

PROAKTIV

Enebolig med flott utsikt

Beliggende i rolige omgivelser



GAMMELSAGA 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
- **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

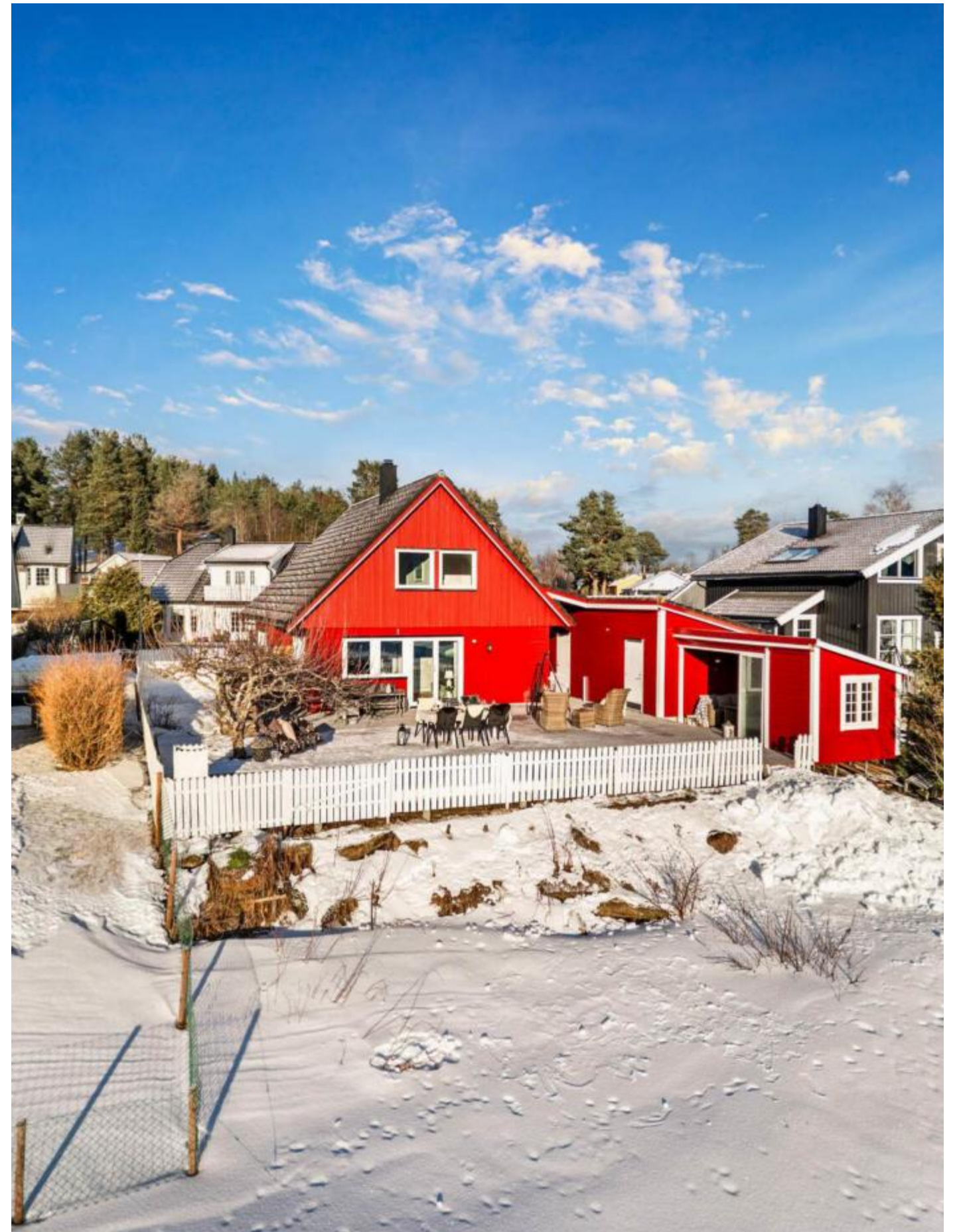
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gammelsaga 12, 7540 KLÆBU

Gnr./Bnr.: Gnr. 520, bnr. 158, i KLÆBU kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 125.840,-

Totalpris: 5.115.840,-

Kommunale avgifter: 31.971,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1994

Rom/soverom: 4/3

BRA: 161 m²

BRA-i: 130 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 461 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	4	8	10
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
52	57	103	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	



KLÆBU

Kommune: KLÆBU / 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 har en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til nødvendige fasiliteter og gode forbindelser til Trondheim. Klæbu sentrum ligger kun ca. 2 km fra boligen, og tilbyr de fleste servicetilbud man trenger i hverdagen, som dagligvarebutikker, bank, apotek, frisør, legekontor, treningssenter, bensinstasjon samt flere spisesteder. En kort kjøretur unna ligger Tiller med et bredt utvalg av shoppingmuligheter ved kjøpesentrene City Syd, TillerTorget og StorM. Ny og forbedret veiforbindelse samt ny sykkelveg over Skjøla gjør reisen til og fra Klæbu både tryggere og mer effektiv, samtidig som kjøretiden til Heimdal, Tiller og Trondheim er redusert.

Boligen sogner til Sørborgen barneskole (1.-7.trinn) og Klæbu ungdomsskole. Skolene ligger henholdsvis ca. 750 og 850 meter fra boligen, og nås til fots på under ti minutter. Sørborgen



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Prestgårdskrysset Linje 23, 72, 83, 112	8 min 🚶 0.7 km
🚶	Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	17 min 🚶 11.4 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 🚶 22.7 km
✈️	Trondheim Værnes	43 min 🚶

DAGLIGVARE

Coop Extra Klæbu	14 min 🚶
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 🚶 1.3 km

VARER/TJENESTER

📺 StorM Senter	16 min 🚶
🏠 Apotek 1 Klæbu	14 min 🚶

SPORT

⚽ Stormyra løkkeplass Ballspill	10 min 🚶 0.9 km
⚽ Haugamyra ballplass Ballspill	13 min 🚶 1.1 km
🏊 Klæbu Treningssenter	15 min 🚶
🏊 EVO Tiller	14 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



barneskole tilbyr også SFO-ordning. I nærområdet finnes flere barnehager, blant annet Knærten friluftsbarnehage, Hesteskoen barnehage og Jonettaplassen gårdsbarnehage. For barna er det også en lekeplass rett ved boligen.

Klæbu er et attraktivt område for dem som setter pris på natur og friluftsliv. I nærheten finner man flotte turområder, gode fiskemuligheter og rekreasjonsområder langs både Nidelva og i områdene rundt Vassfjellet. Om vinteren er det

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

gode skiløypenett, og ellers finnes både idrettsanlegg, fotballbaner og treningsfasiliteter i nærområdet. Bare en kort kjøretur fra boligen ligger Brungmarka, et vidstrakt skogs- og fjellområde på sørsiden av Selbusjøen i Klæbu, perfekt for naturskjønne opplevelser.

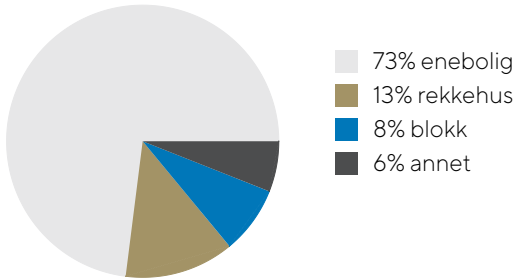
Området har et aktivt idretts- og fritidsmiljø med tilbud for alle aldersgrupper, blant annet innen fotball, håndball, badminton, orientering, ski, golf og bryting. Vassfjellet skisenter, Trondheimsregionens største alpinanlegg, ligger kun rundt 15 minutters kjøretur fra boligen. Klæbu har også et rikt og engasjerende kulturliv med flere kor, korps og teatermiljø, som bidrar til et levende og inkluderende lokalsamfunn.

Det er gode kollektivforbindelser til Trondheim og omkringliggende områder. Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra boligen, med bussforbindelse til blant annet Tiller, hvor man enkelt kan bytte videre til Trondheim sentrum. Fra Heimdal stasjon går det i tillegg togforbindelser mot blant annet Trondheim sentrum, Værnes og Oslo, samt taxiholdeplass og stoppested for Metrobussen.



Adkomst
Tast inn "Gammelsaga 12" på din GPS, og følg veibeskrivelse til eiendommen.
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 384 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	15 min 11.5 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	16 min 11.8 km

BARNEHAGER

Knærten Fus friluftsbarnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.7 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min 0.9 km
Klæbu barnehage (0-5 år) 44 barn	18 min 1.6 km



Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Klæbu hovedsakelig bestående av eneboliger.



VELKOMMEN TIL GAMMELSAGA 12

Vi starter utendørs – Boligen har en særegen terrasse på hele 137 kvm.

Parkering

Parkering i garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

461 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Rune Alex Normannseth

(Befaringsdato: Fredag, 23. januar 2026)

BESKRIVELSE AV TOMT

Areal: 461 m², Eierform: Eiet tomt



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen ligger i en rolig og etablert gate og går over to plan. Huset fremstår som godt vedlikeholdt og har en praktisk planløsning som gir gode rom for både familieliv og sosialt samvær. Eiendommen har også garasje og en svært romslig terrasse på hele 137 kvm med hagestue, som gir gode muligheter for å nyte uteplassen store deler av året.

Entréen gir en ryddig og romslig sone med god plass til yttertøy og oppbevaring. Fra entréen er det videre adkomst til boligens oppholdsrom i hovedetasjen og trapp opp til 2.etasjen.

Stuen oppleves som lys og romslig med parkett på gulv og gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det godt med plass til både sofagruppe og spiseplass, og rommets gode størrelse gir frihet med hensyn til øvrig møblering. Stuen er også utstyrt med en praktisk vedovn som man vil nyte svært godt av på vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til en stor sørvendt terrasse på hele 137 kvm, som fungerer som en flott forlengelse på sommerhalvåret. Terrassen har god plass til sittegrupper, spiseplass og grillområde. Terrassen har også en vinterhagen, en lun og skjermet sone som kan brukes store deler av året.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har en praktisk og funksjonell kjøkkenløsning med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Hjørnekjøleskap og øvrige hvitevarer følger med handelen. Parkett på gulv gir et helhetlig uttrykk sammen med stuen. I samme etasje finnes også et praktisk vaskerom samt et separat toalettrom.

Det er lagt nytt gulv i andreetasjen, med unntak av det ene soverommet. Det er totalt tre soverom i etasjen på henholdsvis ca. 15 kvm, 11 kvm og 7 kvm. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov.

Badet er plassert i boligens 2.etasje ved soverommene. Badet har varme i gulv, og er innredet med dusjkabinett, servant og baderomsinnredning.

Boligen har gode lagringsmuligheter med en innvendig bod på 5m² samt en utvendig bod på 5m².

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 73 kvm

BRA-e: 31 kvm

Total BRA: 104 kvm

2. etasje

BRA-i: 57 kvm

Total BRA: 57 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 137 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.



**Ikke målbare arealer**

2. etasjen har et bruksareal med lav takhøyde (ALH), hvorav 7 kvm utgjør areal med lav himlingshøyde. Det totale gulvarealet (GUA) i 2.etasjen er 64 kvm.

Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

- TG0: 1 Punkter.
- TG1: 14 Punkter.
- TG2: 8 Punkter.
- TG3: 0 punkter.
- TG IU: 1 punkt.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Vinduer og dører (Byggeår): TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
- Taktekking: Forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.
- Avløpsrør: TG 2 er satt med bakgrunn i at halvparen av forventet brukstid er oppnådd.
- Vannledninger: TG 2 er satt med bakgrunn i at halvparen av forventet brukstid er oppnådd.
- Varmtvannsbereder: TG 2 grunnet alder.
- Våtrom: Bad/ loft - Overflater: TG 2 er satt med bakgrunn i synlige sprekker på gulvflis.
- Våtrom: Bad/ loft - Membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre er ikke badet vannsikkert ved en større lekkasje.
- Vaskerom/ dusj: TG 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk/ tettesjikt.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG-IU:

- Skorstein over tak: TG-IU er satt med bakgrunn manglende kontroll grunnet manglende adkomst.

Oppvarming

Elektrisitet. Vedovn.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk: ca. 24 000 kWh. Tilsvare ca. kr. 19.000,- pr. år.





































Gammelsaga 12

1. Etasje

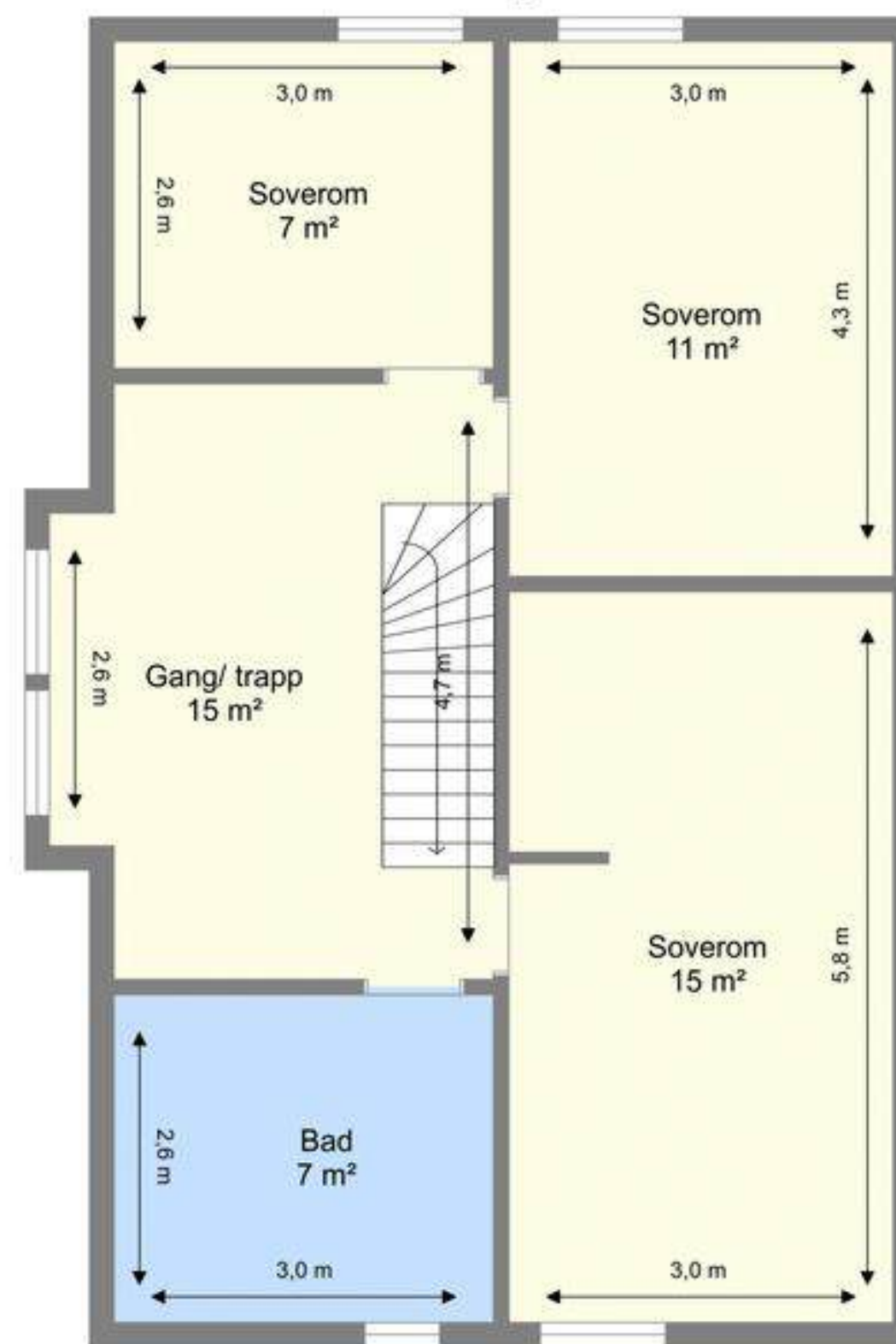


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Gammelsaga 12

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.096.354,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.385.416,- for 2024

Kommunale avgifter

31.971,- for 2025

Eiendomsskatt

5.084,- for 2024

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

Tv/internett:

Leverandør: Telenor (Fiber)

Månedlig kostnad: kr. 899,-

Forsikring:

Leverandør: Frende

Årlig kostnad: kr. 6936,-

Strøm:

Årlig strømforbruk: ca. 24 000 kWh.

Tilsvarer ca. kr. 19.000,- pr. år.

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 samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 16.05.1994. Følgende arbeid er anmerket som ikke fullført i midlertidig brukstillatelsen:

- Røykvarsler og brannslukningsapparat ikke montert.
- Skittentøyssjakt må sikres.
- Avstand fra sotluke til brennbart materiale minst 30cm.
- Taknedløp ikke tilkoblet.
- Ikke ferdig planert med fall fra huset.

Dagens tegninger avviker noe fra opprinnelige tegninger:

- Det er åpnet opp en vegg fra kjøkkenet mot stuen i 1. etasje for å skape delvis åpen løsning.
- Terrassen er noe utvidet i senere tid.
- Garderobrom ved det ene soverommet er åpnet, og rommene er slått sammen.

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.

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 16. mai 1994

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
143 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 133 740,00 (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 bygningssakyndiges 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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi 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 nøyte, 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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 egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Henrik Solhaug
Therese Solhaug

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 at oppdragsgiver skal dekke:

Provisjon tilsvarende 1 % av kjøpesum
Tilretteleggingsgebyr (kr. 16 900,-)
Oppgjørshonorar (kr. 5 900,-)
Kredittkostnad (kr. 3 000,-)
Visning pr.stk/ Overtagelse(kr. 2 950,-)
Salgsoppgaver (kr. 2 500,-)
Markedsføringspakke (kr. 21 900,-)
Oppslag i grunnboken (kr. 250,-)
Gebyr elektronisk signering (kr. 500,-)
Salgsgaranti (kr. 0,-)
Totalt (kr. 103 800,-)

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 29.940,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer, takstrapport og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer

det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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 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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes

Årlig velavgift: 500,-

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA), stadfestet 27.03.2025. Eiendommen er merket som bebyggelse og anlegg- Framtidig.

Den er videre regulert av reguleringsplan K1994001 "Reg.endr.

Kjerneinformasjon

Gammelsaga 1.3 og 5" og reguleringsplan K1995001
"Mind.vest.reg.endr. Gammelsaga", stadfestet 13.06.1994 og
06.02.1995.

Det er igangsatt planleggingsarbeid i et område som
inkluderer/ berører eiendommen:
Planid K2016003 "Stormyra"
Hensikten med reguleringsplanen for boligfelt Stormyra er en
detaljregulering som legger til rett for fortetting i/utvidelse av
et eksisterende boligområde i Klæbu sentrum. Planen åpner
for etablering av 40-61 boenheter i form av eneboliger,
rekkehus og flermannsboliger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og
rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved
overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/520/158:
13.01.1994 - Dokumentnr: 239 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:520 Bnr:130
Eiendommen benevnt "GAMMELSAGA 12"

01.01.2018 - Dokumentnr: 196795 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1662 Gnr:20 Bnr:158

01.01.2020 - Dokumentnr: 1499254 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:5030 Gnr:20 Bnr:158

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en
annen. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og
avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra
stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det
ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar,
men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Gammelsaga 12, 7540 KLÆBU

23 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gammelsaga 12	Gammelsaga 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

des 2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden des 2016

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Solhaug, Henrik

Selger

Solhaug, Therese

Forbehold

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

GAMMELSAGA 12

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekker i gulvflis.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet alle vinduer både i 1 og 2 etasje mot sør, samt bytta verandadør. Dugnadsarbeid hvor faglært snekker deltok.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp ny kurs til ladekabel samt montert overspenningsvern og ny 32 A i fordeling. Montert ladekabel.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Borsa elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2017

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert flere nye stikk og lys.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Henninen elektro as

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2018

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert nye stikk kontakter. Feilsøk og rep.

GAMMELSAGA12



10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Proff el & it as.

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rensing av alle rør i ventilasjonsanlegget på bad, toalett, kjøkken og vaskerom /bad.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke firmanavn

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Har funnet litt museskit på et svært begrenset område på loftet ved to anledninger siste 10 år. Satt opp musefeller uten fangst.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
GAMMELSAGA 12



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Utestue med skyvedørsvegger og vindu bygd i perioden 2017 -2019 på delvis dugnad og ufaglært snekker.

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 30422245

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Grønvold, Therese	2026-01-28	Solhaug, Henrik	2026-01-23
Identification		Identification	
 Grønvold, Therese		 Solhaug, Henrik	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Grønvold, Therese	28/01-2026	BANKID
Solhaug, Henrik	18:21:36	BANKID
	23/01-2026	
	18:53:45	

Gammelsaga 12

7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1994
Enebolig BRA:	130 m ²
Enebolig BRA-i:	130 m ²
Sum alle bygg BRA:	161 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	130 m ²
Rapportdato:	23.1.2026 (Gyldig til 23.1.2027)



Samlet vurdering



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 hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integre

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39170>

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

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales generelt gjennomført før kjøp.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Byggeår	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Taktekking	Forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.
Avløpsrør	TG 2 er satt med bakgrunn i at halvpåren av forventet brukstid er oppnådd.
Vannledninger	TG 2 er satt med bakgrunn i at halvpåren av forventet brukstid er oppnådd
Varmtvannsbereder	TG 2 grunnet alder.
Våtrom: Bad/ loft - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i synlige sprekker på gulvflis.
Våtrom: Bad/ loft - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre er ikke badet vannsikkert ved en større lekkasje.
Vaskerom/ dusj	TG 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk/ tettesjikt

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU er satt med bakgrunn manglende kontroll grunnet manglende adkomst.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
På tegninger i kommunalt arkiv er et soverom i 2. etasjen utvidet på bekostning av en bod. Bruksendring er søknadspliktig. Utover dette er det ingen vesentlige endringer, men det gjøres oppmerksom på at vinterhage ikke er medsendt på tegninger fra kommunen.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Det mangler rekkverk på trapp. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillter ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Dette øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 21.1.2026	Rapportdato 23.1.2026
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	SOLHAUG THERESE	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	SOLHAUG HENRIK	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Rune Normannseth	Telefon:	47380371	
Firma:	Takst-Forum Trøndelag	Epost:	rune@tft.no	
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal	
Om bygningssakkyndig: Takstmann/ Tømrermester				

Informasjon om boligen

Adresse:	Gammelsaga 12, 7540 Klæbu					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	520	Bruksnr:	158	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1994					
Boligtype:	Enebolig					
Generell beskrivelse av boligen:						
Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med rn kombinasjon av liggende og stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og 3-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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	130	130	0	0	137
Tilleggsbygninger	31	0	31	0	0
Totalt m²	161	130	31	0	137

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	73	73 Romfordeling: Entre, toalett, vaskerom/ dusj, stue, kjøkken.	0 Romfordeling: Bod	0	137
2. Etasje/ loft	57	57 Romfordeling: Gang, 3 soverom, bad.	0	0	0
Totalt m²	130	130	0	0	137

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. Etasje/ loft	64	57	7
Totalt m²	64	57	7

Bygning: Tilleggsbygninger

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	31	0 Romfordeling: 0	31 Romfordeling: Garasje, bod, vinterhage	0	0
Totalt m²	31	0	31	0	0

Kommentar til arealberegning

Tilleggsbygninger blir målt/ avrundet og medtatt som BRA-E.:
Garasje: 14 m².
Bod: 5 m².
Vinterhage: 11,5 m².

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

72

GAMMELSAGA 12

Supertakst

Gammelsaga 12, 7540 Klæbu

7 av 21

PROAKTIV.NO

73

Supertakst

Gammelsaga 12, 7540 Klæbu

8 av 21

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Boligen har plate støpt på mark og antas å være støpt på en ringmur / bankett. Ringmur / bankett er skjult under bakkenivå slik at forsvarlig kontroll ikke lar seg gjøre. Videre er støpt plate utvendig tildekket med plater slik at kontroll ble begrenset til visuelle observasjoner innvendig på hovedplan. Det ble ikke registrert setninger eller retningsavvik på befaringsdagen og plate på mark vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Noe begrenset kontroll grunnet snø.	
Det gjøres likevel oppmerksom på at markterrasse er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.	

6.4 Vinduer og dører: Byggeår

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.5 Vinduer og dører: Nyere vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-3 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet 2 vinduer/ balkongdør på stue i 2025 og 2 vinduer på soverom på loft som er datert 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.8 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Grunnet manglende adkomst til utvendig tak ble det ikke utført kontroll på tak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales en kontroll av pipe over tak.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Deler av takkonstruksjonen er lukket og forsvarlig kontroll i med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen.	
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
Ved visuelle observasjoner på kaldloft og innvendige himlinger ble det ikke registrert tegn råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på stedvis bruk av plast/ papp mot isolasjonen. Vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning såfremt lufting er utført over tak.	

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Grunnet manglende adkomst på befaringsdagen ble det ikke utført kontroll på taket. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert innvendig.	
Det gjøres da oppmerksom på at gjennomsnittlig levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekkingen nådd en anselig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales. Jevnlig kontroll av tak og underliggende himlinger på loft.	

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

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-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak. Avtrekksviften opplyses skiftet rundt 2020.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
På tegninger i kommunalt arkiv er et soverom i 2. etasjen utvidet på bekostning av en bod. Bruksendring er søknadspliktig. Utover dette er det ingen vesentlige endringer, men det gjøres oppmerksom på at vinterhage ikke er medsendt på tegninger fra kommunen.	
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
Midlertidig brukstillatelse er datert 22.12.1994.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler rekkverk på trapp. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillter ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Dette øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	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
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

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
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

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-billader	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er kun framvist dokumentasjon på deler av 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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler tilstrekkelig 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Utførte arbeider på anlegget mangler delvis dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier, samt at det ikke var krav til dokumentasjon ved byggeåret. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Framvist dokumentasjon er datert 27.02.2017 og 15.02.2017.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1994	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det gjøres også oppmerksom på bruk av tape av ukjent årsak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Eventuelt ventilasjonsaggregat som er etablert ble ikke påvist/ funnet.	

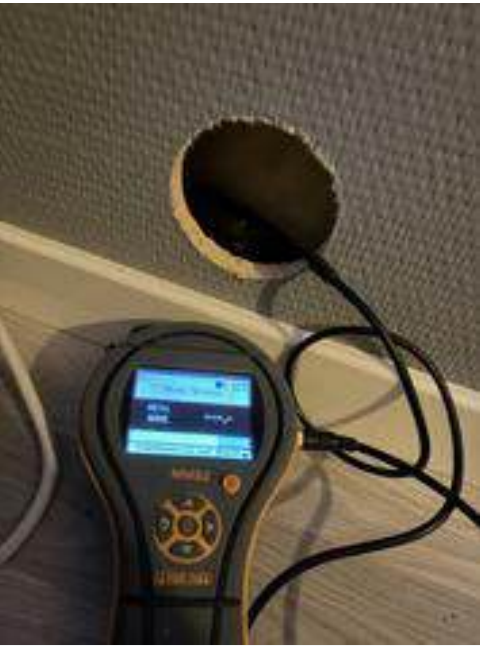
6.20 Våtrom: Bad/ loft



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis/ malte flater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er kun skiftet fra badekar til dusjkabinett i 2017.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	
Enkelte flis er skadet / sprukket. Det registreres stedvis misfarginger i overgang fotlist/ gulv, samt at silikonfuge i overgangen har stedvis sluppet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av et tett dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja



Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk. Det anmerkes også at slukrist er løs.	
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Videre er det benyttet fotlist i overgang vegg/ gulv.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet må unngås.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom(soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Vaskerom/ dusj

Beskrivelse	
Rommet er fra byggeåret og har belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, stoppekran og mekanisk avtrekk. To plastsluk og det måles fall mot sluket utenfor dusjkabinettet. Sluket under kabinettet er vanskelig å flytte og ble ikke kontrollert.	
Oppsummering	TG-2
Rommet fungerer som tiltenkt, men tettesjiktet/ sluk har passert forventet brukstid. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Rommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fortsatt bruk av et tett dusjkabinett. En oppgradering av rommet er påregnelig.	

6.22 Tilleggsbygninger



Garasje.



Vinterhage.

Beskrivelse
Garasjen/ bod er fra byggeåret, samt vinterhage etter byggeåret. Garasje/ bod er oppført på støpt plate/ ringmur. Vinterhage er oppført på søylepunkt. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Takeen har pulttaksform, tekket med betongstein på garasje/ bod og plastplater på vinterhagen.
Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser/ skader som krever tiltak på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på provisoriske støtter under vinterhagen. Ingen vesentlige skjevheter på befaringsdagen, men jevnlig kontroll anbefales på generelt grunnlag. Bygget er ikke videre vurdert.



Provisoriske støtter under vinterhagen.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse Gammelsaga 12, 7540 KL/EBU	
Dato for energimerking 23.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-249650
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 12734158
Gårdsnummer 520	Bruksnummer 158
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 1994	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 130,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
215,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
223,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år
29 018 kWh



Gammelsaga 12, 7540 KLÆBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 vegg.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

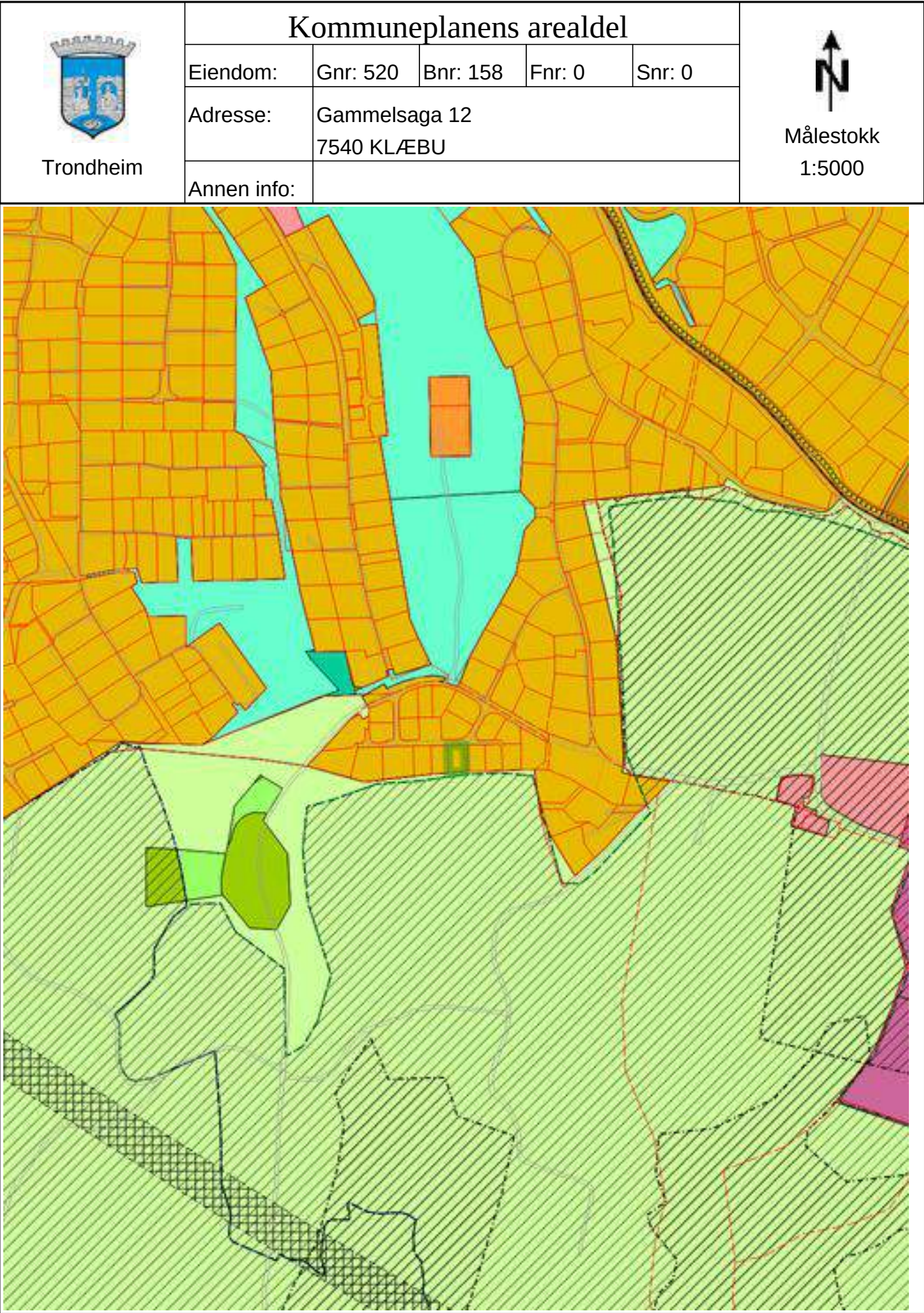
Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed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

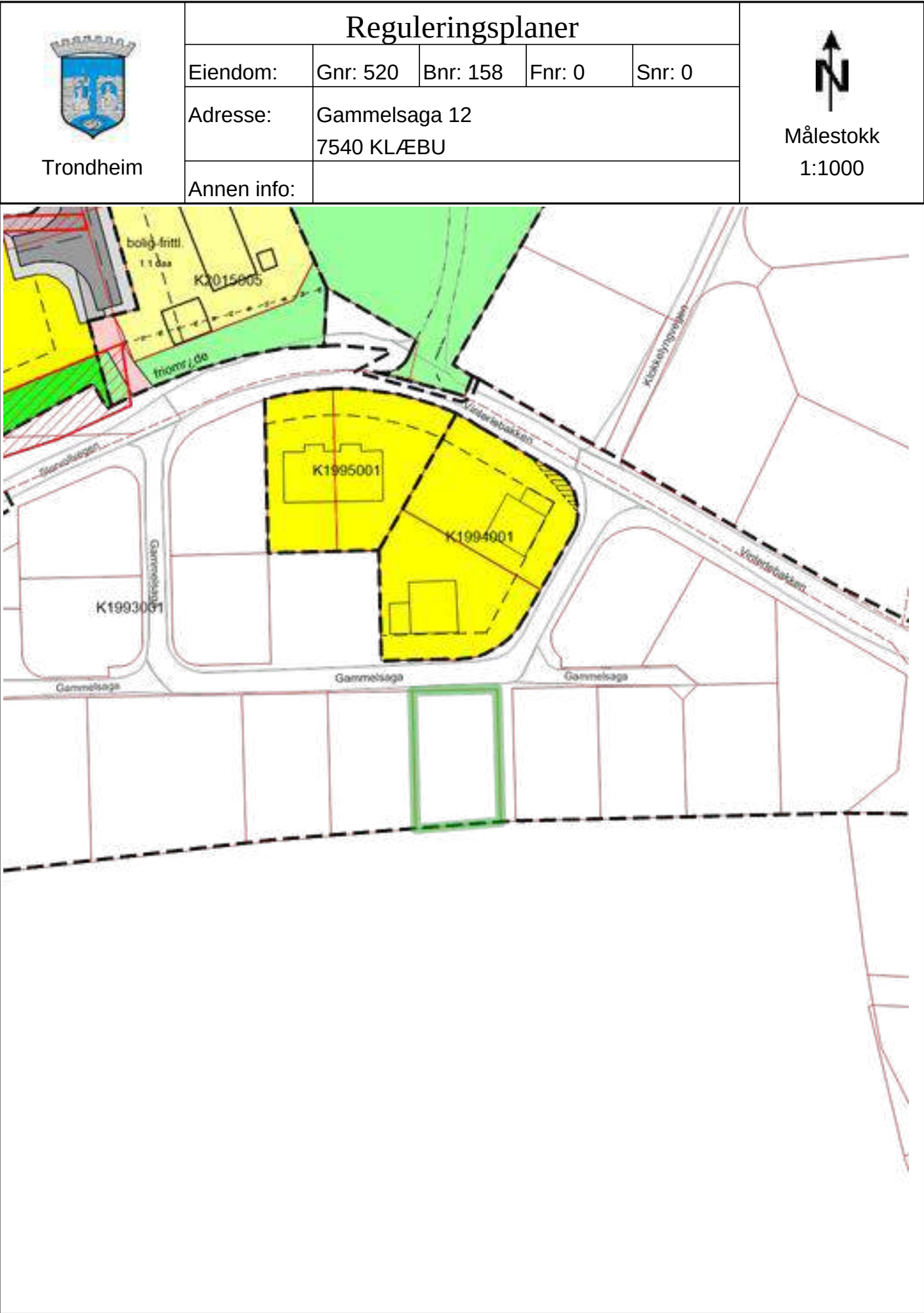
Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis 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.

(Kommune)		MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE	
KLÆBU KOMMUNE		etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3	
Anmelder (navn, adresse) Norvik & Aasen AS Gamle Kongevei 70 7043 TRONDHEIM		Byggherre (navn, adresse) John Bjarne Herland og Jorunn Sund 7060 KLÆBU	
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR			
Eiendom/byggested		Gnr.	Bnr.
Gammelsaga 12		20	158
Deres søknad	Dato 16.05.1994		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	fullm.sak saks.beh. S. Sonen	Vedtak dato 30.05.94	Saksnr. 23/94
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for: ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdiggjøtt må begjæres når nedenstående arbeid er utført - Røykvarsler og brannslukkingsapparat ikke montert - Skittentøyssjakt må sikres - Avstand fra sotluke til brennbart materiale minst 30 cm - Taknedløp ikke tilkoblet - Ikke ferdig planert med fall fra huset Dette arbeidet må være fullført innen: 22.03.1995		
UNDERSKRIFT			
Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Klæbu	22.12.94	<i>Svein Lunn</i>	
KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
		Per Borge Moen (snekkerarb.)	Brekktjøra 4, 7084 Melhus
	☐ andre	Navn	Adresse
		John B. Herland (grunnmur)	7060 KLÆBU
	Navn	Adresse	
	Jarle Ørjagsten (graving/gr.arb.)	7060 KLÆBU	
	Navn	Adresse	







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

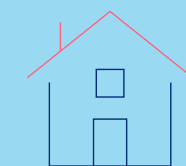
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Gammelsaga 12, 7540 KLÆBU. Gnr. 520, bnr. 158, i KLÆBU kommune, oppdragsnr.: 1300260003
Megler: Jonas Maalø, mobil: 98442330, e-post: jonas.maalo@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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 MiniD.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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





proaktiv.no



Jonas Maalø

Eiendomsmegler

984 42 330

jonas.maalo@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS

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