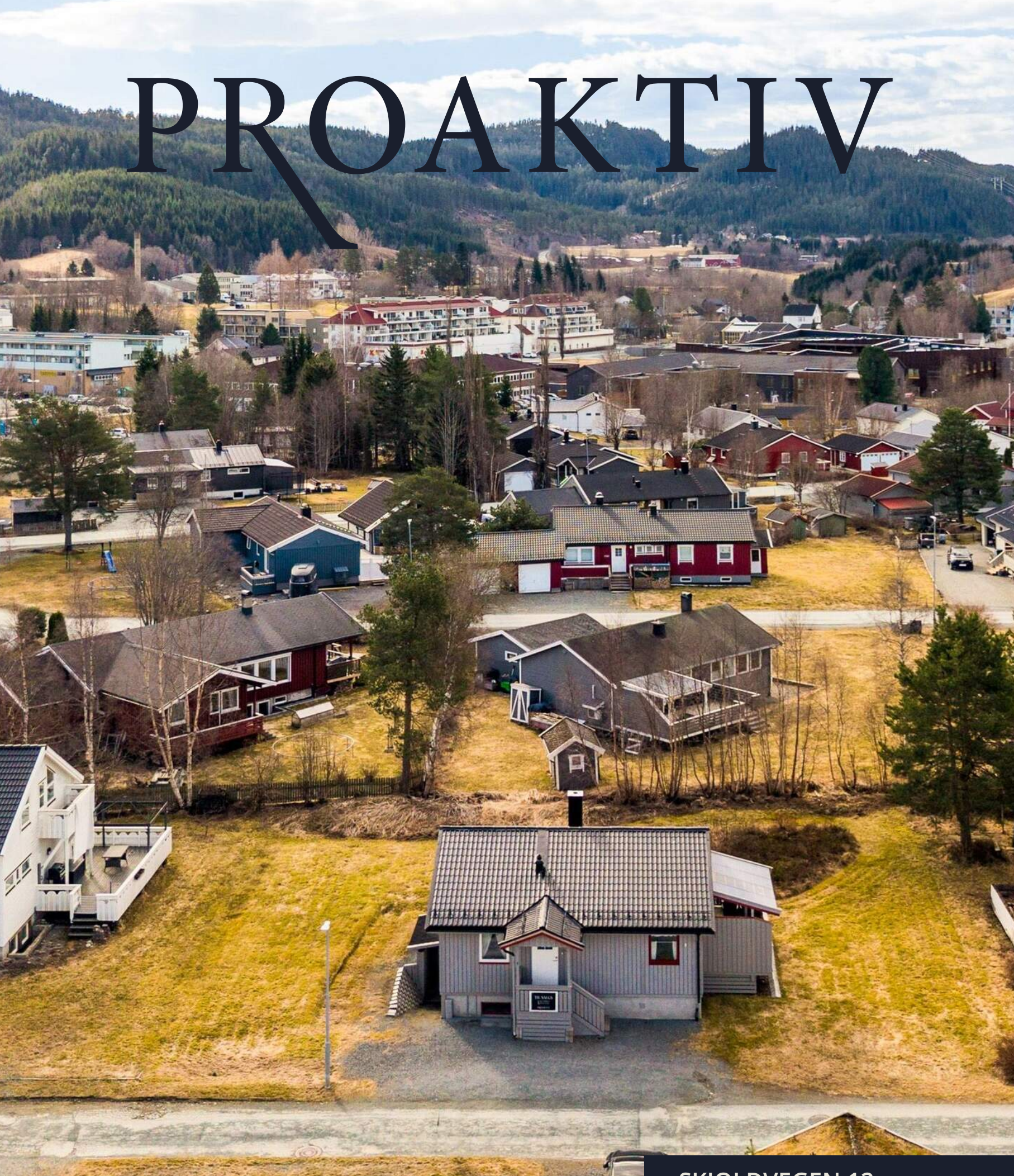


PROAKTIV



SKJOLDVEGEN 12





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

KLÆBU

Solrikt beliggende enebolig med flat eiet tomt. Stor uinnredet kjeller.
Eiendom med potensial. Gangavstand til skole.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skjoldvegen 12, 7540 KLÆBU

Gnr./Bnr.: Gnr. 521, bnr. 264, i Trondheim kommune

Prisantydning: 3.190.000,-

Omkostninger: 110.240,-

Totalpris: 3.300.240,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Rom/soverom: 3/2

BRA: 134 m²

BRA-i: 69 m²

Garasje/Parkering: Parkeringsplasser på egen tomt.

Tomt: 814.5 m²

Kommunale avgifter: 19.483,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	36	56	61
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
108			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Proaktiv er veldig imøtekomende og har meget god kunnskap om boligsalg. Vi opplevde at våre interesser ble tatt godt vare på.

Elin Grande

En sjelden seriøs og ryddig opplevelse ved kjøp av bolig - hvor det meste av årsaken var en svært dedikert og positivt fremoverbøyd megler (Jonas hos Proaktiv). En totalopplevelse som - ifht kjøpsprosessen - leverte ut over forventningene hele veien! Anbefales lett og ærlig til hvem som helst som står i posisjon til å velge tjenester fra en megler

Ronny Raet

Jeg opplevde Proaktiv som svært engasjerte, profesjonelle og målrettede og fikk god personlig oppfølging ved salg av min bolig i et sviktende marked. Har også funnet drømmeboligen gjennom samme megler og har dermed opplevd Proa både som selger og kjøper. Kan bare anbefales!

Tor Helge Borthen

Megler ga et usedvanlig godt inntrykk på befaring sammenlignet med andre aktører vi hadde kontakt med. Han fulgte opp førsteinntrykket med å vie stor oppmerksomhet til vårt boligsalg som resulterte i pris-rekord i sameiet vårt. Godt og gjennomført salgsprospekt og god oppfølging før, under og etter visning. Anbefales på det sterkeste!

Kim Moe-Kristiansen

Hurtig og profesjonell gjennomføring av salgsprosess. Megler var "på" fra første sekund, og sørget hele tiden for å holde oss informerte og oppdaterte.

Nils Morten Wentzel

Her blir du godt tatt imot og godt tatt vare på under hele prosessen. Megler i en klasse for seg selv. Hele prosessen gikk knirkefritt og kunne ikke være mere fornøyd.

Tore Moldal

Meget godt fornøyd med megler og selskap. Kan anbefales til alle. Du betaler noe ekstra men opplever å få igjen kvalitet.

Ingebrigt Håpnæs

Alltid tilgjengelig og behjelpelig, bare positive opplevelser med megleren. Virkelig seriøs behandling fra første møtet. Proff fotograf og interiørkonsulent gjorde også opplevelsen av salgsprosessen veldig bra. Anbefales !!!!

Eva Anita Thorgård

For meg handler boligsalg mye om trygghet (salgsgaranti og autoriserte eiendomsmeglere med tid til min bolig), god oppfølging, personlig match, respekt/tålmodighet for ulike følelser i prosessen, godt samarbeid og selvfølgelig et bra sluttresultat. Alt dette fikk jeg hos Jonas Toftemo i Proa. Fikk i tillegg god hjelp i søken/kjøp av ny bolig. Veldig fornøyd og anbefales varmt.

Cathrine E. Vold

Jonas endret vårt syn på Proaktiv! Vi var i utgangspunktet skeptisk ut i fra det vi hadde hørt tidligere, men de snudde oss etter en time samtale på befaring. Vi betalte heller litt mer for å få et perfekt resultat. Jonas har hjulpet oss gjennom mye da det også ble oppdaget feil og mangler i løpet av salgsprosessen. Jeg er ikke i tvil hvem jeg skal velge en annen gang det evt blir snakk om huskjøp eller salg! Meget profesjonell.

Camilla H. Røskaft

”

"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."

Megler: **Jonas Toftemo**



Jonas Toftemo

Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 905 02 004

E-post: jt@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Heimdal

Telefon:

Trondheim Syd Eiendom AS

Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Jonas Toftemo er født og oppvokst på Dovre, nord i Gudbrandsdalen. Han har bodd i Trondheim siden 2005 og bor nå på Melhus. Jonas er en serviceinnstilt, ansvarsfull og løsningsorientert megler med høy arbeidskapasitet og glimt i øyet.

Jonas har erfaring med salg av leiligheter, eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, tomtesalg, nybygg og småbruk. Jonas har et kompromissløst fokus på kvalitet og kundeoppfølging. For ham handler det om å ha det beste materialet, de beste metodene og den rette motivasjonen. Det er dette som skaper de beste resultatene for kundene

Velkommen til Skjoldvegen 12, en enebolig med attraktiv beliggenhet i Klæbu. Boligen ligger rolig og trygt til i et veletablert boligområde i Klæbu - et område som er kjent for sitt gode nærmiljø, med barnehager, skoler, fritidstilbud og turmuligheter i umiddelbar nærhet. Klæbu er kjent for sin naturskjønne beliggenhet og gode bomiljø. Området kombinerer idyllisk landskap med nærhet til byens fasiliteter, noe som gjør det attraktivt for både barnefamilier, unge og eldre

Noen kvaliteter:
- Enebolig fordelt på en etasje og kjeller.
- Praktisk planløsning i første etasje.
- Romslig eiet tomt.
- Egen inngang til kjeller med god takhøyde. Kjeller består av gangareal og fem boder.
- Terrasse på 17 m², etablert i 2014, med gode solforhold.
- Takteking fra 2023

Velkommen til visning.

Eiendomsmegler **Jonas Toftemo**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum. Gratis kundeparkering.

Heimdal

Søbstadvegen 1a, Heimdal
Tlf.: +47 72 59 92 40
E-post: heimdal@proa.no

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål; Fornøyde kunder. En vellykket bolighandel krever tid, kunnskap og engasjement.

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en

vederlagsfri rådgivningstime med vår dyktige boligstylist. I tillegg får du hos oss en megler som aktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinker mennesker med det beste materialet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Velkommen. Vi gleder oss til å høre fra deg.



KLÆBU

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 ligger i Klæbu, et område som tilbyr gode fasiliteter og servicemuligheter. Dagligvarebutikker som Bunnpris Klæbu og Coop Extra Klæbu er tilgjengelige henholdsvis 7 og 8 minutter unna med bil. Det finnes også posttjenester og søndagsåpne butikker innen 0,6 km fra eiendommen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Rydland, kun 5 minutters gange unna. Heimdal stasjon ligger 18 minutter unna med bil, og Trondheim S kan nås på 29 minutter. Dette gir gode forbindelser til både lokale og regionale destinasjoner.

For familier med barn er det flere skoler og barnehager i nærheten. Sørborgen skole og Klæbu ungdomsskole ligger 1,3 km unna, og Klæbu barnehage er kun 0,5 km fra eiendommen. Det finnes også flere fritidsaktiviteter og treningsmuligheter i



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Rydland Linje 73	5 min 🚶 0,4 km
🚗 Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	18 min 🚗 11,8 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	29 min 🚗 23,1 km
✈️ Trondheim Værnes	41 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 0,6 km
Coop Extra Klæbu	8 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏠 Tillertorget	17 min 🚗
🏪 Apotek 1 Klæbu	8 min 🚶

SPORT

🏠 Kulturhus (Hallsetheimen) Aktivitetshall	9 min 🚶 0,7 km
🏠 Kløbuhallen aktivitetssal Aktivitetshall	13 min 🚶 1,1 km
🏊 Klæbu Treningscenter	8 min 🚶



Stedet du bor blir en del av deg



området, inkludert Klæbu Treningscenter som ligger 8 minutter unna med bil.

Området er godt tilrettelagt for et komfortabelt liv med enkel tilgang til både natur og byliv.

Eiendommen ligger i Klæbu, et område som tilbyr gode fasiliteter og servicemuligheter. Dagligvarebutikker som Bunnpris Klæbu og Coop Extra Klæbu er tilgjengelige

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

henholdsvis 7 og 8 minutter unna med bil. Det finnes også posttjenester og søndagsåpne butikker innen 0,6 km fra eiendommen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Rydland, kun 5 minutters gange unna. Heimdal stasjon ligger 18 minutter unna med bil, og Trondheim S kan nås på 29 minutter. Dette gir gode forbindelser til både lokale og regionale destinasjoner.

For familier med barn er det flere skoler og barnehager i nærheten. Sørborgen skole og Klæbu ungdomsskole ligger 1,3 km unna, og Klæbu barnehage er kun 0,5 km fra eiendommen. Det finnes også flere fritidsaktiviteter og treningsmuligheter i området, inkludert Klæbu Treningssenter som ligger 8 minutter unna med bil.

Området er godt tilrettelagt for et komfortabelt liv med enkel tilgang til både natur og byliv.

Bebyggelse

Bebyggelsen består i hovedsak av eneboliger.



Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

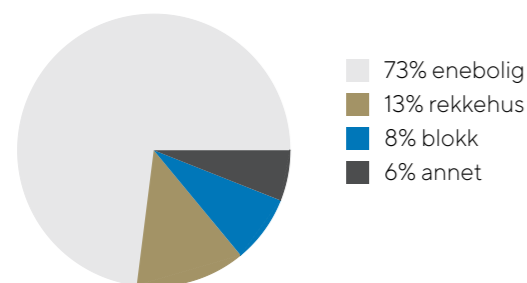
Sørborgen skole (1-7 kl.) 384 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	16 min 12.9 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	16 min 13.2 km

BARNEHAGER

Klæbu barnehage (0-5 år) 44 barn	5 min 0.5 km
Hestekoen barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.7 km
Sletten barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min 0.7 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL SKJOLDVEGEN 12

Vi starter utendørs

Parkering

Parkeringsplasser på egen tomt.

Tomtestørrelse

814 m²

TAKST OG TILSTAND

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i 1988 i én etasje over kjeller.

Byggegrunnen er av ukjent type, og boligen er fundamentert med grunnmur og kjeller.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Det er registrert riss i pusslaget ved inngangen til kjelleren. Deler av grunnmuren har punktvis reparasjoner ved nedre del, med stedvis pussavskalling.

Dreneringen er fra byggeåret, og grunnmursplast er stedvis synlig. På baksiden av boligen er det fall ut fra bygningskroppen. Taknedløp over inngangspartiet er avsluttet over terreng.

Veggkonstruksjonen er oppført med treelementer, og fasaden er kledd med stående panel fra byggeåret.

Taket er en saltakskonstruksjon med kaldtloft, tekket med profilerte metallplater som ble oppgradert i 2023. Over inngangen til kjelleren er det et pulttak tekket med pappshingel fra byggeåret.

Renner og nedløp er av metall og ble skiftet i 2023.

Etasjeskillet er konstruert som et trebjelkelag. Gulvet i kjelleren er støpt på grunn.

Boligen har vinduer og en terrassedør med 2-lags isolerglass. To vinduer er fra 2020, mens ytterdør, terrassedør og innerdører i første etasje ble skiftet i 2017. Resterende vinduer og dører i kjelleren er fra byggeåret.

Terrassen ble etablert i 2014. Ved inngangen til kjelleren er det en enkel støttemur av betongstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering
Avvik: TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

- Vinduer og dører
Avvik: TG-2 er satt pga. alder og stedvis malingsavfluss/ værslitasje på vinduer fra opprinnelig byggeår.

- Yttervegger
Avvik: TG-2 er satt pga. manglende musetetting bak/ oppunder kledning og stedvis noe malingsavfluss/ værslitasje.

- Takteking: Takoverbygg ved inngang til kjeller
Avvik: TG-2 er satt pga. alder på takteking til takoverbygg ved inngang til kjeller.

- Etasjeskille og gulv på grunn
Avvik: TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm iht. standardens krav til måleavvik.

- Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: TG-2 er satt pga. alder på kjøkkeninnredning.

- Kjøkken - Avtrekk
Avvik: TG-2 er satt pga. alder på kjøkkenventilator.

- Avløpsrør
Avvik: TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

- Vannledninger
Avvik: TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

- Våtrom: Bad - Overflater
Avvik: TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og vindusplassering i dusjsone.

- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk
Avvik: TG-2 er satt pga. alder og usikker restlevetid/ usikker tetthet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Ildsted/Skorstein
Avvik: Det er ikke tilknyttet ildsted til skorsteinen. Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om det er behov for tiltak før etablering.

Enebolig oppført i 1988 i én etasje over kjeller.

Byggegrunnen er av ukjent type, og boligen er fundamentert med grunnmur og kjeller.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Det er registrert riss i pusslaget ved inngangen til kjelleren. Deler av grunnmuren har punktvis reparasjoner ved nedre del, med stedvis pussavskalling.

Dreneringen er fra byggeåret, og grunnmursplast er stedvis synlig. På baksiden av boligen er det fall ut fra bygningskroppen. Taknedløp over inngangspartiet er avsluttet over terreng.

Veggkonstruksjonen er oppført med treelementer, og fasaden

er kledd med stående panel fra byggeåret.

Taket er en saltakskonstruksjon med kaldtloft, tekket med profilerte metallplater som ble oppgradert i 2023. Over inngangen til kjelleren er det et pulttak tekket med pappshingel fra byggeåret.

Renner og nedløp er av metall og ble skiftet i 2023.

Etasjeskillet er konstruert som et trebjelkelag. Gulvet i kjelleren er støpt på grunn.

Boligen har vinduer og en terrassedør med 2-lags isolerglass. To vinduer er fra 2020, mens ytterdør, terrassedør og innerdører i første etasje ble skiftet i 2017. Resterende vinduer og dører i kjelleren er fra byggeåret.

Terrassen ble etablert i 2014. Ved inngangen til kjelleren er det en enkel støttemur av betongstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering
Avvik: TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

- Vinduer og dører
Avvik: TG-2 er satt pga. alder og stedvis malingsavfluss/ værslitasje på vinduer fra opprinnelig byggeår.

- Yttervegger
Avvik: TG-2 er satt pga. manglende musetetting bak/ oppunder kledning og stedvis noe malingsavfluss/ værslitasje.

- Takteking: Takoverbygg ved inngang til kjeller
Avvik: TG-2 er satt pga. alder på takteking til takoverbygg ved inngang til kjeller.

- Etasjeskille og gulv på grunn
Avvik: TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm iht. standardens krav til måleavvik.

- Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: TG-2 er satt pga. alder på kjøkkeninnredning.

- Kjøkken - Avtrekk
Avvik: TG-2 er satt pga. alder på kjøkkenventilator.

- Avløpsrør
Avvik: TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

- Vannledninger
Avvik: TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.



- Våtrom: Bad - Overflater
Avvik: TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og vindusplassering i dusjsone.

- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk
Avvik: TG-2 er satt pga. alder og usikker restlevetid/ usikker tetthet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Ildsted/Skorstein
Avvik: Det er ikke tilknyttet ildsted til skorsteinen. Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om det er behov for tiltak før etablering.

Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn (befaringsdato: Torsdag, 12. mars 2026)

BESKRIVELSE AV TOMT

Romslig eiet tomt på 814 kvm.

NABOLAGET

Området rundt boligen byr på et harmonisk bomiljø med enkel tilgang til både skole og butikker.



NABOLAGET

Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område med nærhet til turstier og grøntarealer.



Nabolaget rundt eiendommen er preget av velholdte boliger og gode oppvekstvilkår for familier.



Taktekking oppgradert i 2023



UTVENDIG VEGGER MED
STÅENDE KLEDNING, SIST
MALT I 2015.



KJELLER

Egen inngang ned til kjeller.



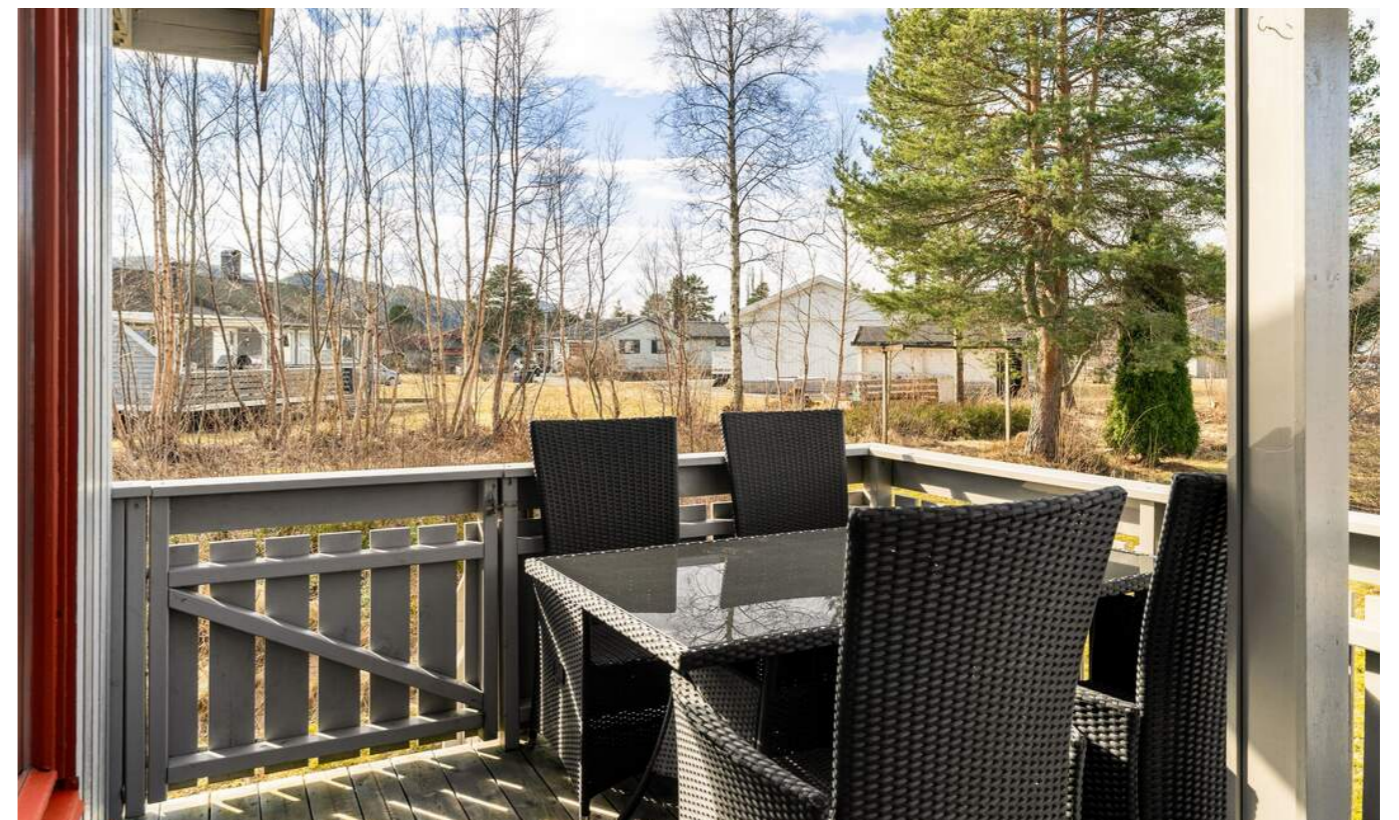






OVERBYGD TERRASSE

Terrassen har god plass til utemøbler og sosialt samvær.
Utsikt mot grøntarealer og nærliggende bebyggelse.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

1. etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 17 kvm

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

Standard

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra byggeår. Benkeplate og oppvaskkum ble skiftet i ca. 2020. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med ventilator fra byggeår. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad
Bad fra byggeår med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant i servantskap, gulvmontert toalett og det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk. Vindu er plassert i dusjsonen.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk. Vifte/ventilasjonsaggregat ble skiftet i ca. 2013.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 er plassert i kjeller.
- Oljetank: Selger opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Benkeplate og oppvaskkum ble skiftet i ca. 2020. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med ventilator fra byggeår. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad

Bad fra byggeår med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant i servantskap, gulvmontert toalett og det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk. Vindu er plassert i dusjsonen.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk. Vifte/ventilasjonsaggregat ble skiftet i ca. 2013.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 er

plassert i kjeller.
- Oljetank: Selger opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har mekanisk avtrekk, men ingen spesifikke opplysninger om type oppvarmingssystem eller oppvarming i spesifikke rom.

Elektrisk oppvarming. Boligen har mekanisk avtrekk, men ingen spesifikke opplysninger om type oppvarmingssystem eller oppvarming i spesifikke rom.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:
• Renner og nedløp opplyses å være skiftet ifbm. oppgradering av taktekkning
• taktekkningen ble oppgradert

2020:
• benkeplate og oppvaskkum ble skiftet
• det ble etablert ekstra stikkontakter i 1. etg og kjeller
• To vinduer fra 2020 i følge datostempling i glass.

2017:
• innerdører i 1. etg ble skiftet
• ytterdør, terrassedør ble skiftet

2015:

• utvendig kledning ble overflatebehandlet/malt

2014:
• terrasse ble skiftet/ etablert

2013:
• vifte/ ventilasjonsaggregat ble skiftet

Arbeid utført i boligen:

2023:
• Renner og nedløp opplyses å være skiftet ifbm. oppgradering av taktekkning
• taktekkningen ble oppgradert

2020:
• benkeplate og oppvaskkum ble skiftet
• det ble etablert ekstra stikkontakter i 1. etg og kjeller
• To vinduer fra 2020 i følge datostempling i glass.

2017:
• innerdører i 1. etg ble skiftet
• ytterdør, terrassedør ble skiftet

2015:
• utvendig kledning ble overflatebehandlet/malt

2014:
• terrasse ble skiftet/ etablert

2013:
• vifte/ ventilasjonsaggregat ble skiftet



ENTRÉ

Her kommer du inn i en romslig entré med rikelig plass til skoskap og jakkeoppheng. Mellomgangen fordeler til to soverom, bad, bod og videre ut til stuen.



STUE

Stue med laminatgulv og direkte adgang til køkkenet gir en praktisk planløsning.



STUE

Lys og trivelig stue med gode møbleringsmuligheter.



STUE

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen.



KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår med normal bruksslitasje. Benkeplate og oppvaskkum oppgradert rundt 2020.







SOVEROM

Boligens andre soverom er tatt i bruk som spisestue.





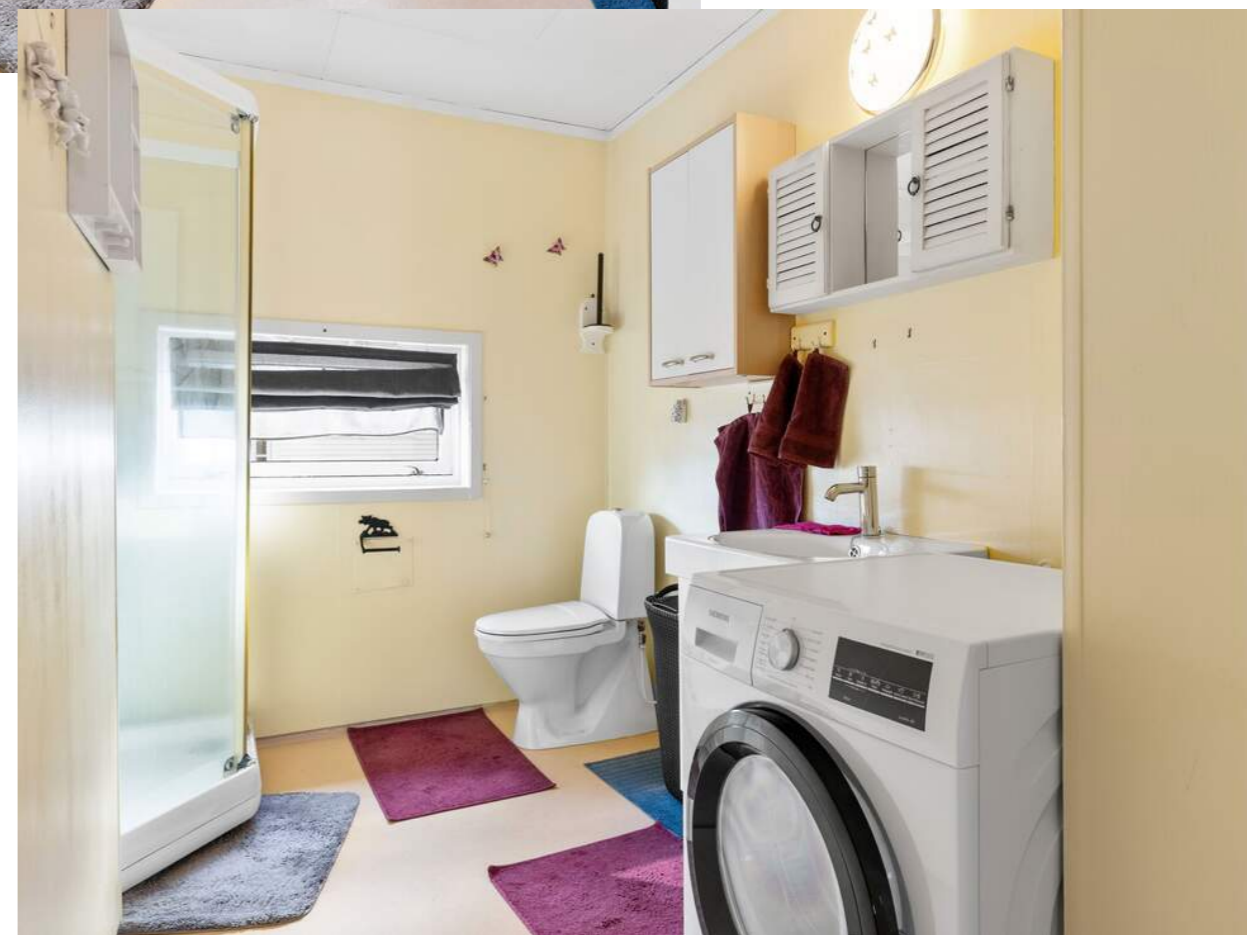
HOVEDSOVEROM

Plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler gir et praktisk hovedsoverom. Skyvedørgarderobe gir romslig oppbevaringsløsning.



BADEROM

Bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

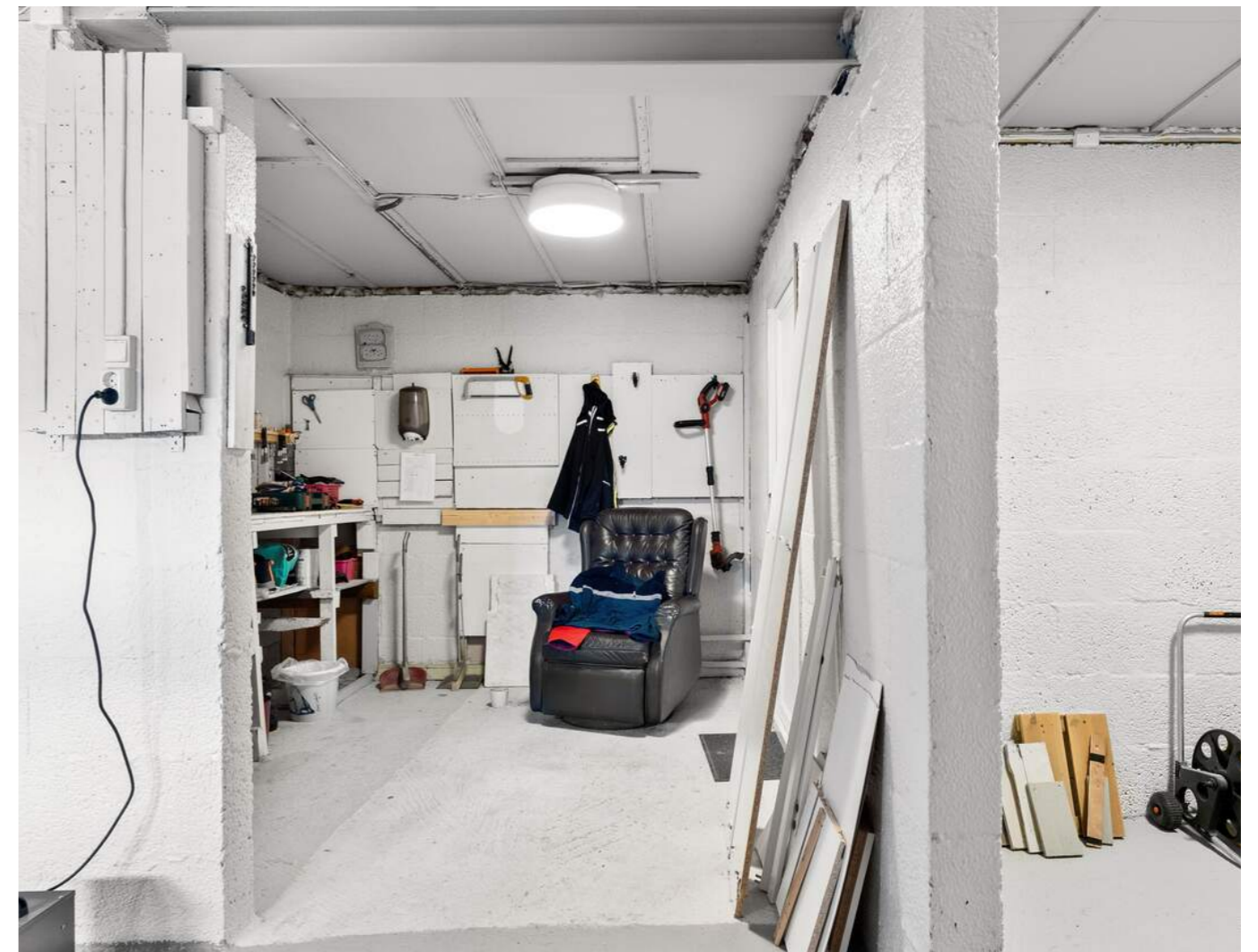


KJELLER

Kjelleren har fem romslige boder, perfekt for lagring og organisering.
Det er etablert en praktisk arbeidsbenk i kjelleren, ideell for hobbyprosjekter.



KJELLER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

727.478,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.909.911,- for 2024

Kommunale avgifter

19.483,- for 2025

Eiendomsskatt

4.485,- for 2026 (inngår i kommunale avgifter).

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Info kommunale avgifter

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

Årlig avgift er basert på et løpende år og beløpene er hentet fra perioden mars 2025 til februar 2026.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune

som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges med bistand fra verge. Vergen har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg av bolig" på Skjoldvegen 12, datert 15.11.1988.

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

Kjelleren har opprinnelig annen rombenevnelse enn dagens bruk. Blant annet vaskerom og disprom, som i dag er bodareal. Intern trapp mellom kjeller og 1. etg er ikke bygd/ fjernet. Generelt er endring fra opprinnelig godkjenning søknadspliktig tiltak. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. 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 tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

30.08.1988 - Dokumentnr: 1988/5004/66 - Erklæring/avtale Skjøte med vilkår fra Klæbu kommune. Inneholder bestemmelser om: Forbud mot overdragelse av ubebygget eiendom uten kommunens samtykke. Plikt til tilknytning til kommunale anlegg og vedlikehold av grøft/vegkant. Rett for kommunen og naboer til å føre/vedlikeholde ledninger over eiendommen. Felles vedlikeholdsplikt for gjerde. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende bolighus
Følger reguleringsplan Rydland sør, alt.2 (plan-ID 5001 K1983004). Planen regulerer eiendommen til område for frittliggende bolighus.. 12.09.1983
Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling

Radonmåling

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
79 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

80 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
98 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 270 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 288 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

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

Kjerneinformasjon

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Da eier overtar ny eiendom i starten av juli vil overtagelse av denne boligen skje etter denne datoen.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en 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

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

Peder Gunnar Hegstad

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00.

Kjerneinformasjon

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 174,00, Utlegg fotograf kr 5 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 240,00, Tilstandsrapport kr 20 943,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 545. Boligselgerforsikring ca kr. 19 985,- Totalt ca kr. 153 237,-

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartere 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbak opplysninger til de 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

Kjerneinformasjon

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
15.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Skjoldvegen 12 7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1988
BRA: 134 m²
BRA-i: 69 m²
Rapportdato: 18.3.2026 (Gyldig til 18.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	11	11	0	1

Supertakst
Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS
kk@tft.no
416 05 438
Skjoldvegen 12
7540 Klæbu

GNR: 521 BNR: 264

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/revirenten 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/40812>

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

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og stedvis malingsavflass/ værslitasje på vinduer fra opprinnelig byggeår.
Yttervegger	TG-2 er satt pga. manglende musetetting bak/ oppunder kledning og stedvis noe malingsavflass/ værslitasje.
Taktekking: Takoverbygg ved inngang til kjeller	TG-2 er satt pga. alder på taktekking til takoverbygg ved inngang til kjeller.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm iht. standardens krav til måleavvik.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er satt pga. alder på kjøkkeninnredning.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er satt pga. alder på kjøkkenventilator.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og vindusplassering i dusjsone.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder og usikker restlevetid/ usikker tetthet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	Det er ikke tilknyttet ildsted til skorsteinen. Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om det er behov for tiltak før etablering.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjelleren har opprinnelig annen rombenevnelse enn dagens bruk. Blant annet vaskerom og disprom, som i dag er bodareal. Intern trapp mellom kjeller og 1. etg er ikke bygd/ fjernet. Generelt er endring fra opprinnelig godkjenning søknadspliktig tiltak.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk til terrasser er lavere enn dagens krav på 100cm og utvendig trapp fra terrasse mangler rekkverk på én side. Utvendig trapp ved inngangsparti har ikke håndløper langs vegg iht. dagens krav. Det bemerkes at der ikke etablert sikring/ rekkverk ved støttemur og fra takoverbygg ved inngang til kjeller.
Tiltak for å bedre personsikkerhet, spesielt ved inngang til kjeller anbefales, spesielt med tanke på barns sikkerhet.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er kun etablert snøfangere på én side. Det anbefales å etablere snøfangere på alle takflater iht. krav og personsikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2026

Rapportdato
18.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: Peder Gunnar Hegstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn

Telefon: 416 05 438

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: kk@fft.no

Tittel: Takstmann/ Byggmester

Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



Informasjon om boligen

Adresse: Skjoldvegen 12, 7540 Klæbu

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 521

Bruksnr: 264

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1988 - Kilde: Matrikkel

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon oppført med trelementer, utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille et et trebjelkelag. Taket er et saltak tekket med profilert metallplater. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass.

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>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69 Romfordeling: Entré, 2 soverom, bad, stue inkl. gang, kjøkken og bod.	0	0	17
Kjeller	65	0	65 Romfordeling: Gang/ bod og 5 boder.	0	0
Totalt m²	134	69	65	0	17

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for svikt i tiden som kommer. Ved utvendig inspeksjon ble det registrert stedvis synlig grunnmursplast. På boligens bakside er det fall ut fra boligen på ca. 1 meter som danner en jordvoll/ "grøft". Ideelt bør det være fall bort fra boligen ca. 3 meter fra grunnmur. Taknedløp over inngangsparti er avsluttet over terreng, men vekk fra bygningen. Ved innvendig inspeksjon ble det foretatt fuktsøk i fritt eksponerte murflater mot terreng og gulv mot grunn uten å registrere symptomer på avvik. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige kontroll og ettersyn pga. oppnådd alder anbefales.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble registrert riss i pusslag ved inngang til kjeller som er fylt med silikon/ tettestoff. Deler av grunnmuren på langsida mot hage fremstår med punktvis reparasjoner ved nedre del, da det er stedvis pussavskalling på opprinnelig pusslag. Ingen synlige tegn til avvik av konstruksjonsmessig betydning ble registrert ved innvendig inspeksjon/ forøvrig.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Kjelleren er vurdert som en grovkjeller med fritt eksponerte murfater og støpt gulv mot grunn. Det ble foretatt fuktsøk i fritt eksponerte murfater mot terreng og gulv mot grunn uten å registrere symptomer på avvik på befaringdagen. Det bemerkes imidlertid at eksisterende ventiler er tett med fugemasse og bør åpnes for å ivareta best mulig vilkår for luftutskifting og redusere risiko for høy luftfuktighet. Kjelleren fremstår uten vesentlige tegn til skader eller avvik forøvrig.	

6.4 Balkong, terrasse, plattform

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrasse ble skiftet/ etablert i 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-1
Ingen vesentlige avvik utover normal brukssiltasje iht. alder ble registrert.	

6.5 Vinduer og dører



Eksempelbilde av slitasjegrad/ malingsavlass på vindu fra opprinnelig byggeår.

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
To vinduer fra 2020 i følge datostempling i glass. Selger opplyser at ytterdør, terrassedør og innerdører i 1. etg ble skiftet i 2017. Resterende vinduer og dører i kjeller fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette 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
Vinduer fra opprinnelig byggeår har nådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert noe værslitasje/ malingsavlass på enkelte vinduer fra opprinnelig byggeår. Ingen vesentlige avvik ble registrert på vinduer og dører fra 2017 og 2020. TG-2 er satt pga. alder og stedvis malingsavlass/ værslitasje på vinduer fra opprinnelig byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftninger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.	

6.6 Yttervegger



Eksempelbilde av stedvis malingsavflass/værslitasje.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Kledning fra opprinnelig byggeår. Selger opplyser at utvendig kledning ble overflatebehandlet/ malt i 2015.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det registrert manglende musetetting. Det ble registrert stedvis noe værslitasje på enkelte panelbord som anbefales malt/ overflatebehandlet. TG-2 er satt pga. manglende musetetting bak/ oppunder kledning og stedvis noe malingsavflass/ værslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere musetetting bak/ oppunder kledning. Overflatebehandling/ ekstra vedlikehold, spesielt på værutsatte fasader anbefales.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp opplyses å være skiftet ifbm. oppgradering av taktekking i 2023, foruten tilkoblingspunkt ved/ i terreng av plast fra opprinnelig byggeår.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner og nedløp fremstår uten vesentlige tegn til skader eller avvik.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
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 treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet manglende gangbart gulv på loftet. Det ble foretatt en visuell besiktigelse fra loftstrapp. Ingen synlige avvik ble registrert fra loftsluke, men for å avdekke faktisk tilstand på hele loftet må det foretas ytterligere undersøkelser, etter etablering av gangbar passasje.	

6.9 Taktekking: Hovedtak

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekkingen ble oppgradert i 2023.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-0
Det ble utført en visuell besiktigelse fra bakkenivå. Ingen synlige tegn til avvik ble registrert.	

6.10 Taktekking: Takoverbygg ved inngang til kjeller

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type tekking	Pappshingel

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekkning	TG-2
Forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder på taktekkning til takoverbygg ved inngang til kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig i tiden som kommer.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved stikkprøvekontroller av minst to tilfældige rom per etasje ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30mm i kjeller. Maksimalt avvik ble målt til ca. 20mm. Ingen vesentlige avvik ble registrert i 1. etg. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm iht. standardens krav til måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv i kjeller som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-IU
Det er ikke tilknyttet ildsted til skorsteinen. Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feilrvesen, om det er behov for tiltak før etablering.	

6.13 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-2
Kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår. Selger opplyser at benkeplate og oppvaskkum ble skiftet i ca. 2020. Selve innredningen har nådd en høy alder, men fremstår uten vesentlige tegn til skader og fremstår med normal bruksslitasje iht. alder. TG-2 er satt pga. alder på kjøkkeninnredning.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkeninnredningen vurderes å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering i tiden som kommer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Ventilator fra opprinnelig byggeår fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. Ventilatoren har passert en høy alder, noe som gir økt risiko for feil, eller at ventilatoren ikke fungerer optimalt og som krever utbedring/ utskifting. TG-2 er satt pga. alder på kjøkkenventilator.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
En utskifting er påregnelig i tiden som kommer.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjelleren har opprinnelig annen rombenevnelse enn dagens bruk. Blant annet vaskerom og disprom, som i dag er bodareal. Intern trapp mellom kjeller og 1. etg er ikke bygd/ fjernet. Generelt er endring fra opprinnelig godkjenning søknadspliktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på opprinnelig planløsning/ byggesak, datert 09.05.1988.	
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?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk til terrasser er lavere enn dagens krav på 100cm og utvendig trapp fra terrasse mangler rekkverk på én side. Utvendig trapp ved inngangsparti har ikke håndløper langs vegg iht. dagens krav. Det bemerkes at der ikke etablert sikring/ rekkverk ved støttemur og fra takoverbygg ved inngang til kjeller. Tiltak for å bedre personsikkerhet, spesielt ved inngang til kjeller anbefales, spesielt med tanke på barns sikkerhet.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er kun etablert snøfangere på én side. Det anbefales å etablere snøfangere på alle takflater iht. krav og personsikkerhet.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av avløpsrør fra opprinnelig byggeår.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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**

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert.
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
Stoppekran er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av vannledninger fra opprinnelig byggeår.

6.17 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
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-anlegg i hovedsak fra opprinnelig byggeår. Selger opplyser at det ble etablert ekstra stikkontakter i 1. etg og kjeller i 2020.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for anlegget.	
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?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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	
<p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p> <p>Til orientering kom det krav i 2014 om at beredere med effekt over 1500W ikke skal være tilkoblet stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann. Selv om det ikke er et tilbakevirkende krav, anbefales fast tilkobling.</p>	

6.18 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Totalvurdering av oljetank	TG-1
Selger opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen. Ikke videre vurdert/ kontrollert av undertegnede.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
198 liter	
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
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at vifte/ ventilasjonaggregat ble skiftet i ca. 2013.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.21 Våtrom: Bad



Eksempelbilde av ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføring i gulv.



Eksempelbilde av oppkant ved dør som er avsluttet mot listverk og har åpning mot gulv.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Bad fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert 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?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv. Det er etablert oppkant på gulvbelegg ved dør, men er avsluttet/ har åpninger mot listverk, med risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom dør/ til tiliggende konstruksjoner. Fallforhold under dusjkabinett ble ikke fullstendig kontrollert. Vindu er plassert i dusjsone, men er ikke utsatt for vannsprut pga. dusjkabinett. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og vindusplassering i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett med avløp før direkte i sluk pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

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?	Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det bemerkes at rørføringer i gulv i dusjsone ikke er tilfredsstillende tettet, med risiko for fuktinntregning i bakenforliggende konstruksjoner. Forventet brukstid har passert, noe som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Kontroll i sluk ble begrenset pga. begrenset mulighet for flytting av dusjkabinett og tildekt/ ikke rengjort sluk. TG-2 er satt pga. alder og usikker restlevetid/ usikker tetthet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fritt vann på gulv og vegger må unngås og det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk pga. oppnådd alder og registrerte forhold, i påvente av en oppgradering som bør planlegges og påregnes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett, servnat i servantskap, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsone, fra soverom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Støttemur

Beskrivelse

Det er etablert en enkel støttemur med betongstein ved inngang til kjeller.

Oppsummering

TG-1

Det ble registrert stedvis skjevheter, trolig pga. jordtrykk/ telebelastning. Fremstår ikke spesielt vesentlig men det anbefales likevel en oppretting/ utbedring.



Skjoldvegen 12 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.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Skorstein over tak
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Skjoldvegen 12 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.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Skjoldvegen 12, 7540 KLÆBU

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skjoldvegen 12	Skjoldvegen 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

jeg er verge, ingen kunnskap om bolig

Har eieren 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.

jeg er verge, ingen kunnskap om bolig

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1111055

Informasjon om selger

Selger

Kaarbo, Jorun

Side 1

**Forbehold**

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

jeg er verge, ingen kunnskap om boligen

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 33967471

Side 2

Egenerklæringskjema

Name

Jorun Kaarbø

Date

2026-04-29

Identification

 Jorun Kaarbø

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jorun Kaarbø

29/04-2026
09:18:34BankID OIDC
High

Adresse Skjoldvegen 12, 7540 KLÆBU	
Dato for energimerking 13.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270281
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 12730934
Gårdsnummer 521	Bruksnummer 264
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1988	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 134,0 m²	Oppvarmet bruksareal 69,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
263,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
273,41 kWh/m²Totalt levert pr. år
18 865 kWh



Skjoldvegen 12, 7540 KLÆBU

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skjoldvegen 12, 7540 KLÆBU

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

SKJOLDVEGEN 12

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.













For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



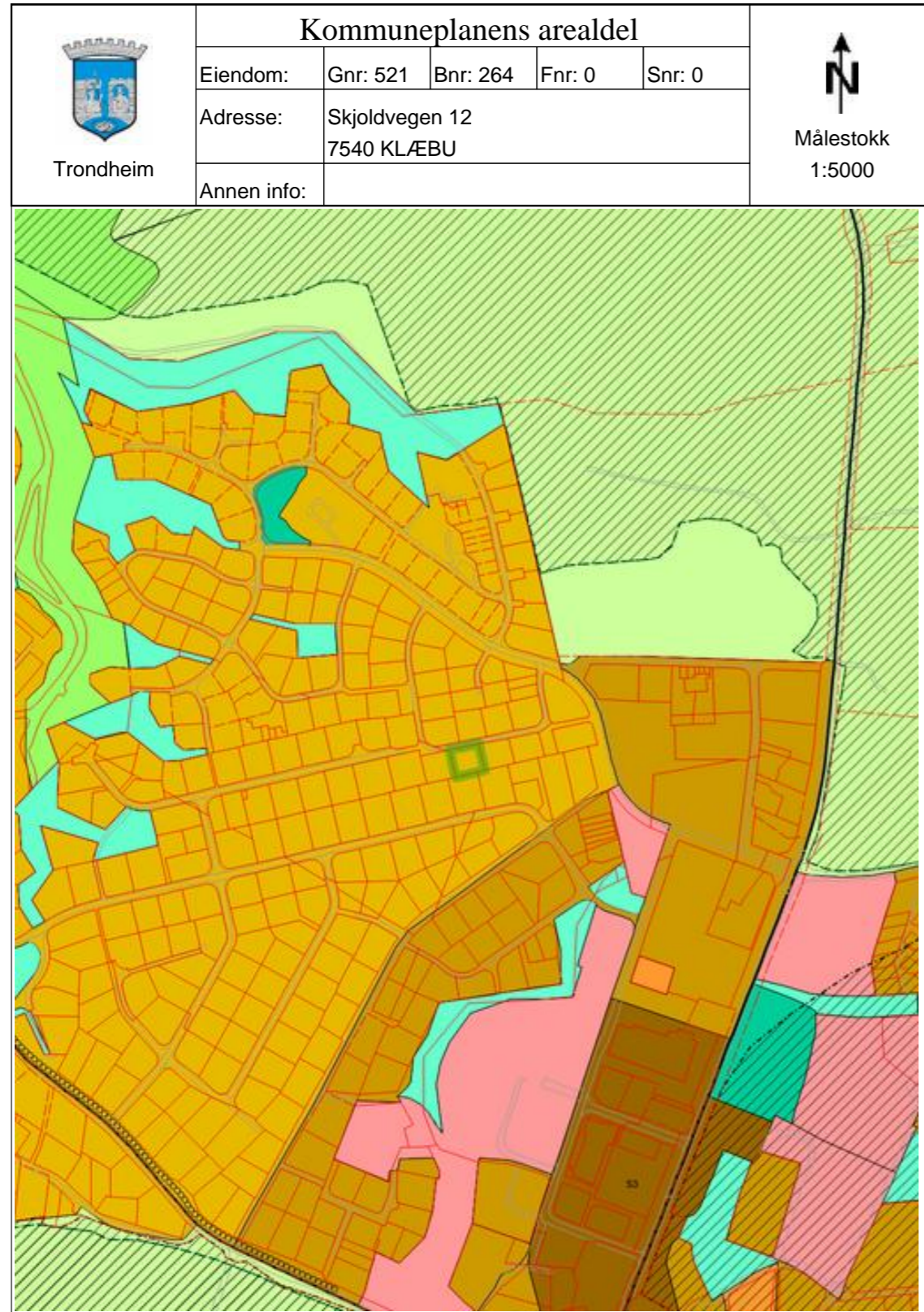
09.03.2026 10:20:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Veg	Kommunalveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt	RpFormålGrense
	RpGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Måle- og avstandslinje
	Høyspenningsanlegg	Bolig
	Kommunalteknisk virksomhet	Felles avkjørsel
	Eiendomsgrense god nøyaktighet	Privatveg gatenavn .
	RpFareGrense	Regulert tomtegrense
	Bebyggelse som inngår i planen	Frisiktsone ved veg
	Kjøreveg	Felles lekeareal

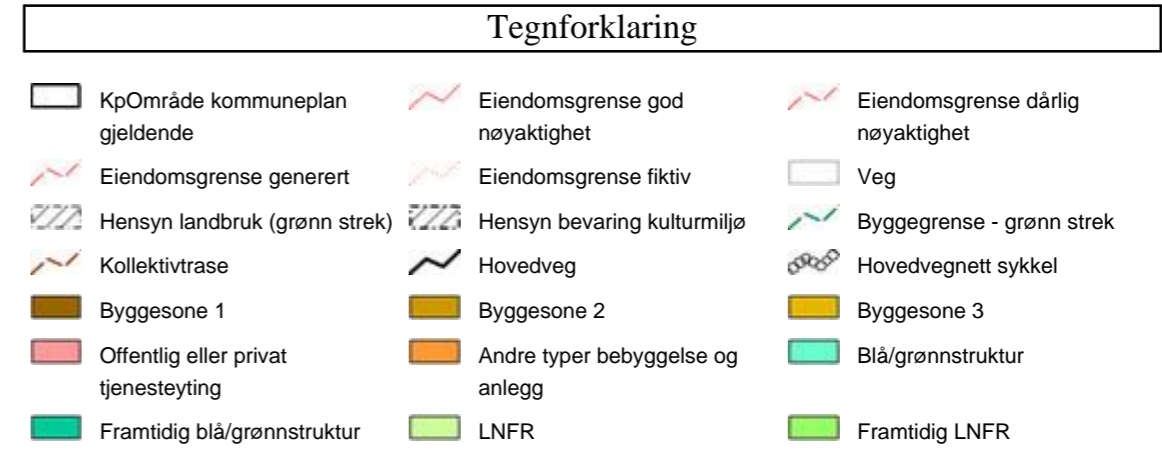
09.03.2026 10:20:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



09.03.2026 10:20:35 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2











































09.03.2026 10:20:35 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



09.03.2026 10:20:21 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring			
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Mast		Skap
	Bygningslinje		Mønelinje
	Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Flaggstang
	Loddrett mur		Stikkrenne
	Vegbom		Vegdekkekant
	Bolig		Garasje og uthus
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Vegbom		Vegdekkekant
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Forskningskurve		Høydekurve
	Veg		Trapp
	Eiendomsinfo		Teiggrensepunkt
			Bygningsdelelinje
			Takkant
			Trapp inntill bygg
			Gjerde
			Annet vegareal avgrensning
			Takoverbygg
			Husnummer
			Annet vegareal avgrensning
			Kommunalveg gatenavn .
			Forskningskurve
			Gang- og sykkelveg
			Seksjonert grunneiendom

09.03.2026 10:20:21 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

S K J Ø T E

Undertegnede Klæbu kommune v/Ordførerer skjøter og overdrar herved til

Peder Gunnar Hegstad fnr.131047- [REDACTED]

eiendommen Skjoldvegen 12, gnr. 21 bnr. 264 i Klæbu

Parsellen er på 814,9 m2

på følgende vilkår:

1. Kjøperen betaler en kjøpesum stor kr.12.223,50 kontant ved undertegnelse av dette skjøte.
2. Er eiendommen ikke bebygget med slike bygg som etter den til en hver tid gjeldende bygningslovgivning skal anmeldes til bygningsmyndighetene, kan kjøperen ikke overdra eiendommen til noen uten slikt samtykke fra kommunen.
- 3a. Vil kjøperen overdra eiendommen med påstående bygninger til andre enn ektefelle, foreldre, søsken, adoptivbarn eller slektninger i rett nedstigende linje, har kommunen forkjøpsrett. Denne forkjøpsrett får sin prioritet etter Den Norske Stats Husbank sin belåning eller annen låneinstitusjon sin belåning.
- b. Er eiendommen ubebygget, jfr. pkt. 2, har kommunen forkjøpsrett også når kjøperen ønsker å overdra til ektefelle eller slektninger som nevnt i litra a.
- c. Prisen fastsettes ved takst eller skjønn.
- 4a. Dersom kommunen med hjemmel i lov eksproprierer eiendommen og bebyggelsen på eiendommen, skal den ikke erstatte mer enn ekspropriasjonsgjenstandens lovlige omsetningsverdi med fradrag av tomteverdien. Kjøpesummen tilbakebetales.
- b. Eksproprierer kommunen helt eller noen del av eiendommen mens den ikke er bebygget (jfr. pkt. 6a), kan eieren ikke kreve erstatning utover tilbakebetaling av kjøpesummen.
- c. Eksproprieres ubebygget del av eiendommen mens den er bebygget, kan eieren kreve ulempeerstatning i tillegg til tilbakebetaling av kjøpesummen.
- 5a. Eiendommen må være bebygget innen 1/2 år etter at skjøte er tinglyst. I tilfelle bebyggelsen på eiendommen rives eller brenner ned, må nybygg være påbegynt innen 2 år og fullført innen 4 år etter rivingen eller brannen.
- b. Dersom kjøperen ikke bygger som bestemt i litra a, har kommunen rett til å heve kontrakten og kreve skjøte på eiendommen. Skyldes oversittelse av de i litra a nevnte frister, andre forhold enn at bygningsmyndighetene på grunn av reguleringsendringer nekter bygg oppført, kan kommunen ryddiggjøre tomten på kjøperens bekostning.



- 2 -

- 6a. For kjøperens plikt til å refundere kommunen dens utgifter til tekniske anlegg gjelder kommunens retningslinjer for dette.
- b. Om bebyggelsen på og benyttelsen av eiendommen gjelder den til en hver tid gjeldende reguleringsplan for strøket.
- c. Eieren plikter å knytte sine spill- og overvannsgrøfter til kommunens hovedledninger på de vilkår som til en hver tid gjelder for området.
- d. Det pålegges hver enkelt eier å holde skråninger, grøft og vegkant i pusset og ordentlig stand utenfor sin tomt.
- 7a. Når kommunen ønsker vann-, avløp-, lys- eller telefonledning innlagt til andre, bakenfor eller innenfor liggende tomter, har den rett til å grave ned slike ledninger på eiendommen, eller føre dem over grunnen, uten erstatning av noe slag. Kommunen skal også ha uhindret og vederlagsfri adgang til når som helst å utføre ettersyn og reparasjoner, vedlikehold, omlegging og utvidelser etc. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen å bringe eiendommen tilbake i den tidligere stand ved f.eks. opprydding, istandsettelse av gjerder, plener og beplantninger m.v. Snøbrøyting og vedlikehold av felles avkjørsler er kommunen uvedkommende.
- b. Eiere eller festere av nabetomter har rett til å føre vann- og avløpsledninger over eiendommen for dermed å komme i forbindelse med de offentlige vann- og avløpsledninger. I tilfelle av tvist om disse stikkledningers plassering avgjøres dette av Bygningsrådet i Klæbu kommune. Mulig skade av hageanlegg etc. ved gravinger etter at tomten er bebygget, erstattes av vedkommende eier eller fester som legger ledningene, etter minnelig overenskomst, eller hvis slik ikke oppnås, ved lovlig skjønn.
- c. Når eier eller fester av nabetomt har fått bygningsrådets tillatelse til å sette opp bolig og/eller garasje nærmere enn 4 m fra tomtegrensen, skal han ha rett til å foreta de gravearbeider som er nødvendig for byggingen inntil 2 m inn på denne eiendom, uten å måtte yte erstatning. Han plikter dog å sette det berørte areal tilbake i den stand det var før gravingen tok til. Eventuell tvist om istandsettelsen avgjøres ved lovlig skjønn. Bygninger som føres opp på denne eiendom kan ikke plasseres nærmere bygning på nabetomt enn 8 m.
8. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank, Statens Landbruksbank eller annen låneinstitusjon på hus på tomten, skal den ikke kunne forlanges ryddiggjort.



-3-

- 9. Framtidig vedlikehold av gjerdet rundt Rydland boligfelt påhviler tomtekjøperne i fellesskap.
- 10. Kjøperen bærer alle omkostninger ved salget.
- 11. Oppføring av forstøtningsmur mot nabotomter og gater m.v. er kommunen uvedkommende.

Klæbu, 29/8 -1988

Som selger
KLÆBU KOMMUNE

Som kjøper

[Signature]
Ordfører

[Signature]
Pedro Gunnar Hegstad

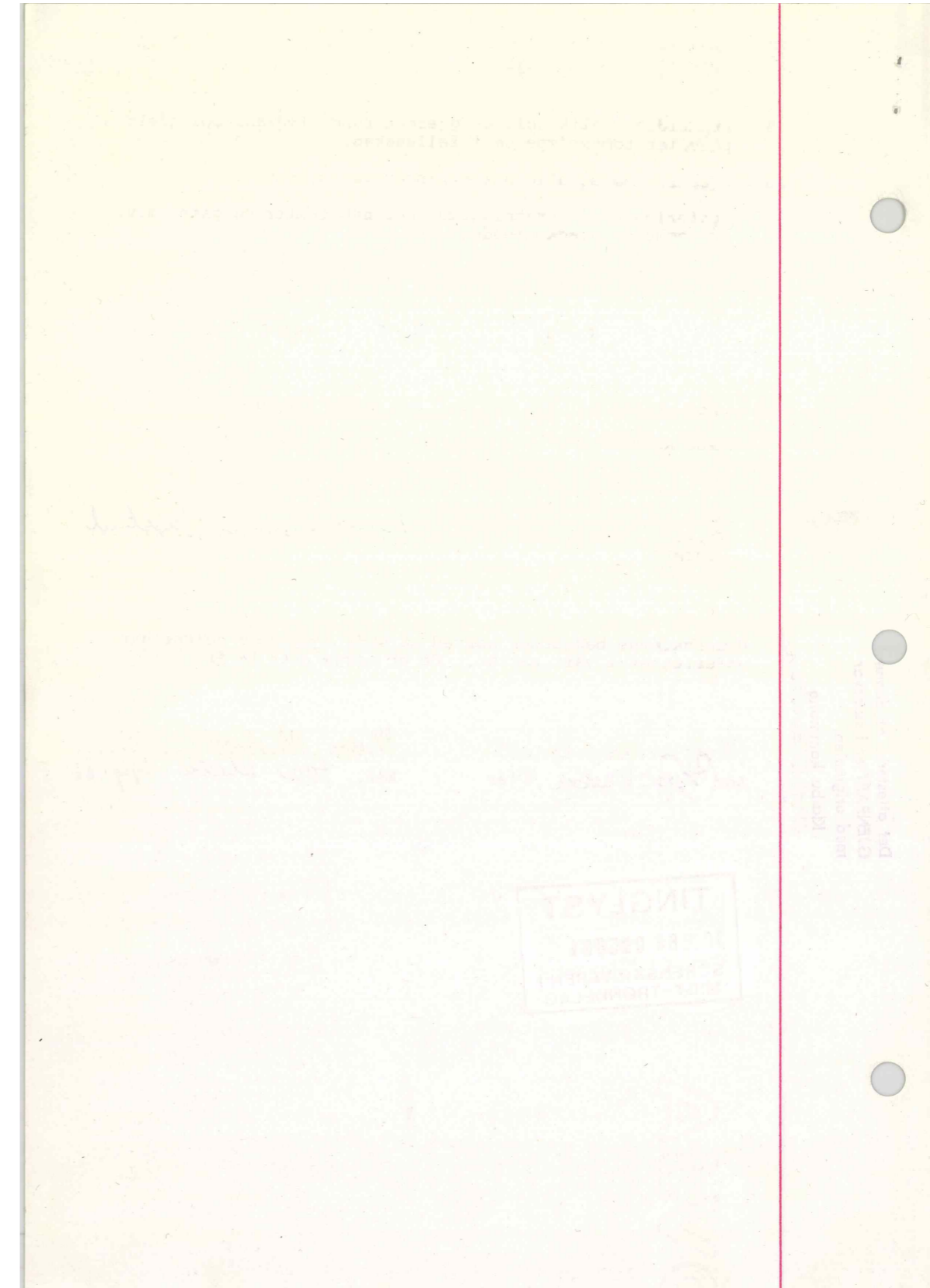
Underskrevne bekrefter herved at både kjøper og selger har undertegnet i vårt nærvær. De er begge over 18 år.

[Signature]
Adr. 7060 Klæbu 44 år

[Signature]
Adr. 7060 Klæbu 44 år

MOTTATT
30 AUG 1988
MIDT-TRONDLAG
SØRENKJØPEREMBEDE

Det attesteres at denne
GJENPART er i samsvar
med originalen.
Klæbu kommune
[Signature]



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

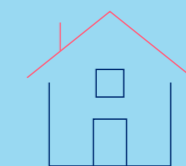
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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:

Skjoldvegen 12, 7540 KLÆBU. Gnr. 521, bnr. 264, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260019
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jonas Toftemo

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

905 02 004

jt@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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