOD

Mange vil nok sette pris på uteboden som ble oppført i 2012 og som måler 24 kvm.





DOBBELTGARASJE

Garasjen ble bygd til i 2002 og er isolert med varmepumpe og egen verktøyavdeling i bakkant. I garasjen finner man også lader for el-bil, som medfølger. Dørtilgang fra garasjen til tilliggende bod med nedgang til boligens kjelleretasje.

VELKOMMEN INN!

Inngangspartiet er overbyggt med downlights i himlingen.
Steinlagte trappetrinn leder inn til boligen!

AREAL

Totalt

BRA: 417 kvm
BRA-i: 393 kvm
BRA-e: 24 kvm
TBA: 35 kvm

Hovedbygning

Kjeller
BRA-i: 128 kvm
Total BRA: 128 kvm
Gang/trapp, gang, soverom, kjellerstue, bod, bod/teknisk, 2 bod/trapp, vaskekjeller og bad.

1. etasje

BRA-i: 187 kvm
Total BRA: 187 kvm
Entré/gang med klesbod, gang/trapp, soverom, stue, kjøkken, bad, 2 boder, bod/trapp og garasje.

2. etasje

BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm
Loftstue, 3 soverom, bad og bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA):

1. etasje: 27 kvm
2. etasje: 4 kvm

Uthus/Bod

1. etasje
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm
Bod

Terrasseareal (TBA):
1. etasje: 4 kvm

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

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Gulvarealet i 2. etasje (GUA) er på 88 m², hvorav 10 m² er arealer med lav himlingshøyde (ALH).

Standard

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

- Drenering: TG2 (grunnet generelle levetidsbetraktninger)
- Grunnmur/fundament: TG2 (grunnet bl.a. sprekk i grunnmur)
- Rom under terreng: TG1
- Balkong/terrasse/platting: TG2 (grunnet alder)
- Vinduer/dører: TG2 (grunnet slitasje og alder)
- Yttervegger: TG2 (grunnet stedvis begrenset lufting av kledningen)
- Skorstein over tak: TG1
- Takkonstruksjon og loft: TG1



ENTRÉ

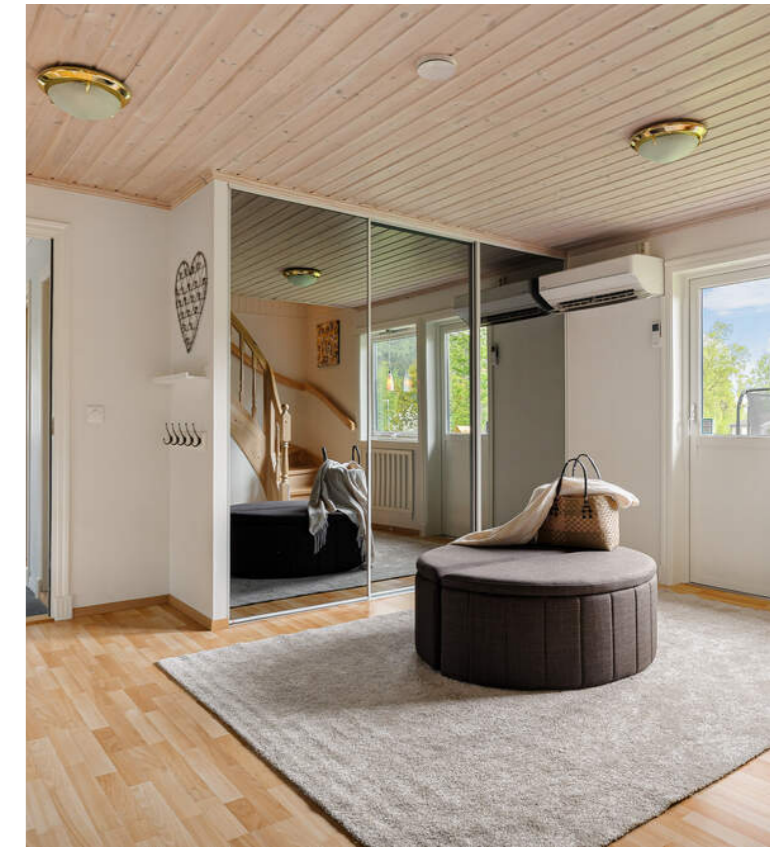
Lyst og innbydende inngangsparti med varme i gulvet og plass til klesavheng. Planløsningen er familieorientert og det er rikelig med lagringsrom i tilknytning til inngangspartiet.

- Taktekking: TG2 (grunnet generelle levetidsbetraktninger)
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 (grunnet registrerte måleavvik i forhold til dagens referansekrav)
- Ilsted/Innvendig skorstein: TG1
- Kjøkken: TG1 på overflater og innredning, TG1 på avtrekk
- Avløpsrør: TG2 (grunnet generelle levetidsbetraktninger)
- Vannledninger: TG2 (grunnet generelle levetidsbetraktninger)
- Oljetank: TG1
- Vannbåren varme: TG2 (grunnet generelle levetidsbetraktninger)
- Varmepumpe: TG1
- Varmtvannsbereider: TG2 (grunnet generelle levetidsbetraktninger)
- Varmtvannsbereider (gulvvarme): TG1
- Ventilasjon: TG2 (grunnet generelle levetidsbetraktninger)
- Bad (2. etasje): TG2 på overflater (grunnet registrerte riss/sprekker i fliser/flisefuger), TG2 på membran, tettesjikt og sluk (grunnet manglende tetting rundt rørgjennomføring i vegg samt generelle levetidsbetraktninger), TG2 på sanitært utstyr (grunnet defekt boblebadekar og manglende drengåpning til innebygd systerne), TG1 på ventilasjon, TGIU på fukt.
- Bad (1. etasje): TG1 på overflater, TG2 på sanitært utstyr (grunnet manglende drengåpning til innebygd systerne og riss i toalettskål), TG1 på ventilasjon, TG2 på fuktmåling (grunnet utettheter ved sluk).
- Vaskekjeller: TG2 (siden rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom)

Bygningsdeler vurdert til TG3:

- Membran, tettsjikt og sluk på badet i 1. etasje: Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i utettheter i dusjsonen, og vegg vil ikke tåle belastningen av fritt vann på overflater. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, i påvente av en oppgradering. Kostnadsestimat for utbedring: kr. 200.000,- til kr. 500.000,-.
- Bad (kjeller): Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i skader/slitasje og våtrom vil ikke tåle belastningen av fritt vann på overflater. Badet er bygd som et ekstra bad og er etablert inne i opprinnelig vaskekjeller, badet anbefales å rives. Utbedringskostnad er for fjerning av badet og tilbakeføring av vaskekjeller: Under kr. 20.000,-.

For nærmere omtale av de respektive punkter, se vedlagte tilstandsrapport.



Oppvarming

- Ved.
- Varmepumpe.
- Vannbårent varmesystem (elektrisk).
- Elektriske panelovner og gulvvarme.

Info strømforbruk

Selgerne opplyser om følgende

- totalforbruk i 2025: 22 380 kWh
- snittet av de 3 siste år: 24 149 kWh

Vi gjør oppmerksom på at strømforbruk/kostnad vil variere avhengig av bl.a. størrelsen på husholdningen, abonnementsløsning mm.

Info energiklasse

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

Modernisering og påkostninger

- Selgerne opplyser om følgende oppgraderingsarbeider som de kjenner til:
- 1996: Drenering rundt hele huset.
 - 1997: Renovering og påbygg - Røstet opp til loftetasje og utvidet med 30 m² grunnflate.
 - 1998: Betongplate støpt til garasje. Garasjen sto ferdig 2002.
 - 2001: Bad i 2. etasje ferdig.
 - 2002: Oppgraderinger på badet i 1 etasje - nye gulvfliser, innstallering av vegghengt toalett samt dusjkabinett.
 - 2003: Belegningsstein i gårdsplassen.
 - 2005 Trapp ned til kjeller. Kjellerstue, soverom og lydtett rom i kjeller ferdig.
 - 2005: Lagt vannbåren varme i 1. etasje og i kjellerens nydel.
 - 2005: Malt vegger og dører 1 etasje.
 - 2007: Malt tak/vegger i 2 etasje.
 - 2012: Bygd utebod.
 - 2015- 2020: Oppgradering sikringsskap.
 - 2021: Ny varmepumpe.
 - 2022: Spyling av tak, nye blekk på vannbordene.
 - 2022: Utvendig maling.





LYST & ROMSLIG

Stua måler hele 54 m² og fremstår som romslig med masse lysinnslipp gjennom vindusflatene. Ventilasjonsanlegg med varmegjennvinningsfunksjon sørger for godt inn klima. Fra stua kan man tusle ut på verandaen, som vender mot sørvest og følgelig byr på meget gode solforhold.



TILBYGG & PÅBYGG

Boligen ble i 1997 både påbygd og tilbygd. Det ble i denne forbindelse også foretatt flere oppgraderinger i "gammeldelen", bl.a. utvendig isolering, ny kledning, bytting av så godt som samtlige vindu mm.



PEISOVN

Peisovn fra kvalitetsleverandøren Scan sørger for god oppvarming og stemning på vinterstid.





KJØKKEN FRA BROVOLD

Kjøkkenet er et heltrekjøkken i bjørk fra Brovold, og som byr på rikelig med skap- og benke-plass. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.



SOVEROM & BAD

Soverom I ligger i tilknytning til stua og er av god størrelse (ca. 11,5 m²). Etasjens bad har flislagt gulv med varme og er ellers utstyrt med vegghengt klosett, dusjkabinett, servant og skapløsninger.



ANDRE ETASJE

Andre etasje måler 78 m² og inneholder loftstue, 3 soverom og bad, samt bod innredet som soverom.

Loftstua er romslig og har downlights i himlingen. TV/Internett leveres av Altibox/NTE via fiber. Fra loftstua har man tilgang til luftbalkong mot sørvest.





SOVEROM & BOD

Soverom II og III måler begge 11 kvm og det er garderobeløsninger på begge soverommene. Bod i tilknytning til loftsstua innredet som soverom.





THE MASTER BEDROOM

Soverom IV - the master bedroom - måler hele 13,5 kvm. Lagringsrom i kneloft også her. I tillegg finner man praktisk skyvedørsgarderobe. Dørtilgang til badet gjør at familiefedre over 40 år på nattestid kan nå toalettet på 7 steg.



BAD

Flislagt bad med gulvvarme, badekar, vegghengt klosett, dobbelservant og rikelig med skaplass i under- og overskap.



KJELLER

Kjelleretasjen har et innvendig bruksareal på 128 m² og inneholder bl.a. soverom, kjellerstue, flere boder, gang og trappearealer samt vaskekjeller og bad.

"Nydelen" fra 1997 har flislagte gulv med varme. Glassvegg sørger for rikelig med lysinnslipp også i gangen/trapperommet. Soverommet i kjelleretasjen er av god størrelse og måler 15 m².



KJELLERSTUE

Mange vil nok sette pris på kjellerstua, som idag er innredet som kinorom, men som også fungerer ypperlig som ungdomsavdeling.





LYDISOLERTE ROM

Både gang, soverom, kjellerstue og rommet innenfor er bygd med lydhimling. Rommet markert med pil er bygd som "rom-i-rom" med tanke på ekstra lydisolering.

TRENINGSRØM

Treningsrom med multiapparat, ergometersykel og tredemølle.
Treningsutstyr medfølger i handelen.



VASKEJELLER & BAD

Vaskekjelleren er utstyrt med utslagsvask og har god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Kjellerbadet benevnes av husets herre som et "arbeidsbad" og er i enkel utførelse..



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Frende forsikring
Polisenummer1121047

Formuesverdi primær

1.627.236,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.508.942,- for 2024

Info om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

18.945,- for 2025

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Opplyst beløp gjelder totalt utfakturert beløp for perioden april 2025 til og med mars 2026. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter kan variere fra en termin til en annen.

Velforening

Finnmyra Velforening (frivillig). Årlig velavgift er kr. 250,-.

Andre utgifter

- Strøm: kr. 2.172,- per mnd. inkl. nettleie*
- Villaforsikring: kr. 945,- per mnd.
- TV/Internett: kr. 899,- per mnd.

*Oppgitt strømkostnad er gjennomsnittsprisen per mnd. basert på siste 3 år.

Vi gjør oppmerksom på at løpende kostnader vil variere avhengig av bl.a. størrelsen på husholdningen, abonnementsløsning mm.

Diverse

Selger opplyser at oljetank er koblet fra huset og ble tømt, rengjort og fylt med singel på egeninnsats. Det er ikke kjent at dette er omsøkt eller meldt til kommunen. Kjøper overtar ansvar og ev. risikoer knyttet til dette forhold.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er utstedt ferdigattest som gjelder "bruksendring og bod" datert 12.05.2026. Ferdigattesten relaterer seg til bruksendringssøknad for deler av kjellerareal samt oppføring av utvendig bod omsøkt og godkjent i 2019. Det finnes ikke ferdigattest/brukstillatelse fra boligens byggeår eller fra da boligen ble tilbygd/påbygd i 1997. Byggetegninger og byggegodkjenning fra hhv. byggår og tilbygg/påbygg i 1997 er oversendt av kommunen. I og med at dette er tiltak omsøkt før 01.01.1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest for tiltakene. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Når bygget/tiltaket er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder.

Megler har foretatt en kontroll av dagens planløsning opp i mot byggegodkjente tegninger og har følgende kommentarer til dette:

- 1. etasje: Vindfanget er tilbygd/utvidet med ca. 3 kvm i forhold til hva som vises på godkjente byggetegninger. Deler av arealet på stua ved terrassedør er innlemmet/tilbygd boligen uten at dette fremgår av byggesøknader eller på godkjente tegninger. Trappenedgang til kjellerareal fra stuas nordøstlige del vises ikke på byggetegninger.

- Loftsetasje: Rommet som i planskisser utarbeidet av takstmann i forbindelse med salget benevnes som soverom 6 m2 er byggegodkjent som bod.

- Kjelleretasje: Gang/trapp 10,5 m2 og tilliggende rom benevnt som soverom 15 m2 i utarbeidede planskisser, finnes ikke på tegninger fra byggår eller i forbindelse med tilbygg og påbygg i 1997. Når det gjelder øvrige rom i boligens kjelleretasje synes dagens bruk/utnyttelse å være i henhold til godkjent bruksendringssøknad med vedlagte tegninger fra 2019.

De ovenfor nevnte avvik er søknadspåtlige endringer i henhold til plan- og bygningsloven. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring av rommet/bygget til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det ikke er registrert noen ulovlighetsoppfølging på eiendommen i kommunens saksregister.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommens grunnboksblad.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for Finnmyra - Strøket. For øvrig ligger eiendommen i et område som i kommuneplanens arealdel vises som byggesone 3. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler dersom de ikke er vedlagt salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Kommunen har lovbestemt pant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

5 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

145 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

146 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

163 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 946 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 963 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers



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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi

for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

som et forbrukerkjøp.

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.



ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger i handelen. Det samme gjelder treningsutstyr, herunder tredemølle og multiapperat på treningsrommet.

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

Eier

Lisbeth Ervik Halvorsen
Svein Amund Halvorsen

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.990,-, deltakelse på overtakelse kr. 2.950,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,- per stk, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav

på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10.667,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra kommunen, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg tilkommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som villaforsikring m.m.

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 kundetilbakemelding til 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
28.5.2026

VEDLEGG

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

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Darres veg 3, 7540 KLÆBU

28 May 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|--------------|--------------|--------------|
| Darres veg 3 | Darres veg 3 | |

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?

Kjøpte det i desember 1995

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.

Leide huset i 9 år før vi kjøpte det.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1121047

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Lisbeth Ervik

Selger

Halvorsen, Svein Amund

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad 1. etg: sprekk i toalettskål, sprekk i servant, sluk i gulv- stopejern, lekkasje mellom nystop og gammelstop når avlopsrør var tett. Det er rensket opp og har siden vært bra.
Bad 2. etg: Riss i gulvflis (totalt 2-3 meter)
Boblekar defekt og strøm er koblet i fra. Brukes nå som badekar. Veldig slitte servanter. Vaskerom i kjeller ok.
Arbeidsbad i kjeller/vaskerom- slitt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

30+

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 1. etg: Varmekabler

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fremstad og Rokseth

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 1. etg: Stop, membran og flislegging.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2001

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 2. etg: varmekabler

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Harald Røstad (Elektron)

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 2



2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Rørarbeid, stop, membran, flislegging.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2000

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Arbeidsbad kjeller/vaskerom Enkelt bad utført av huseier.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved tilknytning til luftekanal på loft.
Kondens, ikke utett tak.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

1997

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert i 1997. Etterisolert 5 cm. asfaltplater, ny kleddning Tilbygg 30 m2 (stuedel) Røstet opp til A takstoler (bygd på loftetg).

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Olav Ervik

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2003

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Garasje satt opp. Original takstein gjenbrukt fra 1968

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 3



Byggmester Olav Ervik

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Grunnarbeid og betong ble utført av huseier som var ansatt i BN entreprenør.

Kjeller5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

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

 Ja Nei

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

30+

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny drenering: gravd ut, massen bortkjørt, spylt og slammet murer, ny grunnmurspapp, nye drenerør og overvannsrør, singel rundt rør og drengsgrus videre. Utvendig spyle og kontroll kumme. Huseier er anleggsgartner.

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært jordfeil. Utbedret. (Naboens jordfeil)

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

1997

Side 4



10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradert med skjultanlegg under renovering.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Harald Rostad(Elektron)

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering sikringsskap (nye sikringer) Ei-bil lader Strøm til utebod

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vintervoll

10.2.6 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

Vannrør:Tett an boring og brudd inntak kobberør.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2004

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vannrør-hovedrør fra det offentlige fra vei inn til hus er byttet,ny an boring , ny stoppekran, vannmåler

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Klæbu kommune

Side 5



- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 13.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid
- 13.2.2 **Årstall**
 2018
- 13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Avløpsrør. Ble gravd ned ny avløpsrør og kloakk fra inspeksjonskum ved hus ute ned til offentlig rør pga nabo bygde garasje, ca 8 år siden.

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er koblet fra hus og ble tomt, rengjort og fylt med singel da det ble gravd fundament for belegningstein.

- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Flis bad 2 etg-riss i flis gulv og sprekke i 1 stk flis på vegg -ikke utført noe tiltak
 Vi har hatt setninger på «gammelgarasjen»/bod i dag. Er utbedret, stabilt nå.
 Riss, rustspreng v/port og avflassing betong i ny garasje-ingen tiltak gjort.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

For vårt eie ble det satt ned lecarør/foringer.

Side 6



Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Avdekket enkelte mangler ved dette i forbindelse med salgsforberedelser, se nærmere beskrivelse i prospektet.

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

Ja Nei

- 24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

- 24.1.2 **Årstall**

2005

- 24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Utsparing for trapp og trapp fra stue ned til kjeller. Snekkerarbeid på 50 m².

- 24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Olav Ervik

- 24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

- 24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flisarbeid, vannbåren varme i gulv.

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

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

Side 7



27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
 2018- verdi på 104

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Litt «strømtøy» fra trafoen til brann og innbruddsalarm (spolen som summer pga et eldre anlegg)
 Kokeopp summer også.
 Kjølfryseskap: frysedel avriming fungerer ikke, så det danner seg is under nederste skuff. Noe is smelter og vann renner ut nederst ved døren.
 Garasjeport: nederste ledd har sprekke/bulk pga blitt kjørt på.

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 64999160

Egenerklæringskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|------------|---|------------|
| Svein Amund Halvorsen | 2026-05-28 | Lisbeth Ervik Halvorsen | 2026-05-28 |
| Identification | | Identification | |
|  Svein Amund Halvorsen | |  Lisbeth Ervik Halvorsen | |



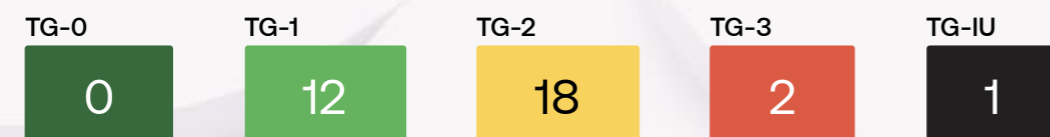
Darres veg 3 7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

| | |
|----------------------|----------------------------------|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1968 |
| Hovedbygg BRA: | 393 m ² |
| Hovedbygg BRA-i: | 393 m ² |
| Sum alle bygg BRA: | 417 m ² |
| Sum alle bygg BRA-i: | 393 m ² |
| Rapportdato: | 28.4.2026 (Gyldig til 28.4.2027) |



Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 521 BNR: 68

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Darres veg 3
7540 Klæbu

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42412>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Bad 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk | Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i utettheter i dusjonen, og vegg vil ikke tåle belastningen av fritt vann på overflater. |
| Våtrom: Bad kjeller - Våtrom | Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i skader/slitasje og våtrom vil ikke tåle belastningen av fritt vann på overflater. |

Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|-------------------------------|--|
| Drenering | Tilstandsgrad 2 er satt pga. usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen. |
| Grunnmur og fundament | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i sprekke i grunnmur, i tillegg til lokal betongavflassing og rustspreng på gulvstøyp ved garasjeport. |
| Balkong, terrasse, plattning | Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje. |
| Vinduer og dører | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. |
| Yttervegger | Tilstandsgrad 2 er satt pga. registrering av delvis manglende/begrenset lufting av kledningen. |
| Taktekking | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking på garasje som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer. |
| Etasjeskille og gulv på grunn | Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. |
| Avløpsrør | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg som er eldre, eller fra byggeåret og har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. |
| Vannledninger | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er eldre eller fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vannbåren varme | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på anlegget. |
| Varmtvannsbereder | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder. |
| Ventilasjon | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på ventilasjonsaggregat og usikker restlevetid. |
| Våtrom: Bad 2.etg - Overflater | Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i registrerte riss/ sprekker i fliser og flisefuger. |
| Våtrom: Bad 2.etg - Membran, tettesjikt og sluk | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tetting rundt rørgjennomføring i vegg, og oppnådd alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. |
| Våtrom: Bad 2.etg - Sanitærutstyr | Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreinsåpningen i tilknytning innebygd sistene, og defekt boblekar. |
| Våtrom: Bad 1.etg - Sanitærutstyr | Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreinsåpningen i tilknytning innebygd sistene, og riss i toalettstål. |
| Våtrom: Bad 1.etg - Fukt | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte utettheter ved tett sluk. |
| Vaskekjeller | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom med manglende tettesjikt på overflater. |

Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|--------------------------|---|
| Våtrom: Bad 2.etg - Fukt | TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot dujsonen. |

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kontrollerte byggetegninger fra byggeår er datostemplet 11.04.67. Kontrollerte byggetegninger for tilbygg er datostemplet 05.02.97. Kontrollerte byggetegninger for bruksendring av kjeller er datert 19.12.2019.

Det avviker fra byggesøkte tegninger. Soverom på loft er opprinnelig en bod. Soverommet er bygd/endret uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger ingen byggesøkte tegninger på tilbygd kjeller, tilbygd/utgravd kjeller er et søknadspiktig tiltak. Videre så er vindfang stue utvidet og det foreligger ingen søknad om utvidelse av stue eller vindfang. I tillegg så er trappenedgang til kjellerareal fra stuas nordøstlige ikke på byggetegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest som gjelder "bruksendring og bod" datert 12.05.2026. Ferdigattesten relaterer seg til bruksendringssøknad for deler av kjellerareal samt oppføring av utvendig bod omsøkt og godkjent i 2019. Det finnes ikke ferdigattest/brukstillatelse fra boligens byggeår eller fra da boligen ble tilbygd/påbygd i 1997. Byggetegninger og byggegodkjenning fra hhv. byggeår og tilbygg/påbygg i 1997 er oversendt av kommunen. I og med at dette er tiltak omsøkt før 01.01.1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest for tiltakene. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Når bygget/tiltaket er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder.

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

Noen innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger i henhold til krav.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **27.4.2026** Rapportdato: **28.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Lisbeth Ervik Halvorsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
 Navn: **Svein Amund Halvorsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er signert 25.04.26.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen** Telefon: **45228072**
 Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **ts@tft.no**
 Tittel: Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**
 Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Om bygningsakkyndig:
 Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
 Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
 Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Darres veg 3, 7540 Klæbu**
 Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **521** Bruksnr: **68** Festenr:
 Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
 Byggeår: **1968** - Kilde: Webmatrikkelen
 Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Tiltak etter byggeår:

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--|---|
| 1997 | Selgers opplysninger: Totalrenovert i 1997. Etterisolert 5 cm, asfaltplater, ny kledning | Nei |
| 2003 | Tilbygg 30 m2 (stuedel) Røstet opp til A takstoler/bygd på loftet). Garasje påbegynt med støpt plate i 1997, selve garasjen er oppført i 2003. | |

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg | 393 | 393 | 0 | 0 | 31 |
| Uthus/bod | 24 | 0 | 24 | 0 | 4 |
| Totalt m² | 417 | 393 | 24 | 0 | 35 |

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|---|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 187 | 187 | 0 | 0 | 27 |
| | | Romfordeling: Vindfang, gang/trapp, soverom, stue, kjøkken, bad, 2 boder, bod/trapp og garasje. | | | |
| 2. etasje | 78 | 78 | 0 | 0 | 4 |
| | | Romfordeling: Loftstue, 3 soverom og bad. | | | |
| Kjeller | 128 | 128 | 0 | 0 | 0 |
| | | Romfordeling: Ganga/trapp, gang, soverom, kjellerstue, bod, bod/teknisk, 2 bod/trapp, vaskekjeller og bad. | | | |
| Totalt m² | 393 | 393 | 0 | 0 | 31 |

Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 2. etasje | 88 | 78 | 10 |
| Totalt m² | 88 | 78 | 10 |

Bygning: Uthus/bod

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 24 | 0 | 24 Romfordeling: Bod | 0 | 4 |
| Totalt m² | 24 | 0 | 24 | 0 | 4 |

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Eksempel på deler av eldre drenering med manglende topplist over grunnmursplast.

| | |
|---|---------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Opprinnelig drenering ble skiftet i ca. 1995. Drenering på tilbygg ble tatt i forbindelse med oppføring av tilbygg i 1997. | |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? | Ja |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Ikke kontrollerbart |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Deler av grunnmursplast/topplist er synlig over terreng og deler er skjult under terreng uten mulighet for kontroll. Det registreres stedvis manglende topplist over eldre grunnmursplast, dette kan gi uønsket fuktbelastning mot grunnmur. Eldre del av boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Tilstandsgrad 2 er satt pga. usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men pga. alder på dreneringen vil det være påregnelig med oppgradering/utskifting i tiden som kommer.

Utvendig fuktsikring/ grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng. Tiltak må utføres for å oppnå god fuktsikring. Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring.

6.2 Grunnmur og fundament



Lokal avskalling på støy og rustspreng i front ved garasjeport.



Sprekk i grunnmur i rom benevnt som bod/trapp.

| | |
|---|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Betong |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, det registreres en større sprekk i innvendig grunnmur ved gang/trapp. Selger opplyser at sprekken kommer som følger av setninger ved tilbygd garasje, men at dette ble utbedret av undertegnede, det opplyses at det er ikke registrert bevegelser etter dette.

Det registreres stedvis riss/sprekk i gulvstøyp, forholdet framstår ikke av konstruksjonsmessig betydning slik det framsto på befaringdagen. Det registreres noe avflassing på betong og rustspreng ved garasjeport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i sprekk i grunnmur, i tillegg til lokal betongavflassing og rustspreng på gulvstøyp ved garasjeport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Det anbefales lokal utbedring av gulvstøyp i garasje for å unngå videreutvikling av forholdet.

6.3 Rom under terreng

| | |
|--|-----------------|
| Type rom under terreng | Delvis innredet |
| Kjelleren er innredet til boligformål og boder. | |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
| Deler av kjelleren er innredet i 2005. | |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |

| | |
|---|-------------|
| Oppsummering av rom under terreng | TG-1 |
| Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Grunnmur på eldre del av boligen er i hovedsak med fritt eksponerte overflater. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Det er også foretatt kontroll og fuktmåling i luke/åpning (hulltaking) i vegg under trapp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med kontroll, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. | |
| Selv om ikke det er registrert tegn til skader, så gjøres det oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Eldre grunnmur anbefales og være med fritt eksponerte muoverflater. | |

6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|--|-------------------|
| Type | Terrasse, Balkong |
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er etablert en balkong som er tekket med membranduk. | |
| Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Terrasse er etablert i 1998. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Nei |

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Tekking på balkong har oppnådd over halvparten av forventet levetid og har derfor usikker tetthet i tiden som kommer. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på tekkingen på balkong, så må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer. Det ble utover dette ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.5 Vinduer og dører



Eksempel på værslitte vinduer og sprukket glass på garasje.

| Beskrivelse | |
|--|-----|
| Balkongdør og vinduer med 2-lags glass. | |
| Trevinduer med koblet glass i kjeller/grunnmur (eldre del) og et vindu i 1.etg. Det er vindu med enkeltglass på garasje. | |
| Ytterdør i malt utførelse. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vindusglass er datostemplet 1990, 1996 og 2006 på oppgradert del i kjeller. Glass på et soveromsvindu er skiftet i 2026. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Ja |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| Oppsummering av vinduer og dører | |
| TG-2 | |
| Karmen er stedvis værslitte. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettestfunksjon. Vinduer og dører fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det blir påvist sprekk i vindusglass på vindu i garasjen. | |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isoleringsglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Vindu med sprukket/skadet glass må påregnes og skiftes. | |
| De gamle vinduene med koblet/enkelt glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. | |
| Pga. alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer. | |

6.6 Yttervegger

| | |
|---|------------------|
| Type fasade | Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Deler av fasade er fra 1968 og hovedandelen av boligen har skiftet kledning i 1997. | |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |

| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
|--|-----|
| Oppsummering av yttervegger | |
| TG-2 | |
| Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Ved kontroll så registreres det at det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, dette i et veldig begrenset område der kledning er fra byggeår. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. | |
| Det ble utover dette ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. | |
| Tilstandsgrad 2 er satt pga. registrering av delvis manglende/begrenset lufting av kledningen. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt. Eventuelt bør det vurderes tiltak for å bedre lufting av kledningen. | |

6.7 Skorstein over tak

| Inspisert fra | På tak |
|--|--------|
| Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ? | Nei |
| Er beslag rundt skorsteinen skadet, uttett eller dårlig montert? | Nei |
| Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret? | Nei |
| Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig? | Nei |
| Totalvurdering av skorstein over tak | |
| TG-1 | |
| Ingen avvik er registrert. | |

6.8 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|-----------------------------|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type loft | Delvis innredet / kaldtloft |
| Det er kaldtloft og knekott. | |
| Utvendig inspeksjon | På tak |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |

| | |
|--|---------------------|
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsøkt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |
| Totalvurdering av takkonstruksjon og loft | TG-1 |
| <p>Det registreres noen fuktmerker på plater under ventilasjonsrør, selger opplyser at fuktmerker kom som følger av kondensering fra rør da de har vært uisolerte. Ventilasjonsrør er i dag isolert og det er ikke problem med kondensering på rør. Det registreres fuktmerker i undertak (møne) ved kaldtloft over inngangsparti. Men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringdagen.</p> <p>Ingen tegn til skader, lekkasjer eller kondensproblemer er registrert.</p> | |

6.9 Taktekking

| | |
|---|-------------|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type tekking | Takstein |
| Inspisert fra | På tak |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| <p>Selger opplyser at taktekking og undertak er skiftet i 1997. Det er gjenbrukt takstein på garasje fra byggeåret 1968, men undertaket er skiftet i 2003.</p> | |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Oppsummering av taktekking | TG-2 |
| <p>Takstein på garasje har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Til opplysning så er øvrig taktekking og undertak snart oppnådd halvparten av forventet levetid.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking på garasje som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Det er ikke registrert behov for tiltak, men pga. alder kan det være påregnelig med tiltak utskifting i tiden som kommer.</p> | |

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|--|--------------|
| Type | Trebjelkelag |
| <p>Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag og delera v 1.etg har etasjeskiller av betong.</p> | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-2 |
| <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik opp til 20 mm er målt på soverom i kjeller. Det er ikke registrert tegn til svikt.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p> | |

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|-------------|
| Type pipe | Element |
| <p>Pipe er opplyst og være hevet/forlenget i forbindelse med takloft i 1997.</p> | |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Peis |
| <p>Det er etablert nytt ildsted i 2012.</p> | |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? | Nei |
| Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen | TG-1 |
| <p>Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.</p> | |

6.12 Kjøkken

| | |
|---|-----|
| Overflater og innredning | |
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|--|------|
| Kjøkken er etablert i 1997 og tilbygd/utvidet i 2015. | |
| Innredning framstår med normal brukslitasje i forhold til alder. | |

Avtrekk

| Type avtrekk | Mekanisk |
|-------------------------------------|----------|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|------|
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

6.13 Lovlighet / HMS

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Kontrollerte byggetegninger fra byggeår er datostemplet 11.04.67. Kontrollerte byggetegninger for tilbygg er datostemplet 05.02.97. Kontrollerte byggetegninger for bruksendring av kjeller er datert 19.12.2019. | |
| Det avviker fra byggesøkte tegninger. Soverom på loft er opprinnelig en bod. Soverommet er bygd/endret uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger ingen byggesøkte tegninger på tilbygd kjeller, tilbygd/utgravd kjeller er et søknadspålagt tiltak. Videre så er vindfang stue utvidet og det foreligger ingen søknad om utvidelse av stue eller vindfang. I tillegg så er trappenedgang til kjellerareal fra stuas nordøstlige ikke på byggetegninger. | |
| Er det adekvat forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ja |
| Det er utstedt ferdigattest som gjelder "bruksendring og bod" datert 12.05.2026. Ferdigattesten relaterer seg til bruksendringssøknad for deler av kjellerareal samt oppføring av utvendig bod omsøkt og godkjent i 2019. Det finnes ikke ferdigattest/brukstillatelse fra boligens byggeår eller fra da boligen ble tilbygd/påbygd i 1997. Byggetegninger og byggegodkjenning fra hhv. byggeår og tilbygg/påbygg i 1997 er oversendt av kommunen. I og med at dette er tiltak omsøkt før 01.01.1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest for tiltakene. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Når byggetiltaket er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ja |
| Noen innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. | |

| | |
|---|-----|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. | |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Ja |
| Det er ikke montert snøfanger i henhold til krav. | |
| Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker. | |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

6.14 Avløpsrør

| Type avløpsrør | Støpejern, Plast |
|--|------------------|
| Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i kjeller. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av synlige innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon. | |
| Selger opplyser at det er foretatt reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger. Rør er opplyst og være skiftet for ca. 8 år siden, rør er skiftet til og med kommunale rør. Viser til selgers egenerklæring. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | 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 |
| Deler av innvendige avløpsrør som er eldre, eller fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden 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 deler av avløpsanlegg som er eldre, eller fra byggeåret og 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 årgang. 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. |

6.15 Vannledninger

| | |
|---|-------------|
| Type anlegg | Kobber |
| Stoppekran er lokalisert i kjeller. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon. | |
| Selger opplyser at det er foretatt reparasjoner eller utskiftinger av utvendig vannrør/stikkledning. Viser til selgers egenerklæring. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
| Deler av vannrør er eldre eller fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. | |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er eldre eller fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier 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 årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. | |

6.16 Elektrisk

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

| Type sikringer | Automatsikringer |
|--|--------------------------------|
| Det er etablert to sikringskap i kjeller. | |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Anlegget er opplyst og være oppgradert med skjultanlegg under renovering i 1997. | |
| Det er opplyst at anlegget er delvis oppgradert med sikringskap (nye sikringer) EI-bil lader Strøm til utebod i 2020. | |
| Utover dette er det ikke opplyst om arbeider som er utført på elanlegget. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ukjent |
| Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget fra 1997. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Oppsummering av elektrisk | |
| Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Anlegget er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |
| Boligen har et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. | |

6.17 Oljetank

| | |
|------------------------------------|----|
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Ja |
|------------------------------------|----|

| | |
|--|-------------|
| Oljtank plassering | Nedgravd |
| Er det pålegg om sanering? | Ukjent |
| Har oljetank lekkasjesikring? | Ukjent |
| Totalvurdering av oljetank | TG-1 |
| Selger opplyser i egenerklæring at oljetank er koblet fra huset og ble tømt, rengjort og fylt med singel på egeninnsats. | |

6.18 Vannbåren varme

| | |
|---|-------------|
| Type anlegg | Gulvvarme |
| Gulvvarme er opplyst og være oppvarmet via bereder og elkolbe som er etablert i bod/teknisk rom. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Gulvvarme er etablert i 2005. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |
| Oppsummering av vannbåren varme | TG-2 |
| Det er ikke registrert behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer plutselig oppstå på eldre anlegg. Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. | |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på anlegget. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det er ikke registrert behov for tiltak, men pga. alder anbefales anlegget å sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget. | |

6.19 Varmesentral

| | |
|---|------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Varmepumpe er etablert i gang i 1.etg. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Anlegget ble etablert i 2021. | |

| | |
|--|-------------|
| Når var siste service på anlegget? | |
| Siste service for ca 2 år siden det er ikke, det er utført service på dugnad og det er derfor ikke kvittering. | |
| Totalvurdering av varmesentral | TG-1 |
| Det er ikke opplyst om feil på anlegget. Ingen avvik registreres. | |

6.20 Varmtvannsbereeder

| | |
|--|-------------|
| Plassering bereder | |
| Teknisk rom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2003 | |
| Størrelse | |
| 285L | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |
| Oppsummering av varmtvannsbereeder | TG-2 |
| Bereder er plassert i rom uten sluk, det er betonggulv med avrenning til rør/spalte i vegg som ledes inn til vaskekjeller med sluk. Lekkasjesikring av bereder er vurdert ivaretatt. | |
| Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. | |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. | |

6.21 Varmtvannsbereeder: (Gulvvarme)

| | |
|--------------------|--|
| Plassering bereder | |
| Teknisk rom | |

| | |
|--|-------------|
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2007 | |
| Størrelse | |
| 194L | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-1 |
| Bereder er plassert i rom uten sluk, det er betonggulv med avrenning til rør/spalte i vegg som ledes inn til vaskekjeller med sluk. Lekkasjesikring av bereder er vurdert ivaretatt. | |

6.22 Ventilasjon

| | |
|---|-----------------------|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Det er etablert balansert ventilasjon i 1.etg og 2.etg. Oppholdsrom i kjeller har naturlig ventilering via spalteventiler i vindu og ventil på yttervegg. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Anlegget er etablert i 1997. Selger opplyser at anlegget har vært frakoblet og ikke tatt i bruk før 2025. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det foreligger ingen servicehistorikk. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |

| | |
|--|-------------|
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten. | |
| Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Selger opplyser at ventilasjonsaggregatet ikke er blitt tatt i bruk før i slutten av 2025. | |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på ventilasjonsaggregat og usikker restlevetid. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Pga. alder på ventilasjonsaggregat kan det bli behov for tiltak/utskifting. | |

6.23 Våtrom: Bad 2.etg



Det registreres sprekke i flis over dør.



Eksempel på riss/sprekk i gulvfliser.

Overflate

| | |
|--|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Selger opplyser at badet er oppgradert på egeninnsats i 2002, det er ikke framlagt dokumentasjon på dette. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

Oppsummering av overflater

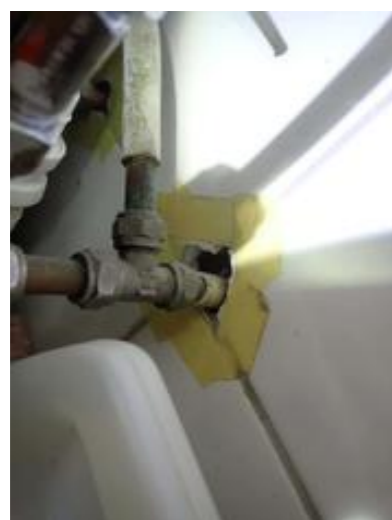
TG-2

Det registreres langsgående riss/ sprekk i gulvflise fra dør, toalett og servant som går til sluk, årsak er ukjent. Det er ikke registrert tegn til "bom" (løse gulvfliser) i flis som følger av forholdet. Tettesjikt på gulv er banemembran og vurderes og ikke ta skader som følger av forholdet da den ligger under gulvstøypen.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger ved vegghengt toalett. Enkelte flis er skadet / sprukket over dør. Riss / sprekker i flis vurderes og være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga. dårlig stivhet i konstruksjonen.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i registrerte riss/ sprekker i fliser og flisefuger.



Eksempel på utett rørgjennomføring i vegg under servant.

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekke / løsne som følger av forholdet. Tiltak vurderes deretter.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|--|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, ved lekkasje fra rør er det risiko for fuktskader i konstruksjonen. Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga. slukforlenger. Med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tetting rundt rørgjennomføring i vegg, og oppnådd alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Pga oppnådd alder anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av badet. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

| | |
|---|----|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene dusjkabinett. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Ja |

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Boblekar er defekt og strøm er derfor frakoblet, brukes i dag som et badekar. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene. Det registreres en del aldringsmessig slitasje i servanter.

Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sistene, og defekt boblekar.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

For utbedring av boblekar må det påregnes lokal utbedring eller utskifting.

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

| | |
|---|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

Oppsummering av fukt

TG-IU

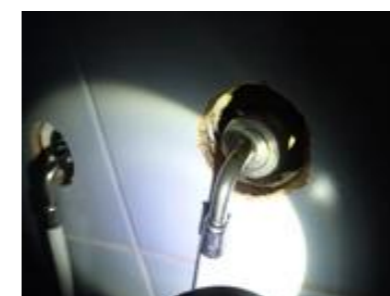
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig da dusjsonen grenser mot yttervegg, og det er ikke foretatt hulltaking fra kaldtloft pga. risiko for luftlekkasjer i konstruksjonen. Det er kun vegg ved dør/soverom hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig, da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt dør/gulv uten å finne fukt eller symptom på skader.

TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsonen.

Dokumentasjon

| | |
|---|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er framvist et bilde av varmekabler og delvis synlig banemembran på gulv. Det er utover dette ikke fremlagt noen dokumentasjon. | |

6.24 Våtrom: Bad 1.etg



Utett rørgjennomføring i vegg i dusjsonen med stor fare for fukt i konstruksjonen ved dusjing direkte på overflater.

Overflate

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Selger opplyser at badet er oppgradert på egeninnsats i 1990. Tettesjikt på gulv er opplyst og være gulvbelegg fra opprinnelig byggeår, det er ukjent tettesjikt på vegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |



Utett rørgjennomføring i vegg under servant.

| | |
|--|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater | TG-1 |
|--|------|
| Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres noe hull under flis, hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Det registreres et lite område ved hjørne på veggent toalett med løsnet sementfuge. | |
| Ingen avvik med behov for tiltak er registrert. | |

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|--|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Støpejern |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-3 |
|---|------|
| Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg i dusjsonen og det registreres utettheter ved sluk, ved dusjing direkte på overflater så er det stor risiko for fukt i konstruksjonen. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. | |
| Sluket er et eldre støpejernsluk, pga. slukforlenger og flislim er det ikke mulig å kontrollere utførelse eller om det er klemring/membran. Slike eldre støpejernsluk er ofte uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det har i følge selger blitt registrert utettheter ved sluk når sluket har vært tett. | |
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. | |
| Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i utettheter i dusjsonen, og vegg vil ikke tåle belastningen av fritt vann på overflater. | |

| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
|---|--------------------------|
| Pga. oppnådd alder og stedvis usikre løsninger, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av badet. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, i påvente av en oppgradering. | |
| Utbedringskostnad er for totalrenovering av våtrommet. | |
| Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk | 200 000 - 500 000 |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og dusjkabinett. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Ja |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
|---|------|
| Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene. Det registreres riss nede i toalettskål, forholdet framstår og ikke være av konstruksjonsmessig betydning slik det framstår på befaringdagen. | |
| Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drenering i tilknytning innebygd sistene, og riss i toalettskål. | |

| Anbefalte tiltak sanitærutstyr |
|---|
| Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drenering. |
| Det er ikke registrert behov for tiltak pga. riss i toalettskål. Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig kontroll for å se om forholdet forverres, tiltak vurderes deretter. |

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| 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-2 |
|--|------|
| Det er åpninger i bakforliggende vegg fra kjøkken mot dusjsone, slik at kontroll og fuktmåling er utført i området. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Selger har opplyst at det ble registrert fukt under sluk i underliggende betongdekke da sluket var tett, sluk er meislet fram og det er ikke registrert fukt rundt sluk etter dette. Konstruksjon rundt sluk er betongkonstruksjon. | |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte utettheter ved tett sluk. | |
| Anbefalte tiltak fukt | |
| Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av sluk i påvente av en framtidig oppgradering av rommet. Forsiktig bruk av rommet og vannsøl på overflater bør derfor unngås. | |

Dokumentasjon

| | |
|--|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. | |

6.25 Våtrom: Bad kjeller

| Det er behov for totalreovering av våtrommet. | |
|---|--------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| Oppsummering av våtrom | TG-3 |
| Badet framstår med skader på overflater og vil ikke tåle belastningen av fritt vann på overflater. Det er målt med fuktmåler på undersiden av konstruksjonen/ oppforet gulv. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i området. | |
| Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i skader/siltasje og våtrom vil ikke tåle belastningen av fritt vann på overflater. | |
| Anbefalte tiltak | |
| Badet er bygd som er ekstra bad og er etablert inne i opprinnelig vaskekjeller, badet anbefales å rives. Utbedringskostnad er for fjerning av badet og tilbakeføring av vaskekjeller. | |
| Kostnadsestimat | Under 20 000 |

6.26 Vaskekjeller

| |
|--|
| Beskrivelse |
| Vaskerom med eldre støpejernsluk er etablert med støpt gulv og vegg, uten tettesjikt på overflater. Det er kun naturlig ventilering av rommet. Det er opplegg for vaskemaskin. |

| Oppsummering | TG-2 |
|--|------|
| På grunn av utførelse/materialvalg tilfredstiller rommet ikke krav til våtrom. Dette gjelder blant annet støpte overflater uten tettesjikt. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må derfor unngås. Rommet må brukes med forsiktighet og fuktbelastning på overflater må unngås, som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig kontroll av overflater. Pga. støpte gulv og vegger er det ikke risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. | |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at rommet ikke tilfredstiller dagens krav til våtrom med tettesjikt på overflater. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at rommet ikke tilfredstiller dagens krav til våtrom med manglende tettesjikt på overflater. | |

6.27 Uthus/bod

| |
|--|
| Beskrivelse |
| Uthus/bos er oppført på pilarer i tre og vegger oppført i treverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform teknet med metallplater. Det er vinduer med koblet glass. Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert. |

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller

Darres veg 3

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.

Darres veg 3

Kjeller



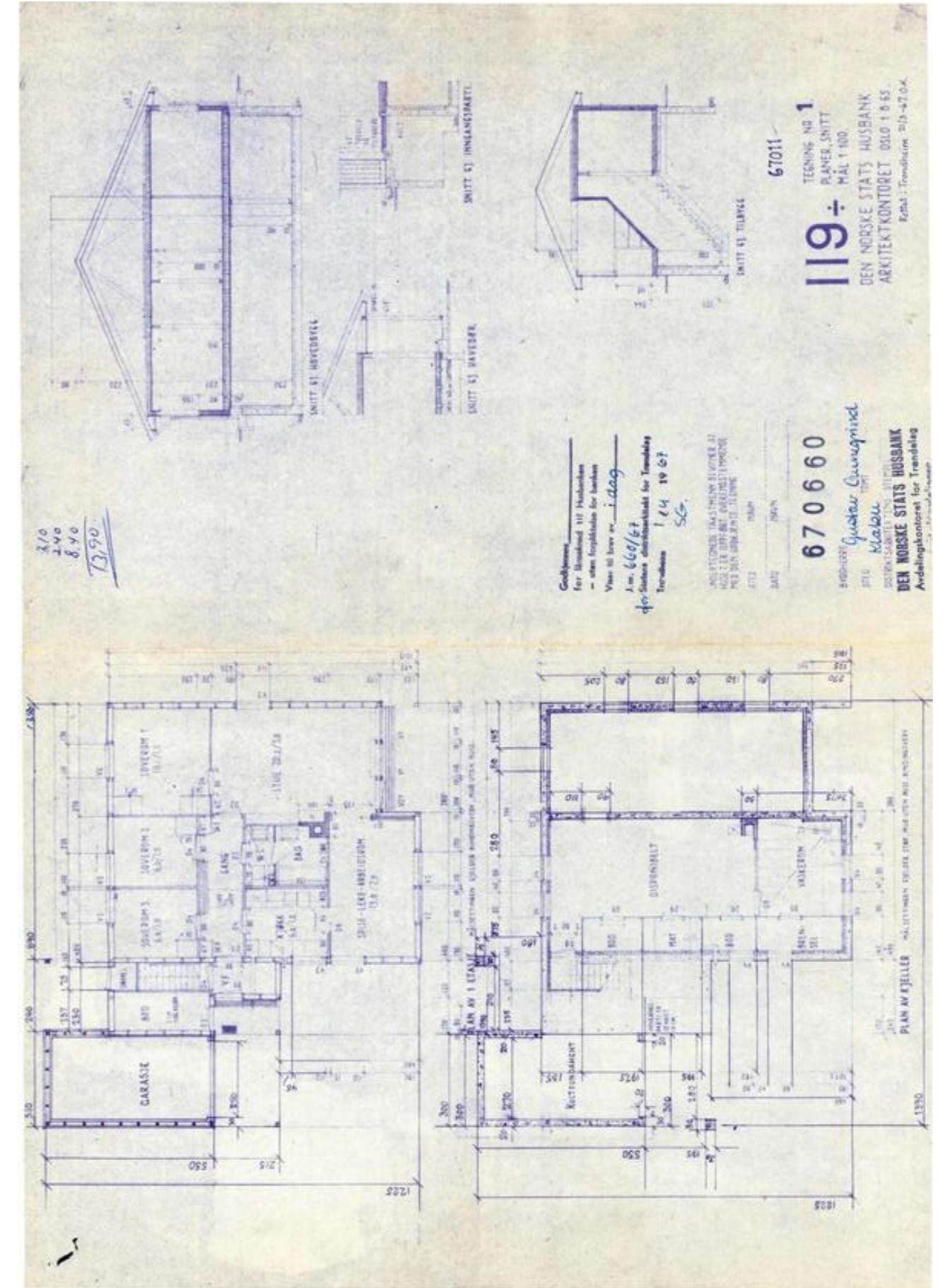
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

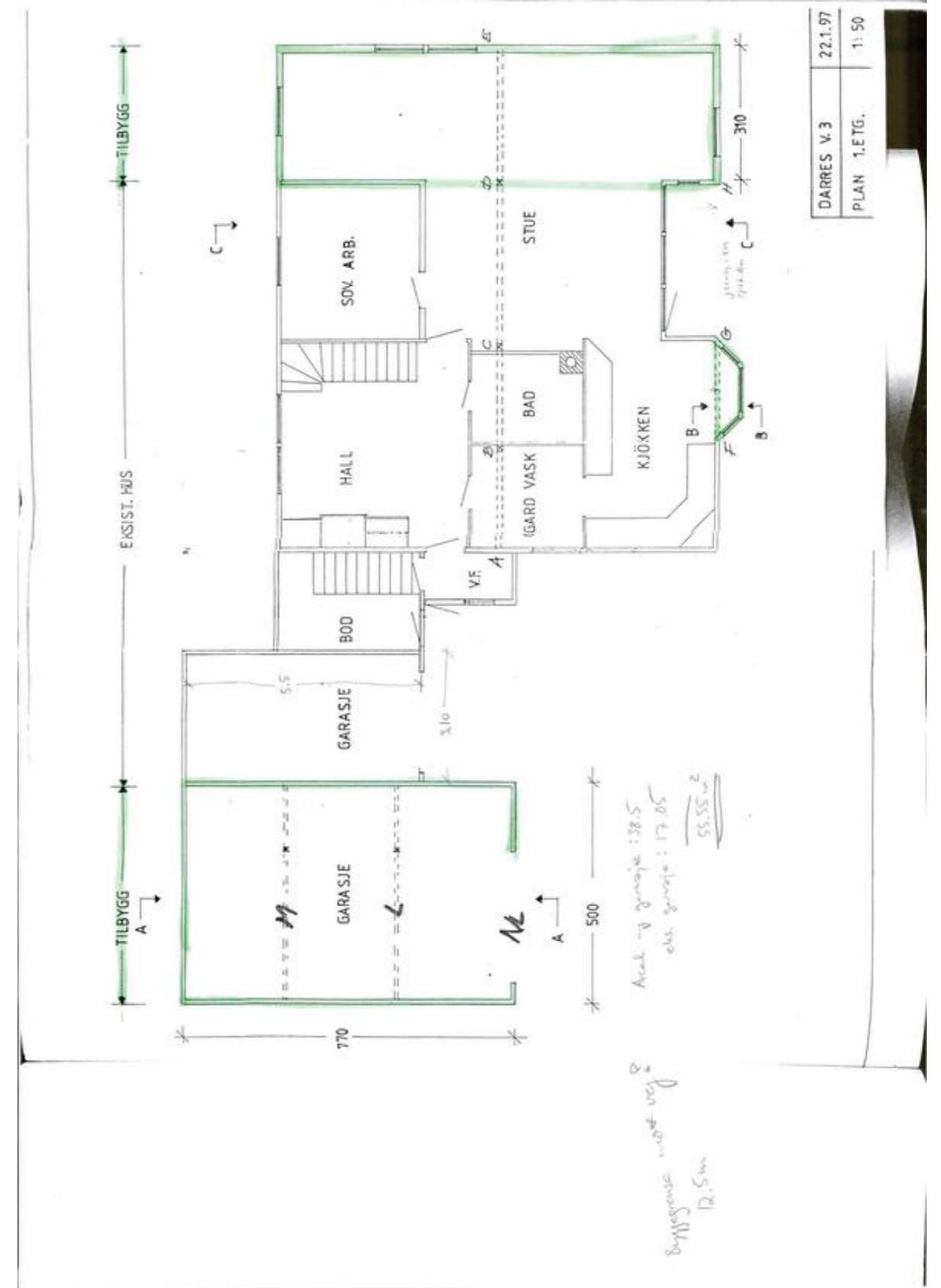
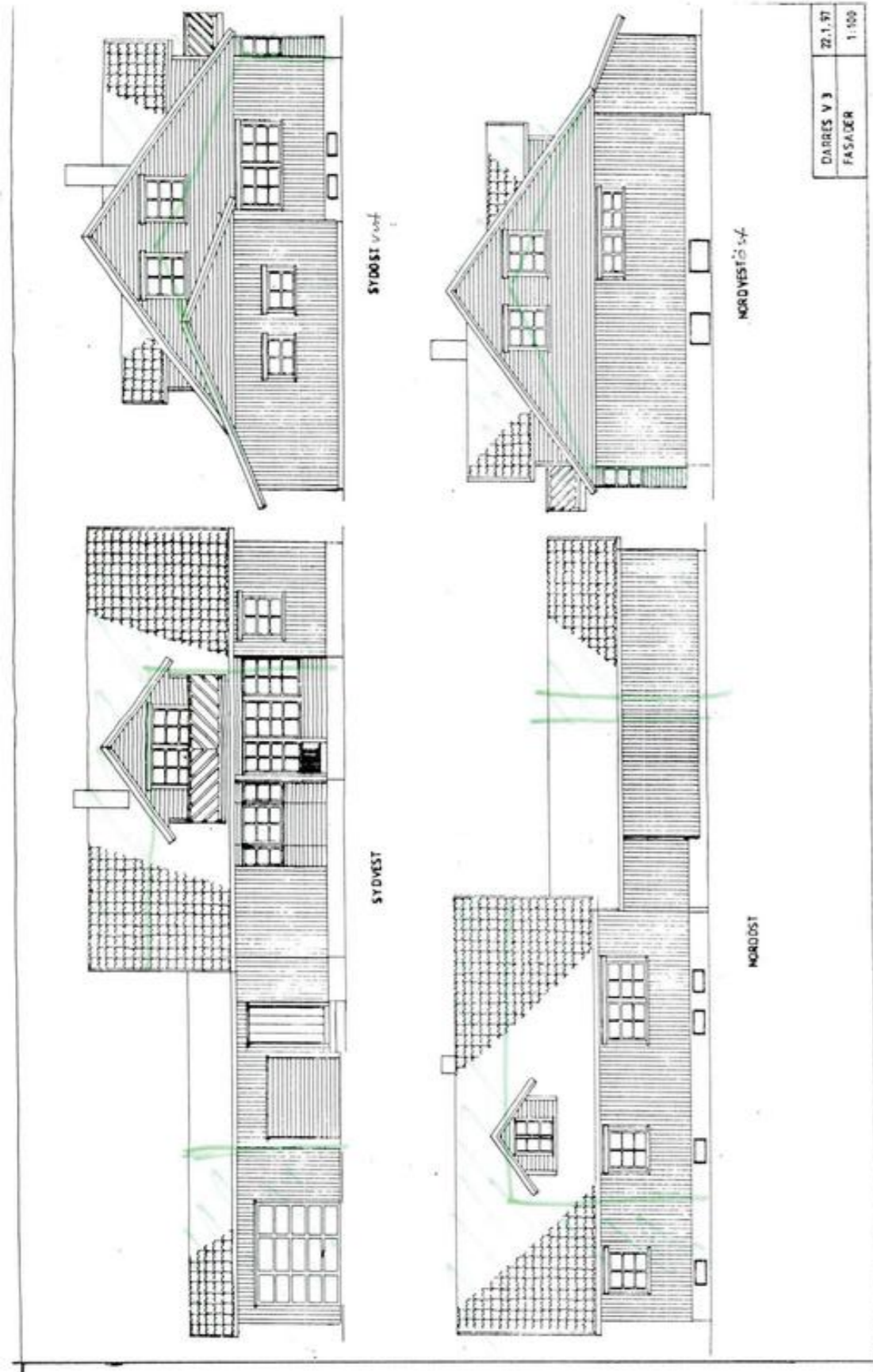


Darres veg 3 2. Etasje

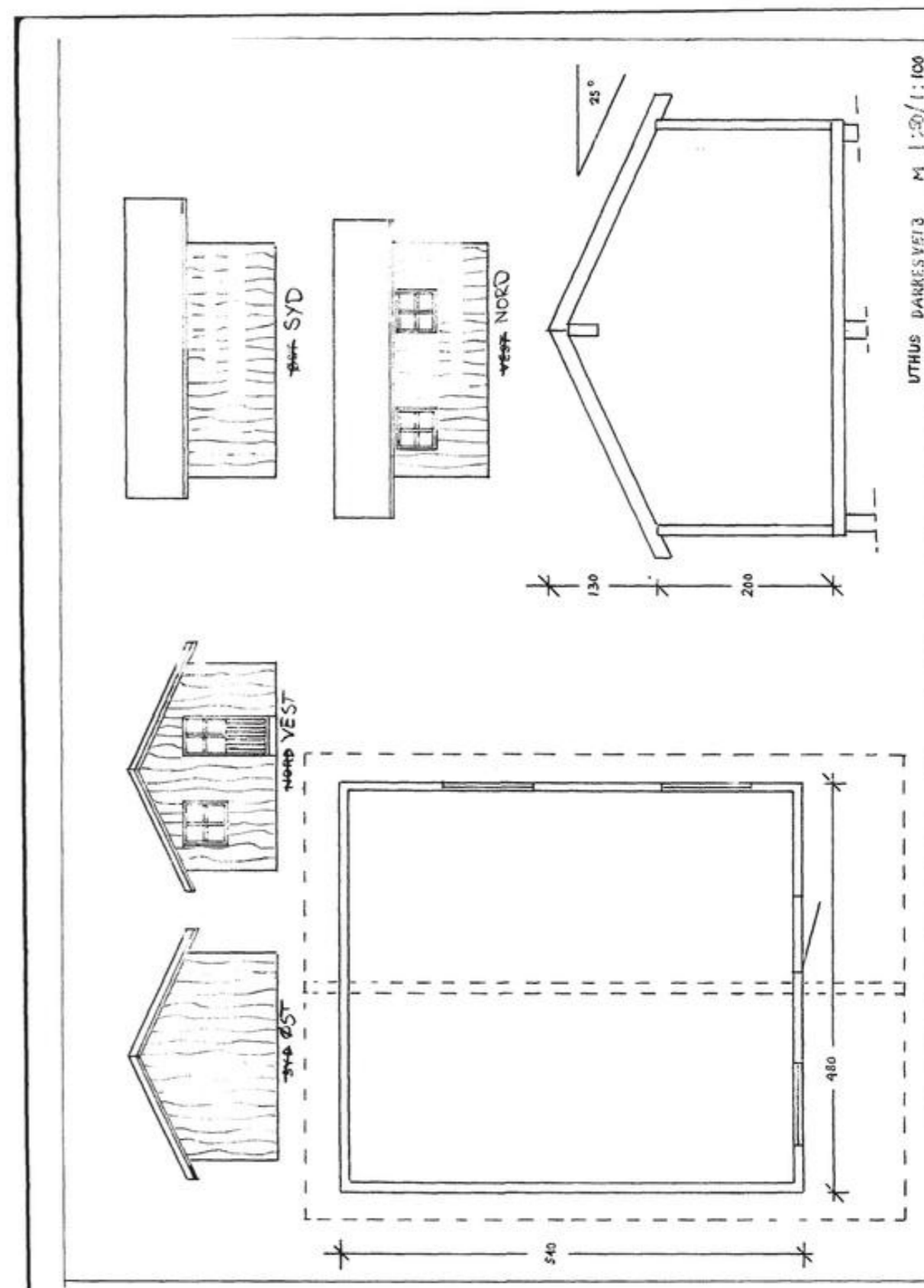
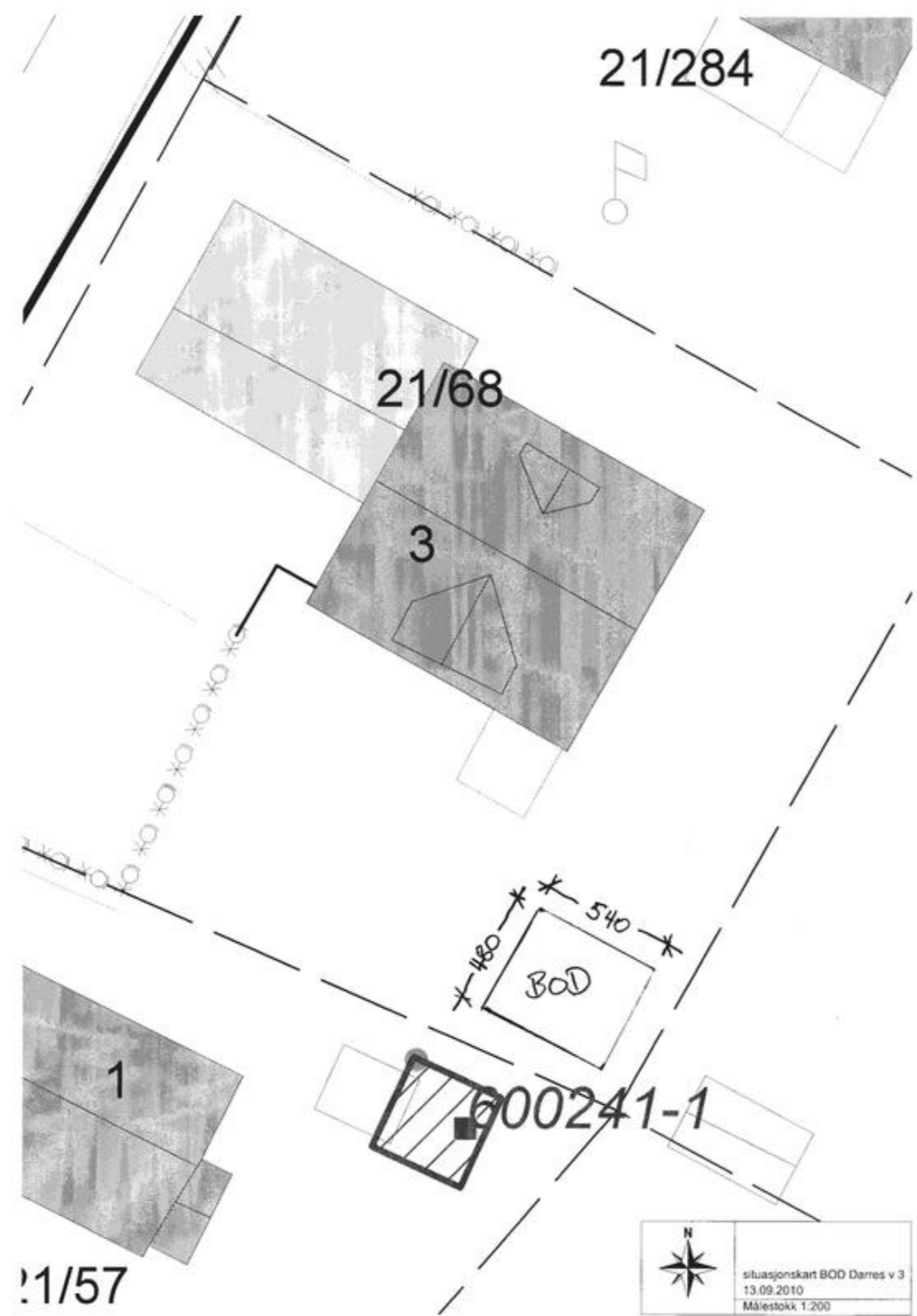


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.





| | |
|--------------|---------|
| DARRES V 3 | 22.1.97 |
| PLAN 1. ETG. | 1:50 |





TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-26/81255-3

Svein Amund Halvorsen

Darres Veg 3
7540 KLÆBU

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|--------------------|
| Vår saksbehandler Frode Solbakken | Saksnummer BYGG-26/81255 oppgis ved alle henvendelser | Kontaktperson | Dato 12.05.2026 |
|--------------------------------------|---|---------------|--------------------|

Darres veg 3, ferdigattest for bruksendring og bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 521/68/0/0
Bygningsnummer: 184657716
Tiltakshaver: Svein Amund Halvorsen

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
bygningsjef

Frode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Darres veg 3, tegninger ferdigattest

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

| | | | | |
|-----------------------|----------------------|-----|-----|-----|
| | Matrikkelkart | | | |
| MATRIKKELENHET | | | | |
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 5001 - Trondheim | 521 | 68 | 0 | 0 |

Orientering om matrikkelkart

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

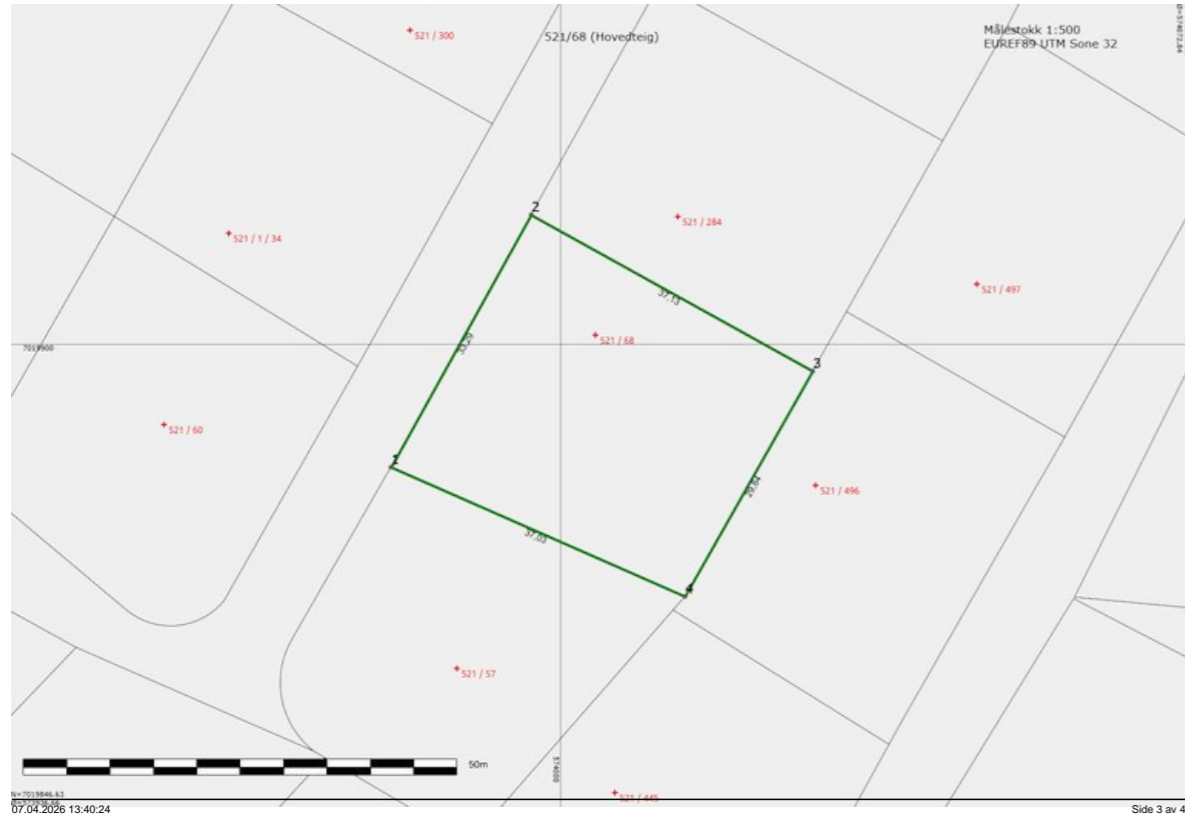
07.04.2026 13:40:21

Side 1 av 4



07.04.2026 13:40:24

Side 2 av 4



07.04.2026 13:40:24

Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 1167,70 Arealmerknad: Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7019901,03 Øst: 574004,02

Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | Merke nedsett i/ Grensepunkttype/ | | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
|-------------------------|------------|-----------------------------------|------------------|--------|--------------------------------|---|-------------|--------|
| Løpnr | Nord | Øst | Jord | | | | | |
| 1 | 7019885,81 | 573980,44 | Jord | 33,29 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | | | Ikke hjelpelinje | | 14 | |
| 2 | 7019914,91 | 573996,61 | Jord | 37,13 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | | | Ikke hjelpelinje | | 14 | |
| 3 | 7019896,87 | 574029,06 | Ikke spesifisert | 29,84 | Ukjent | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | | | Ikke hjelpelinje | | 14 | |
| 4 | 7019870,91 | 574014,34 | Jord | 37,03 | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | | | Ikke hjelpelinje | | 14 | |

07.04.2026 13:40:24

Side 4 av 4



07.04.2026 13:40:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2



07.04.2026 13:40:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tegnforklaring

| | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|----------------------------------|--|-----------------------------------|
| | Kp-Område kommuneplan gjeldende | | Eiendomsgrænse god nøyaktighet | | Eiendomsgrænse dårlig nøyaktighet |
| | Eiendomsgrænse generert | | Eiendomsgrænse fiktiv | | Veg |
| | Hensyn landbruk (grønn strek) | | Hensyn bevaring kulturmiljø | | Byggegrænse - grønn strek |
| | Kollektivtrase | | Hovedveg | | Hovedvegnett sykkel |
| | Byggesone 1 | | Byggesone 2 | | Byggesone 3 |
| | Offentlig eller privat tjenesteyting | | Andre typer bebyggelse og anlegg | | Grav og urnelund |
| | Blå/grønnstruktur | | Framtidig blå/grønnstruktur | | LNFR |
| | Framtidig LNFR | | | | |

07.04.2026 13:40:30 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

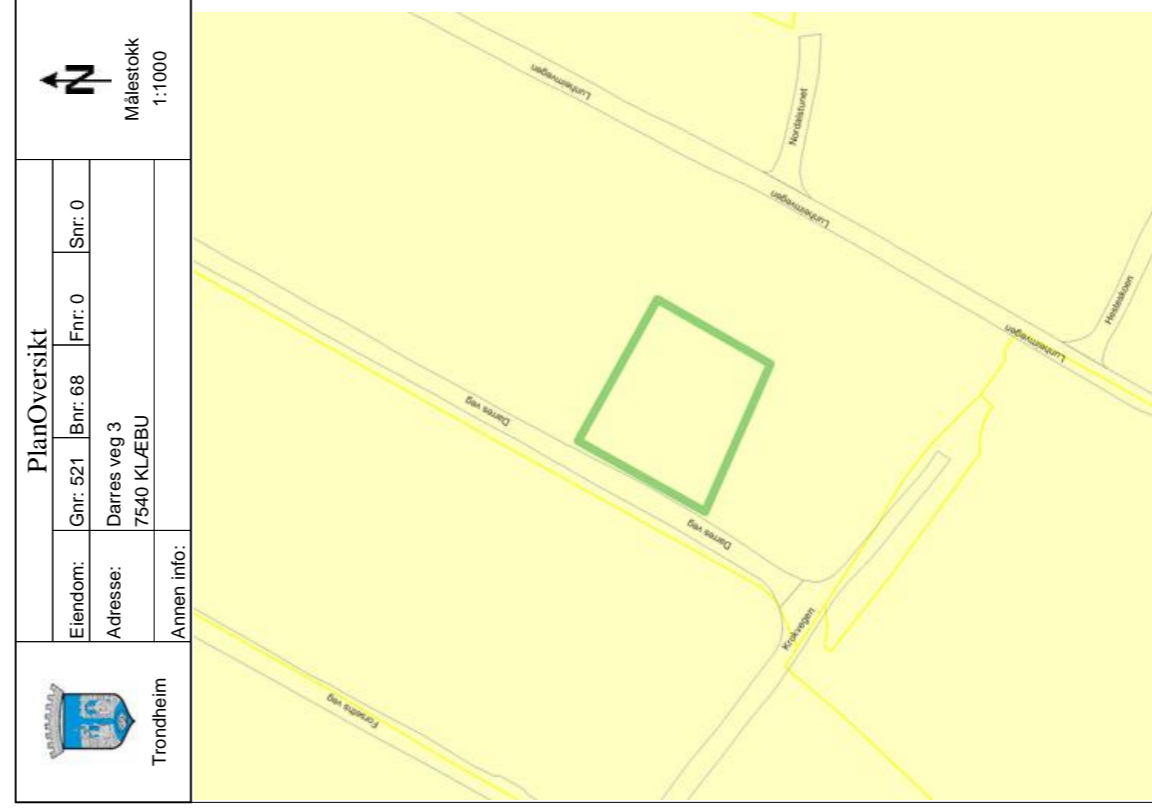


07.04.2026 13:40:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

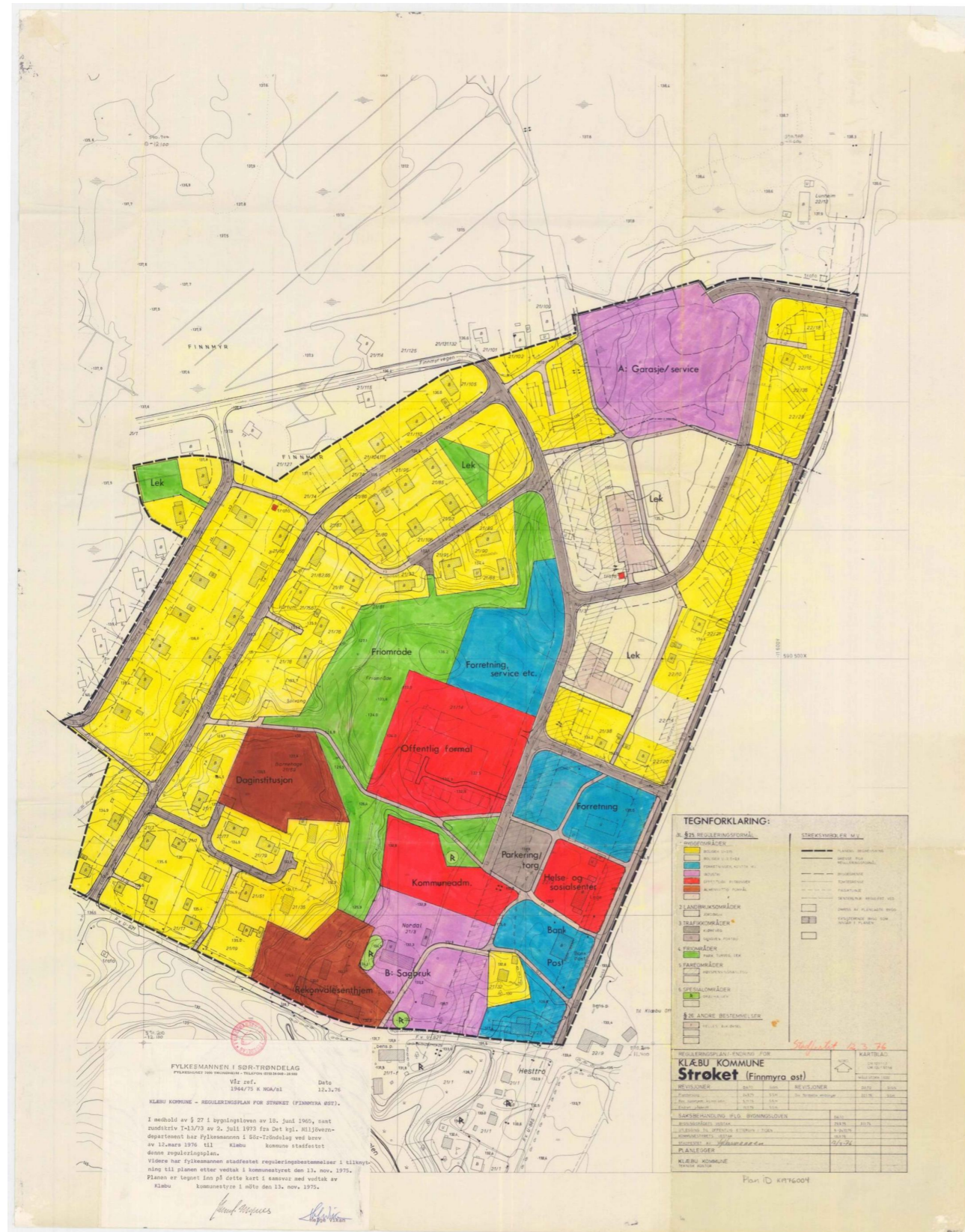
Tegnforklaring

| | | | | | |
|--|-----|--|----------------------|--|----------------------------------|
| | Veg | | Kommunalveg gatenavn | | RpoOmråde vedtatt - på bakkenivå |
|--|-----|--|----------------------|--|----------------------------------|

07.04.2026 13:40:30 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



07.04.2026 13:40:30 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2



KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN

FOR

FINNMYRA - STRØKET

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

Stadfestet av Fylkesmannen i Sør - Trøndelag 2.11.1978.

§1

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

§2

Område for bolighus – U=0,15 – 0,30

- Området kan bebygges med kjedehus, rekkehus e.l. i inntil 2 etasjer. Ved valg av etasjehøyde skal det tas hensyn til sol- og utsiktsforhold for bakenforliggende bebyggelse.
- Garasje og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe. Det skal innenfor området avsettes et areal på minst 500 m² til lekeplass.

§3

Område for småhusbebyggelse.

- Området kan bebygges med frittliggende eneboliger eller vertikaldelte tomannsboliger i 1 evt 2 etasjer. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- Bygningene skal ha saltak med møneretning som vist på planen. Bygningsrådet kan likevel tillate andre takkonstruksjoner på samtlige bygninger i en gruppe eller langs en vegstrekning.
- Garasjer skal fortrinnsvis føres opp som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje.
Plassering av garasje framfor byggegrense tillates kun i spesielle tilfeller hvor terrengforholdene gjør innkjøring til tomten svært vanskelig.
- Med byggemeldingene skal det følge situasjonsplan som også skal vise følgende:
Plassering av uthus, lager, garasje eller andre bygg som planlegges oppført på tomten, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen. Størrelsen på sådant skal ikke overstige 35 m².

§4

Område for forretningsbebyggelse.

- Forretningsbygg o.l. skal oppføres på dertil regulerte arealer og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at deler av slike bygg innredes til boligformål. For øvrig tillates ikke boliger oppført på området.
- Forretningsarealet kan bebygges med utnyttelsesgrad på inntil 0,5 og tomtedelingen skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle under hensyntagen til bedriftens karakter.
- Innenfor området skal det i nødvendig utstrekning være plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådet skjønn er sjenerende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§5

Område for offentlig bebyggelse.

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

§6

Område for lett industri.

Felt A:

- På det avsatte området kan det etableres garasje- og serviceanlegg, bensinstasjon, krodrift o.l. Det tillates ikke oppført bolighus innenfor området.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er vist på planen. Mellom bygge- og tomtgrenser skal arealet behandles parkmessig, og bussparkering eller lagring av materiell tillates ikke i dette området.

Felt B:

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

§7

Friområder.

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

§8

Spesialområder.

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

§9

Fellesbestemmelser.

- Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan rådet forby gjerdene innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
Av hensyn til snøbrøyting tillates hekker, gjerdene o.l. ikke oppsatt nærmere enn 3,5 m fra midtlinjen for samtlige felles avkjørsler og gangveger innenfor reguleringsområdet.
- Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- For de områder som er nevnt i disse bestemmelsers §§ 4, 5 og 6 kan bygningsrådet før behandling av søknad om byggetillatelse, forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for tomten med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, parkeringsplasser, garasjer m.v.
- Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommune.

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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

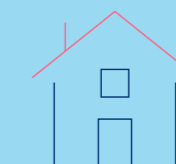
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Darres veg 3, 7540 KLÆBU. Gnr. 521, bnr. 68, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260164
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

468 21 244

kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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