

PROAKTIV

Flott enebolig på drøyt
1,5 mål eiertomt

i et familieorientert og godt
etablert boområde i Klæbu.



SKOMAKERVEGEN 23B



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



SKOMAKERVEGEN 23B

Flott familiebolig på drøyt 1,5 mål eiertomt. 2 stuer. 3(4) sov. 2 bad.
2 garasjer. Solrike uteområder.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skomakervegen 23B, 7540
KLÆBU

Gnr./Bnr.: Gnr. 520, bnr. 193, i Trondheim
kommune

Prisantydning: 5.690.000,-

Omkostninger: 143.340,-

Totalpris: 5.833.340,-

Kommunale avgifter: ca. 22.000,-per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

Soverom: 3(4)

BRA: 216 m²

BRA-i: 161 m²

BRA-e: 55 m²

Garasje/Parkering:

- Garasje
- Dobbeltgarasje
- Gårdsplass

Tomt: 1589.2 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Intervju med selgerne
12	14	40	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring
55	79	82	86
Tilstandsrapport	Planskisser	Byggetegninger	Brukstillatelse og ferdigattest
88	100		
Kart & regulering	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Ellen Solberg

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

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

Anniken Skotvol

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

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

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

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

Erling Johansen

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

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

Tom Egil Østhus

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

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

Erling Tryggestad

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

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

Anne Karin Rødde

”

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

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



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

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Eiendommen byr på en rekke familieorienterte løsninger og kvaliteter. Blant disse kan vi særlig trekke frem følgende:

Eiendommen er forøvrig godt oppgradert/påkostet i senere tid (se egen oversikt i prospektet) og passer ypperlig for familier og par i etableringsfase!

- Stor, flott stue med spisestue og kjøkkendel som måler hele 45 kvm
- Kjøkken fra kvalitetsleverandøren Sigdal
- Lekkert, flislagt bad i 2.etasje
- Forseggjort og pent bad/vaskerom fra 2024 i kjelleretasjen
- Toalett i alle tre etasjer
- Kjellerstue som er bruksendret/godkjent i 2025
- Solrike uteområder med bl.a. 70 kvm terrasse og meget romslig plen med lekestativ, frukttrær mm.
- Integrrert garasje og frittstående dobbeltgarasje

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDE

Kommune: Trondheim / **Område:** Klæbu

Eiendommen passer ypperlig for de som ønsker å bo utenfor sentrum, men likevel med en sentral beliggenhet og enkel og rask adkomst til sentrum med butikker og andre servicefasiliteter.

Kort vei til fasilitetene

Klæbu sentrum ligger ca. 2 km unna. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Blant annet dagligvarebutikker, Nidaros Sparebank, frisør, apotek, bensinstasjon, restaurant, gatekjøkken, treningscenter og legekantor. En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesenter. Med ny og bedre kjørevei og ny sykkelveg over skjøla, er turen fra og til Klæbu både blitt tryggere og mer behagelig. Dette korter også ned kjøreturen til Heimdal/Tiller/Trondheim, som samlet har et godt utvalg med helsetjenester, butikker og restauranter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sørborgen Linje 23, 72, 73, 83, 112	6 min 🚶 0,6 km
🚗 Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	15 min 🚶 10,3 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 🚶 21,6 km
✈️ Trondheim Værnes	42 min 🚶

DAGLIGVARE

Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 2,2 km
Coop Extra Klæbu	5 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 StorM Senter	14 min 🚶
🏪 Apotek1 Klæbu	5 min 🚶

SPORT

⚽ Haugamyra ballplass Ballspill	5 min 🚶 0,4 km
⚽ Stormyra løkkeplass Ballspill	6 min 🚶 0,5 km
🏊 Klæbu Treningscenter	5 min 🚶
🏊 EVO Tiller	12 min 🚶



Skole & barnehage

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



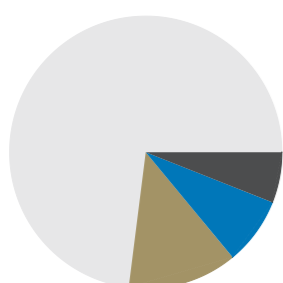
Fritidsaktiviteter & turmuligheter

Klæbu er perfekt for de som er interesserte i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet. Det er flere naturskjønne områder for utfart, fiske og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. I tillegg kan det nevnes skiløyper, fotballbaner, treningssenter, idrettsbane m.m.

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

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

BOLIGMASSE



- 73% enebolig
- 13% rekkehus
- 8% blokk
- 6% annet



Kollektivtilbud

Det er bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no. Heimdal stasjon er også stoppested for passasjertog til bl.a. Oslo i sørgående retning og bl.a. Trondheim sentrum og Værnes i nordgående retning. Se www.VY.no for togavganger. Ved Heimdal stasjon finner man også taxiholdeplass og stoppested for Metrobussen.

Nærmeste bussholdeplass ligger like i nærheten, med en gåavstand på 7 minutter. Bussholdeplassen "Sørborgen" er stoppested for busslinje nr. 72 som tar en inn til Tiller. Derfra kan man bytte buss og enkelt komme seg inn til Trondheim sentrum.

Bebyggelse

Området er i hovedsak bebyggt med småhus.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	13 min 10.4 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	14 min 10.7 km

BARNEHAGER

Knærten Fus friluftsbarnhage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.5 km
Hestekoen barnhage (1-5 år) 56 barn	18 min 1.6 km
Sletten barnhage (1-5 år) 38 barn	6 min 2.4 km



INTERVJU MED SELGERNE

Om livet i Skomakervegen 23B....



”

"...Sommeren her er fantastisk, og du har sol fra morgen til kveld..."

Selger: Miriam & Bjørn Kåre

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen i juli 2022.

Hva var avgjørende for valget deres den gang?

Vi så etter en bolig med stor uteplass og hage, og at boligen lå i et etablert boligområde med flere barnefamilier, med trygg skolevei og nærhet til skole og barnehage.

Hva har dere likt best med området?

Boligen ligger i et rolig og tilbaketrukket område, som oppleves veldig trygt for barna. Nabolaget byr på mange turmuligheter, og nærhet til skole og barnehage. Fra hagen har man fantastisk utsikt mot Vassfjellet, som byr på aktiviteter hele året.

Hva er ditt favorittsted i boligen eller på eiendommen?

- **Miriam:** Vaskerommet er blitt et hjertekom med god plass til klesvasken til storfamilien.

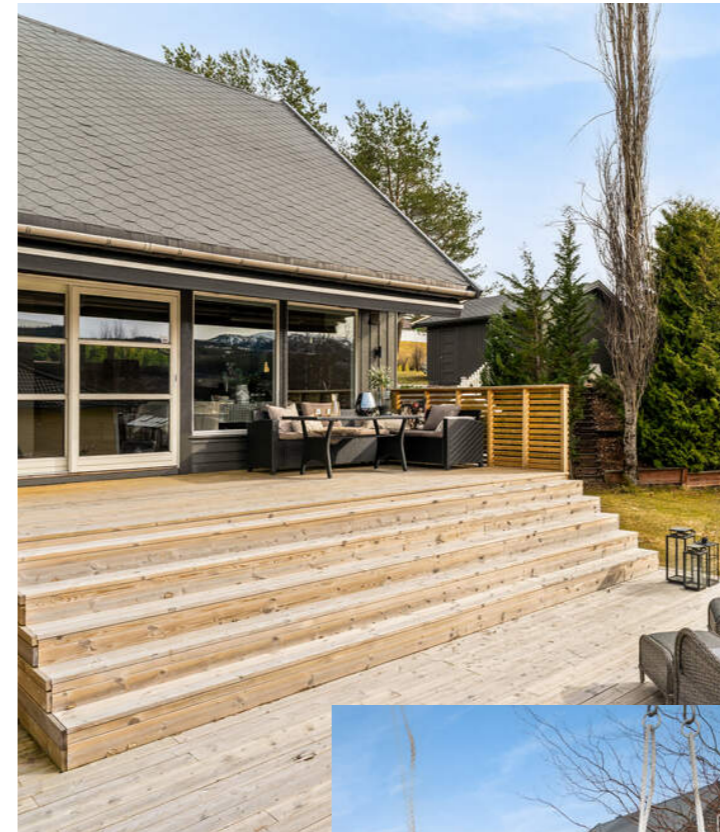
- **Bjørn Kåre:** I hagen har vi plass til mange, og sol hele dagen.

Hvorfor skal dere selge?

Vi flytter nærmere jobb og familie.

Hvilke folk er det som bor i nærområdet?

Her finner du en god blanding mellom flere generasjoner. I nærhet til bor flere familier med små og store barn, og samtidig har vi flere gode naboer som har bodd her lenge. Det har alltid vært en hyggelig tone, og de tilbyr gjerne en hånd om man trenger det. Vi har satt pris på å bli kjent med andre i nabolaget vårt.

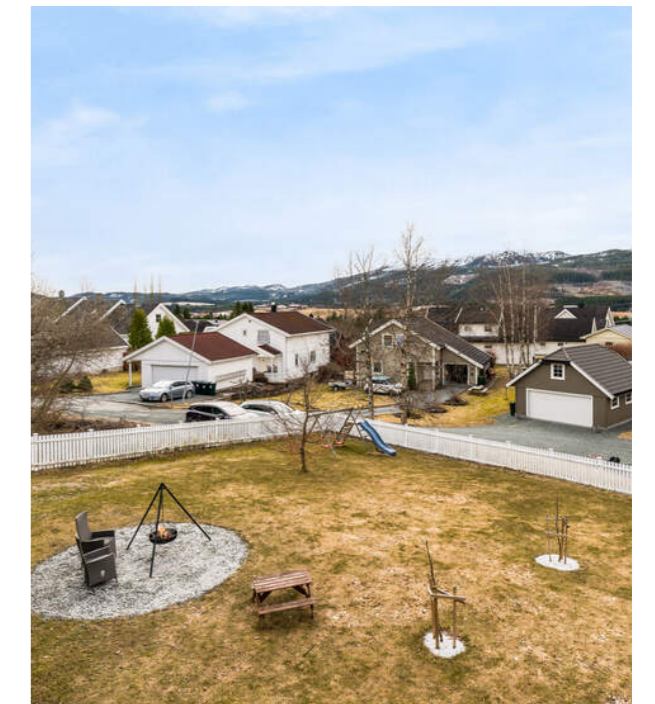


Hvordan er de ulike årstidene i boligen og i området?

Sommeren her er fantastisk, og du har sol fra morgen til kveld. Hagen og uteplassen er smykket til huset, og vi fikk fylt på ny dreneringsmasse og jord i 2023 slik at det er deilig å gå barbeint på plena. I tillegg får du både varmt og kaldt vann i utekrana, som enkelt bidrar til badeglede om sommeren. Her er det god plass til å samles til sommertreff. Varmepumpen holder boligen kjølig i sommerhalvåret, og varm i vinterhalvåret. Om vinteren finner du flere oppkjørte skiløyper i Klæbu, i tillegg har du vassfjellet i umiddelbar nærhet om du vil stå på alpint. Her er det heller ikke noe problem med nok garasje plass om du ikke liker snø og is på bilen.

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

Lys, familievennlig, oppgradert.



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

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

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

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

SKOMAKERVEGEN 23B - EN FAMILIEEIEIENDOM UTENOM DET VANLIGE

Tomta måler over 1,5 mål og er flott opparbeidet med stor inngjerdet hagedel, steinsettinger, barkebed, beplantninger og frukttrær.

Parkering

- Garasje
- Dobbeltgarasje
- Gårdsplass

Tomtestørrelse

1589 m² eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

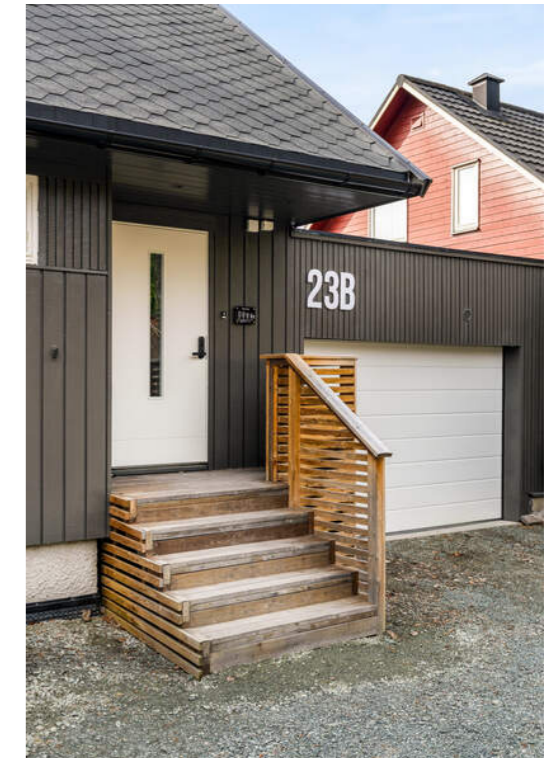
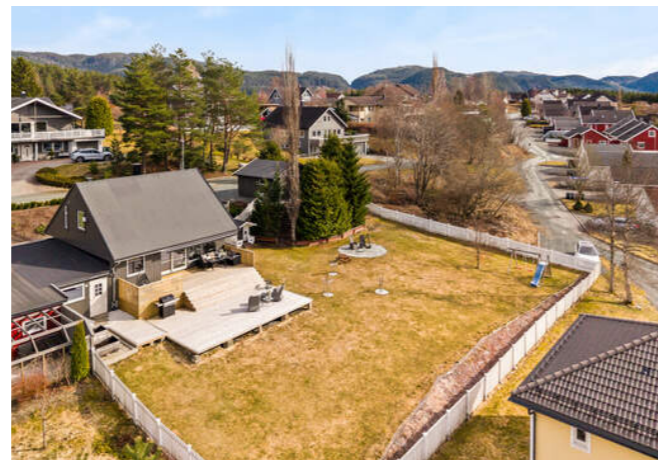
Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Se vedlagte tilstandsrapport, hvor ovennevnte informasjon er hentet fra, for nærmere informasjon om boligen.

Bygningssakskyndig

Espen Sivertsen (befaringsdato: Fredag, 20. mars 2026)



RIKELIG MED PARKERINGSALTERNATIVER

Bilen(e) kan enten parkeres på gårdsplass, i den integrerte garasjen eller i dobbeltgarasjen. Begge garasjer har motoriserte leddporter. Den integrerte garasjen ble i 2023 isolert og kledd med gips - herfra er det også dør som leder til hagen.

VELKOMMEN INN!

Gjennom ytterdøra kommer man inn i gangen, som er utstyrt med bl.a. skyvedørsgarderobeløsning og downlights i taket. Praktisk plassert WC-rom i tilknytning til gangen.

Areal

TOTALT:
BRA: 216 kvm
BRA-i: 161 kvm
BRA-e: 55 kvm
TBA: 76 kvm

HOVEDBYGNING
Underetasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

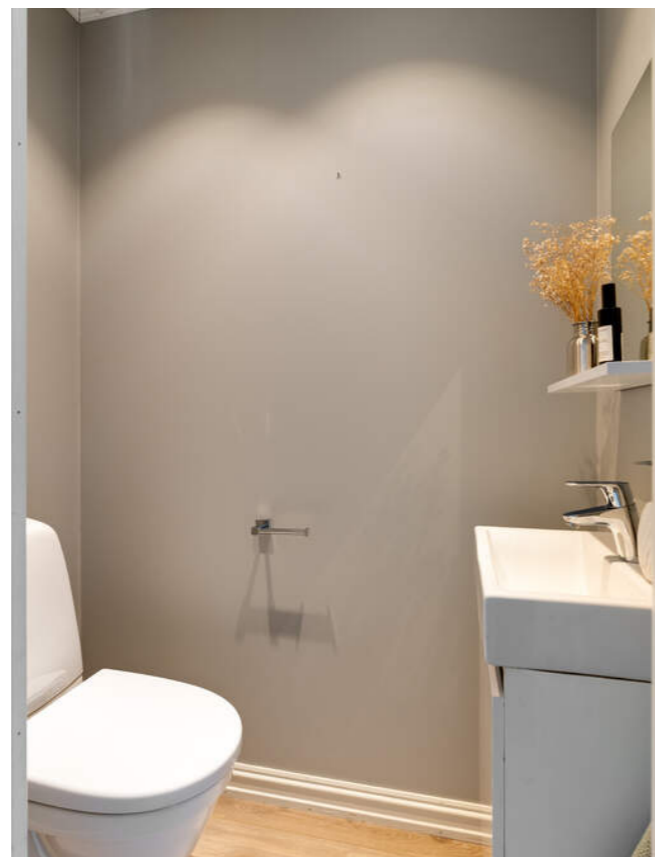
1. etasje
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 26 kvm
Total BRA: 90 kvm

2. etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 70 kvm (terrasse)
2. etasje: 6 kvm (balkong)

Rombeskrivelse BRA-i:
Underetasje - Gang, 2 boder, vaskerom/bad og stue.
1. etasje - Entré, gang, toalettrom, kjøkken og stue.
2. etasje - Gang, 3 soverom og bad.

Rombeskrivelse BRA-e:
Underetasje - Ingen
1. etasje - Garasje
2. etasje - Ingen.



PEISOVN

I gangen finner vi også gjennomgående peisovn som sørger for både god oppvarming og stemning på den kaldeste tida.



FRITTSTÅENDE GARASJE

BRA-e: 29 kvm

Total BRA: 29 kvm

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

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Samlet gulvareal på loftet/2.etasje er 56 m², hvorav 40 m² er målbart areal og 16 m² er areal med lav himlingshøyde (ALH).

Standard

Boligen holder en jevnt over god standard og det er foretatt flere gode påkostninger i senere tid, se eget punkt med oversikt over oppgraderinger utført i regi av selgerne.

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

- Drenering: TG2 (grunnet alder)
- Grunnmur og fundament: TG2 (grunnet enkelte sprekker i grunnmur mot sør)
- Støttemur: TG1
- Rom under terreng: TG2 (grunnet registrert mineralutslag i overflater til kjellerbod)
- Balkong, terrasse plattning: TG0
- Vinduer og terrassedører: TG1
- Yttervegger: TG1
- Skorstein over tak: TGIU
- Takkonstruksjon og loft: TG2 (grunnet begrenset lufting og svertesopp i undertak)
- Taktekking: TG2 (grunnet alder)
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 (grunnet registrert retningsavvik på 15 mm ved soverom i 2. etasje, dagens referansekrav er

Oppvarming

- Ved
- Elektrisk
- Varmepumpe (luft-til-luft)



PENT & ROMSLIG

Stue med spisestue måler hele 45 kvm. Vegger og tak ble overflatebehandlet i 2024. Gulvene er belagt med lekkert og slitasjesterke gulv fra Berry Alloc.



Moderniseringer og påkostninger

Selgerne opplyser om følgende oppgraderinger og påkostninger de har utført i boligen og på eiendommen forøvrig i løpet av sin eiertid:

2022: Gravd opp gårdsplass og lagt ny grus i gårdsplass.

2022: Ny trapp til entre.

2022: Satt inn ny lampe og spotskinne i stue.

2022: Ny takpapp over garasje nede.

2023: Malt opp soverom i fargen marrakesh, kalkmaling på én vegg. Byttet listverk hele rommet.

2023: Nye elektriske rullegardiner på stue og kjøkken.

2023: Lagt ny dreneringsmasse og jord over hagen for å hindre vannsamlings i plen, og ny plen ble sådd. Plantet to epletrær og et plommetre.

2023: Satt opp huskestativ i hagen.

2023: Fasade ble malt i fargen Labrador.

2023: Steinbedd og kjøkkenhage etablert i hagen på baksiden av garasjen.

2023-25: Etablert ny stor platting med rekkverk og trapp.

2023: Ny takrenne på fremsiden av huset.

2023: Satt inn ny brannstige og platå ved pipe etter dagens krav.

2023: Etablert romventilatorer med varmegjenvinning i to soverom.

2023: Carport ved hus omgjort til garasje. Isolert, kledd med gips og satt inn garasjeport. Lagt inn ledstrips over port.

2024: Lagt opp ny kurs til elbillader i garasje nede.

2024: Oppgradert sikringskap.

2024: Montering av downlights utendørs, skifte av utvendig lamper hus og garasje, smartstyring med Plejd.

2024: Malt vegg og tak i stue/kjøkken i fargen Modern beige.

2024: Satt inn ny ytterdør og elektronisk dørlås.

2024: Totalrenovert vaskerom/bad kjeller, med etablering av badekar og toalett.

2024: Etablert utekran med varmt og kaldt vann.

2024: Ny oppvaskmaskin.

2025: Byttet markiseduk.

2025: Malt garasje oppe i fargen Labrador.

2025: Skiftet vindu på hovedsoverom.

2026: Overflate oppgradering bad 2. et. Ny benkeplate, vask, servant og speil.

2026: Kjellerstue malt i fargen sand.



VARMEPUMPE & SOLSKJERMING

Varmepumpe sørger for jevn oppvarming vinterstid og behagelig nedkjøling på varme sommerdager. Sollys til begjær men noen ganger til besvær - da er det fint med utvendig solskjerming (markise).



MASSE Plass

Her er det plass til også større bord, pådekninger og selskapheter uten at det oppleves trangt.



SIGDALKJØKKEN

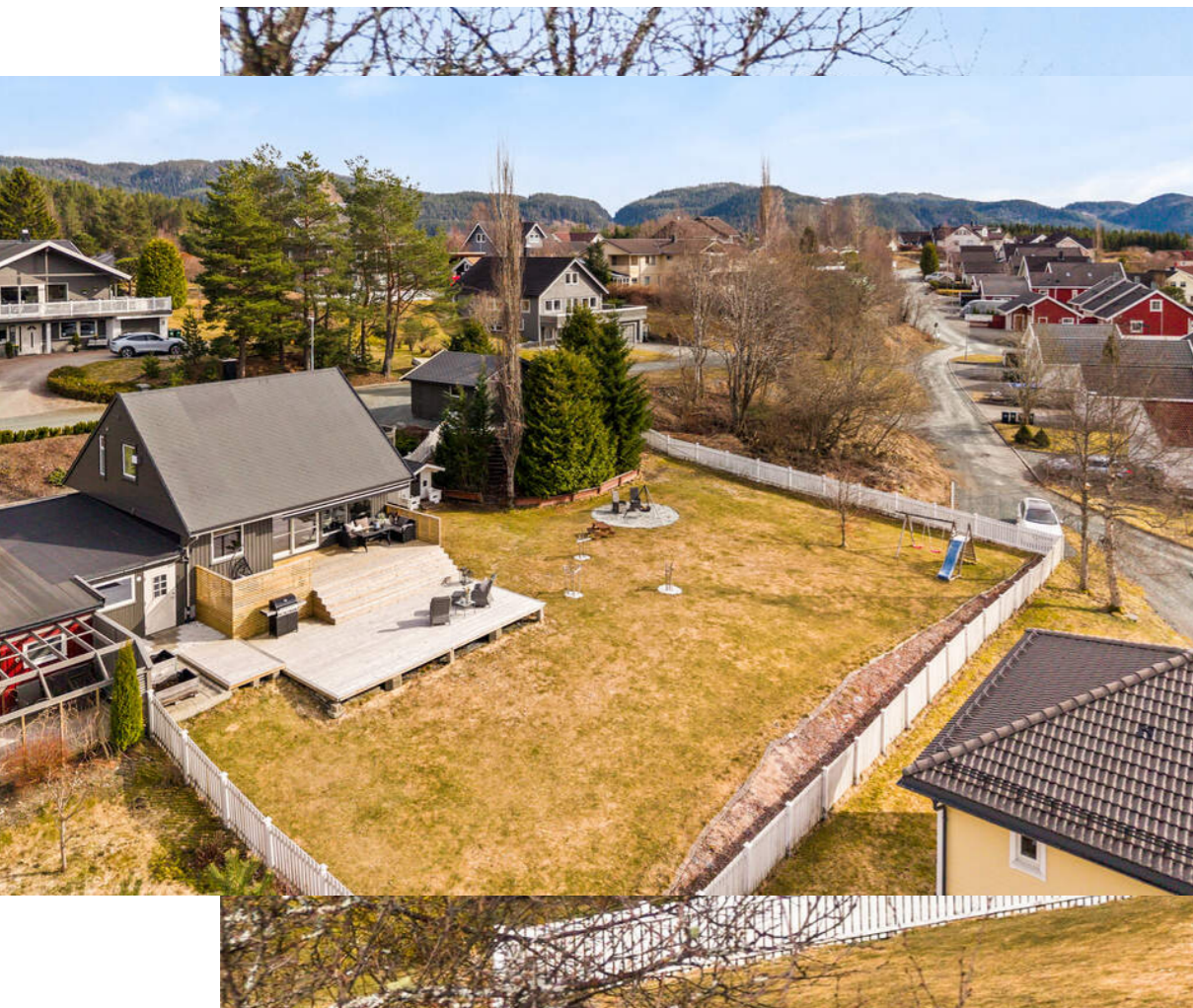
Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren Sigdal og byr på rikelig med skaplass og integrerte hvitevarer som bl.a. oppvaskmaskin (2024), induksjonstopp med nedtrekksvifte og stekeovn/micro i arbeidshøyde. Benkeplata er forøvrig i granitt utførelse.

STORE & SVÆRT SOLRIKE UTEROM

Terrassen måler hele 70 kvm og vender mot sør og vest. Vassfjellet i det fjerne er spesielt vakkert på vinterstid med flomlys i bakkene.



"... HER FÅR DU BÅDE
VARMT OG KALDT VANN I
UTEKRANA, SOM ENKELT
BIDRAR TIL BADEGLEDE
OM SOMMEREN..."



SOMMERELDORADO

Hagedelen kommer best til sin rett sommerstid med grilling på terrassen, barnelatter, sol, familie og venner.

2. ETASJE

Etasjen inneholder gang, 3 soverom og bad.

SOVEROM I

Hovedsoverommet måler drøyt 10,5 kvm og har dør ut til sørvendt luftebalkong. Garderobeløsninger på rommet medfølger i handelen.





SOVEROM II & III

Soverom II måler 9 kvm. Lagringsmuligheter i kneloft som strekker seg langs hele husets langvegg. Det ble i 2023 montert romventilator med varmegjennvinning på soverom II og III.



LEKKERT BAD

Badet fremstår som lekkert og er flislagt med gulvvarme. Stilren og innebygd garderobeløsning bak skyvedører. Badet ble overflateoppgradert i 2025 med ny benkeplate, servanter og pent bakkbelyst speil.



KJELLER

I kjelleretasjen finner vi gang, vaskerom/bad, stue og 2 boder. Bodene er på ca. 8 kvm og byr på rikelig med lagringsplass.

Kjellerstua fremstår som moderne med downlights i taket og varme i gulvet. Rommet måler hele 25,5 kvm, er bruksendret/godkjent i 2025 og kan følgelig også benyttes som f.eks. soverom. Praktisk og romslig oppbevaringsløsning bak skyvedører.



LEKKERT BAD/VASKE- ROM MED TOALETT

Bad/vaskerom med toalett ble oppgradert i sin helhet i 2024 og fremstår som lekkert. Spiletak med innfelt lyslist og varme under flislagt gulv.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringselskap Fremtind
Polisenummer 28258470

Formuesverdi primær

1.070.041,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.280.162,- for 2024

Kommunale avgifter

ca. 22.000,- per år.

Opplyste kommunale avgifter og gebyrer baserer seg på fakturert fra mars 2025 til og med ut februar 2026 hvor det i tillegg er tatt høyde for at selger nylig har byttet til mindre omfattende renovasjonsabonnement. De kommunale avgiftene faktureres over 12 terminer per år. I snitt betales ca. kr. 1.850,- per mnd. Kommunale avgifter omfatter vann- og avløp, kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt og feiing/tilsyn.

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.

Andre utgifter

- Villaforsikring: kr. 1.183,- per mnd. *
- Internett: kr. 699,- per mnd. **
- Strøm: ca. kr. 1.815,- per mnd. i snitt***

*Fremtind topp husforsikring, polisenummer: 28258470

**Telenor (fiber 500/500)

**Strømforbruk per år opplyses til 24000 kWh

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommens løpende kostnader vil variere avhengig av størrelsen på husholdningen, forbruk, avtaler m.v.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra hobbyrom til stue i kjelleretasjen datert 03.11.2025. Attesten er vedlagt prospektet. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukertillatelse eller ferdigattest fra byggår. Boligen er byggemeldt og omsøkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at



et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukertillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Takstmann og megler har foretatt en kontroll av dagens utnyttelse/planløsning opp mot byggemeldte tegninger og har følgende kommentar til dette: Soverom i 2. etasje er utvidet med deler av knekott. Balkong og terrasse er ikke beskrevet i mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune. Tiltakene er søknadspliktig og det er ikke mottatt informasjon om at disse er omsøkt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Konferer med megler for ev. spørsmål knyttet til dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og er underlagt reguleringsplanene "Haugamyra" og Stormyra 20/1", stadfestet av Bygningsrådet hhv. 14. september 1973 og 14. desember 1982. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven eller fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei, og 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 ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

5 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

16 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

142 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

143 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))160 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 833 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 850 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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



egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at kjøper tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven. All budgivning må foregå ved skriftlighet. 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 ei- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

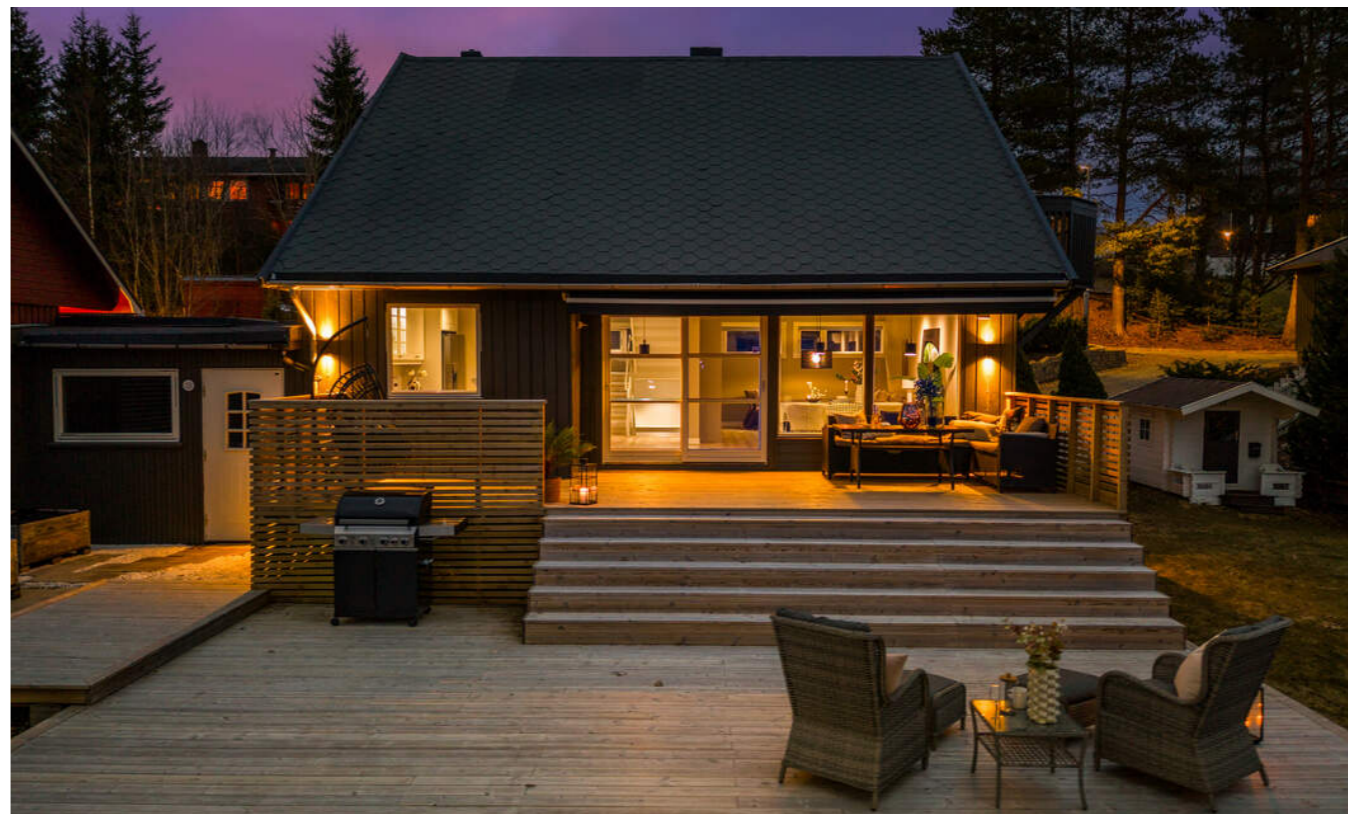
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen. Frittstående kombiskap (kjøl/frys) medfølger ikke.

Eiere

Bjørn Kåre og Miriam Trønsdal.

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



Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1842105263% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav

på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 16.917,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av kommunal infopakke og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskitteforsikring og takstmann.

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
10.4.2026

VEDLEGG

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

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Skomakervegen 23B, 7540 KLÆBU

08 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skomakervegen 23B	Skomakervegen 23B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2022

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.
3 år og 6 mnd.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Tronsdal, Bjørn Kåre

Selger

Tronsdal, Miriam

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av vaskerom i kjeller. DK Bygg meislet opp gulv, la nye avlopsrør og vannrør, avrettet, la membran og flis på gulv. Elarbeid gjort av eier med fagbrev som elektriker. Nye vannrør, toalett og servant montert som vennetjeneste av rørlegger med mesterbrev.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

DK Bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Våtromsplater, plassbygd skap og annen baderomsinnredning gjort på egeninnsats av eier.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn ny benkeplate, vask, servant og speil på badet i 2. etasje.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2015

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 2etg. renovert av gamle eier.

Side 2



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

2007

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak i 2007 opplyst fra tidligere eier.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stoping av gulv i garasje nede er gjort av Betong Øst AS, opplyst om fra tidligere eier.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Betong Øst AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2022

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Arbeid tilknyttet omgjøring fra tidligere carport til garasje nede ved huset. Ny takpapp over garasjen. Isolert, og satt opp ny vegg mot hagen. Satt inn ny garasjeport. Ny kledning foran og bak.

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 3



4.4.2 **Årstall**
2023

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Malt opp fasaden på huset og satt inn ny ytterdør.

4.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**
2023

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny takstige, og plåtå ved pipe, og ny takrenne på fremsiden av huset.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vennetjeneste av blikkenslager

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 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

Side 4



10.1.2 **Årstall**
2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppgradert sikringsskap, opplegg av ny kurs til elbillader, el-anlegg i garasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Haneseth AS

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

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye vann- og avloprør, toalett og servant lagt inn på vaskerom.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
DK Bygg og vennetjeneste

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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?**

Side 5



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**
2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Varmepumpe satt inn.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Klæbu Inneklima

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**
2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Montering av romventilatorer Flexit dual wifi på to soverom.

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

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 6



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

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2025

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Omsøkt kjellerstue til oppholdsrom.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Takstforum

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Har kontinuerlig måling via Airthings som jevnt over viser lave verdier.

Per 05.03.26 måler 13 Bq/m³, gjennomsnitt 1 år: 32,8 Bq/m³.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 7



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:

Tidligere eier har totalrenovert flere rom som stue, kjøkken, bad 2.et, kjellerstue mm., og etablert balkong utenfor hovedsoverom. Det ligger varmekabel i garasjegulv som ikke er tilkoblet. Denne har aldri vært i bruk, men ble lagt av tidligere eier. Da vi la ny grus i gårsplassen i 2022 ble sandfang skiftet, og det ble klargjort rør for aquadrens foran garasjeport nede. Dette ble gjort for å klargjøre for evt. asfaltering av gårdsplassen. Det ble også lagt inn selvregulerende varmekabel med stopsel i røret og utløpet fra sandfang, som kan plugges inn ved frost. Vi har ikke hatt behov for å bruke denne varmekabelen. Strøm i garasjen oppe er sikret med 10A på samme kurs som vaskerom. Ved behov for mer strøm har utvendig stikkontakt på samme garasje 16A, men denne styres over astrour (Plejd) sammen med utelys, da denne har blitt brukt til belysning. Det er montert fjernstyrte rullegardiner i 1. etg. 3 av disse har tilsynelatende sluttet å fungere. Det er inngått avtale om Norgespris på måleren.

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

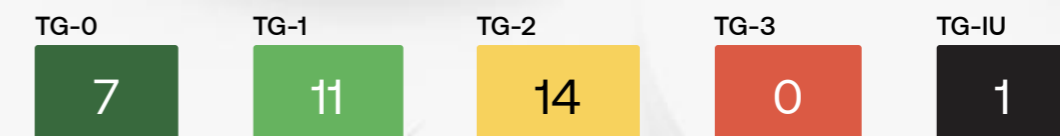
Forsikringsnummer 11555613

Skomakervegen 23B 7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1978
Hovedbygg BRA:	187 m ²
Hovedbygg BRA-i:	161 m ²
Sum alle bygg BRA:	216 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	161 m ²
Rapportdato:	20.3.2026 (Gyldig til 20.3.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 520 BNR: 193

Espen Sivertsen
Takst-Forum Trøndelag AS

espen@tft.no
99244251

Skomakervegen 23B
7540 Klæbu

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40606>

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.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Grunnmur og fundament	TG2 er satt med bakgrunn i påviste sprekkdannelser i grunnmur.
Rom under terreng	TG2 er satt med bakgrunn i saltutslag samt fuktindikasjoner i gulv samt nedre del av vegg til kjellerbod.
Takkonstruksjon og loft	TG2 er satt med bakgrunn i begrenset lufting og svertesopp i undertak.
Taktekking	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 er satt med bakgrunn i manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.
Toalettrom	TG2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering.
Avløpsrør	TG2 er satt på eldre opplegg med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Vannledninger	TG2 er satt med på opplegg av eldre dato med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Varmtvannsbereider	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Våtrom: Bad loft - Overflater	TG2 er satt på flatt gulv.
Våtrom: Bad loft - Sanitærutstyr	TG2 er satt med bakgrunn i manglende lekkasje sikring av sistene.
Frittstående garasje	TG2 er satt på taktekking med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU er satt med bakgrunn i heldekkende pipebeslag.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Soverom i 2.etasje er utvidet med deler av knekott. Balkong og terrasse er ikke beskrevet i mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

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

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Det er ikke etablert rekkverk til terrasse i 1. etasje der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **9.3.2026** Rapportdato: **20.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Kåre Trønsdal** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Espen Sivertsen** Telefon: **99244251**
 Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **espen@tft.no**
 Tittel: Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**
 Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Skomakervegen 23B, 7540 Klæbu**
 Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **520** Bruksnr: **193** Festenr:
 Seksjonsnr: **Andelsnr:** Løilighetsnr:
 Byggeår: **1978 - Webmatrikkel**
 Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Selger opplyser følgende:

2022: Gravd opp gårdsplass og lagt ny grus i gårdsplass.
 2022: Ny trapp til entre.
 2022: Satt inn ny lampe og spotskinne i stue.
 2022: Ny takpapp over garasje nede.
 2023: Malt opp soverom i fargen marrakesh, kalkmaling på én vegg. Byttet listverk hele rommet.
 2023: Nye elektriske rullegardiner på stue og kjøkken.
 2023: Lagt ny dreneringsmasse og jord over hagen for å hindre vannsamling i plen, og ny plen ble sådd. Plantet to epletrær og et plommetre.
 2023: Satt opp huskestativ i hagen.
 2023: Fasade ble malt i fargen Labrador.
 2023: Steinbedd og kjøkkenhage etablert i hagen på baksiden av garasjen.
 2023-25: Etablert ny stor plattning med rekkverk og trapp.
 2023: Ny takrenne på fremsiden av huset.
 2023: Satt inn ny brannstige og platå ved pipe etter dagens krav.
 2023: Etablert romventilatorer med varmegjenvinning i to soverom.
 2023: Carport ved hus omgjort til garasje. Isolert, kledd med gips og satt inn garasjeport. Lagt inn ledstrips over port.
 2024: Lagt opp ny kurs til elbillader i garasje nede.
 2024: Oppgradert sikringskap.

2024: Montering av downlights utendørs, skifte av utvendig lamper hus og garasje, smartstyring med Plejd.
 2024: Malt vegg og tak i stue/kjøkken i fargen Modern beige.
 2024: Satt inn ny ytterdør og elektronisk dørlås.
 2024: Totalrenovert vaskerom/bad kjeller, med etablering av badekar og toalett.
 2024: Etablert utekran med varmt og kaldt vann.
 2024: Ny oppvaskmaskin.
 2025: Byttet markiseduk.
 2025: Malt garasje oppe i fargen Labrador.
 2025: Skiftet vindu på hovedsoverom.
 2026: Overflate oppgradering bad 2. et. Ny benkeplate, vask, servant og speil.
 2026: Kjellerstue malt i fargen sand.

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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	187	161	26	0	76
Frittstående garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	216	161	55	0	76

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	57	57 Romfordeling: Gang, 2 boder, vaskerom/ bad og stue.	0	0	0
1. etasje	90	64 Romfordeling: Entré, gang, toalettrom, kjøkken og stue.	26 Romfordeling: Garasje.	0	70
Loft	40	40 Romfordeling: Gang, 3 soverom og bad.	0	0	6
Totalt m²	187	161	26	0	76

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	56	40	16
Totalt m²	56	40	16

Bygning: Frittstående garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29 Romfordeling: Frittstående garasje.	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Kommentar til arealberegning

Garasjer er benevnt som BRA-e i rapporten.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Ved kjellerbod ble det registrert salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren. Forhold kan blant annet skyldes kapillært opptrekk fra grunn, men med bakgrunn i alder til drenering/ fuktsikring kan det ikke utelukkes redusert funksjon/ svakheter i drenering og fuktsikring.

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak rundt drenering/ fuktsikring må vurderes deretter.

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Store deler av kjeller er innredet og deler av grunnmur er under bakkenivå. Besiktigelse ble begrenset til tilgjengelige overflater av grunnmur.	
Det ble registrert enkelte sprekker i grunnmur utvendig mot sørside av boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert en støttemur i betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Ingen avvik eller skader ble registrert på befaringdagen.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater til kjellerbod, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Med bakgrunn i alder på drenering kan det ikke utelukkes redusert funksjon på fuktsikring/ drenering.	
Ved hulltaking i kjellerstue og inspeksjon på deler av areal til vegg under trapp ble ingen skader eller fuktverdier registrert. For å kartlegge tilstand i alle bakenforliggende konstruksjoner må det foretas ytterligere undersøkelser.	
TG2 er satt med bakgrunn i saltutslag samt fuktindikasjoner i gulv samt nedre del av vegg til kjellerbod.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Jevnlign tilsyn av kjellerbod anbefales og eventuelle tiltak må vurderes deretter.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrasse ble etablert i perioden 2023- 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Det ble ikke registrert noen synlige tegn til skader på befaringdagen.	
For informasjon rundt sikkerhet henvises det til punkt «Lovlighet/ HMS».	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
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 teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen synlige tegn til skader ble registrert.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør og skyvedør på stue har 2- lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Loft: Vinduer er datostemplet 2012/ 2013. Et mindre vindu mot balkong er stemplet 2024 og terrassedør er ikke datostemplet, men er skiftet etter byggeåret.	
1. etasje: Vindu på kjøkken er datostemplet 2014, utover dette er vinduer i 1. etasje hovedsakelig fra byggeåret. Skyvedør er ikke datostemplet og alder er ukjent.	
Kjeller: Kjellervinduer er datostemplet 2018.	
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
Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.	
Med bakgrunn i alder til vinduer fra 70- tallet vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Jevnlige tilsyn og vedlikehold av eldre vinduer anbefales.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utover normal slitasje ble ingen vesentlige skader registrert på befaringdagen.	

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Pipe over tak er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av heldekkende pipe beslag.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For kartlegging av tilstand til pipe over tak må det utføres ytterligere undersøkelser.

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
På grunn av manglende gulv på gryploft ble inspeksjons begrenset til visuelle observasjoner fra luke og det gjøres oppmerksom på at hele loft ikke ble kontrollert.	
Ved inspeksjon fra luke registreres det manglende lufting mot raft og svertesopp i undertak. Svertesopp kan blant annet skyldes tidvis kondensering som følger av begrenset lufting og tidvis varmetap på loft. For å kartlegge omfang og tilstand på hele loftet må det utføres ytterligere undersøkelser.	
Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon og tilstand i bakenforliggende konstruksjoner kan ikke kartlegges uten destruktive åpninger. Det ble ikke registrert noen symptom til skader på tilgjengelige himlingsflater.	
TG2 er satt med bakgrunn i begrenset lufting og svertesopp i undertak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av kryploft anbefales og tiltak for å unngå kondensering anbefales.	

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekteking	Pappshingel
Inspisert fra	Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser at takteking er fra 2007.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det ble ikke registrert noen synlige tegn til skader, men det gjøres oppmerksom på at pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved soverom i 2. etasje registreres det retningsavvik på ca 15mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 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/feiløke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Selger opplyser at det i forbindelse med tilsyn ikke ble anmerket manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Men det gjøres likevel oppmerksom på at det er krav til dette.	

6.14 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
Tidligere tilstandsrapport og opplyser at kjøkkenet er fra 2002.	
Utover normal slitasje er det ingen synlige tegn til skader eller avvik registrert på befaringdagen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert integrert avtrekk i induksjons topp.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Soverom i 2.etasje er utvidet med deler av knekott. Balkong og terrasse er ikke beskrevet i mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.	
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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
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
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er ikke etablert rekkverk til terrasse i 1. etasje der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Ingen skader ble registrert.	
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
TG2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført lokale utskiftninger i forbindelse med oppgradering av våtrom. Det er opplegget boligen er fra byggeåret.	
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
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.	
TG2 er satt på eldre opplegg med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige vedlikehold og tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført lokale utskiftninger i forbindelse med oppgradering av våtrom. Deler av opplegget i boligen er av ukjent alder og har en usikker rest levetid.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	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
Vannrør av eldre dato har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
TG2 er satt med på opplegg av eldre dato med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja
Oppsummering av elektrisk	
Det er gjennomført en elkontroll datert 09.05. 2025, uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmpumpe er fra 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
ca 2023.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	
Utvendig registreres det kondensering fra ytterdel til varmpumpe, noe som er normalt ved drift. Avrenning anses som en normal del av varmpumpens funksjon, men jevnlig tilsyn med tanke på fuktbelastning og is dannelse mot grunnmur anbefales. Ved større ansamlinger anbefales utført tiltak for å sørge for kontrollert bortledning av vannet.	

6.21 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereeder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
2. stk soverom på loft har rom ventilasjon som fungerer som balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Utover dette har oppholdsrom i boligen naturlig ventilering.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: Bad loft

Overflate
Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser at badet ble oppgradert i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Ved en nivellering måles det flatt gulv og det er ikke dokumentert oppbrett på membran ved terskel.	
Anbefalte tiltak overflater	
Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring og membran er ikke synlig på grunn av tilmurt sluk og oppbygning er ukjent.	
Det ble ikke registrert noen tegn til skader på synlige overflater.	
Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Videre gjøres det oppmerksom på at areal bak toalettstisene ikke er lekkasje sikker.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn.	
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
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Bad/ vaskerom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og baderomsplater og malt mur på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-0

Ingen avvik eller skader ble registrert.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-0

Ingen avvik eller skader ble registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-0

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt bilder fra byggeperioden og sjekklister.	

6.25 Garasje

Beskrivelse	
Det er etablert en garasje som henger sammen med boligen.	
Selger opplyser at følgende arbeider ble utført i 2023: Carport ved hus omgjort til garasje. Isolert, kledd med gips og satt inn garasjeport. Lagt inn ledstrips over port.	
Selger opplyser at taktekkning er fra 2022.	

Oppsummering TG-1

Taket er et flatt tak uten synlige lufting og utførelser rundt eventuell lufting av takkonstruksjon er ukjent.

Det gjøres oppmerksom på at taket var tildekket med snø og ble ikke kontrollert på befaringsdagen. Det ble ikke registrert noen synlige tegn til skader på overflater.

6.26 Frittstående garasje

Beskrivelse	
Det er etablert en frittstående garasje.	
Garasje har stående panel, taket er et saltak som er tekket med pappshingel.	

Oppsummering TG-2

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.

TG2 er satt på taktekkning med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn av spesielt taktekking anbefales som et forebyggende tiltak.

**6.27 Ikke relevante bygningsdeler**

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

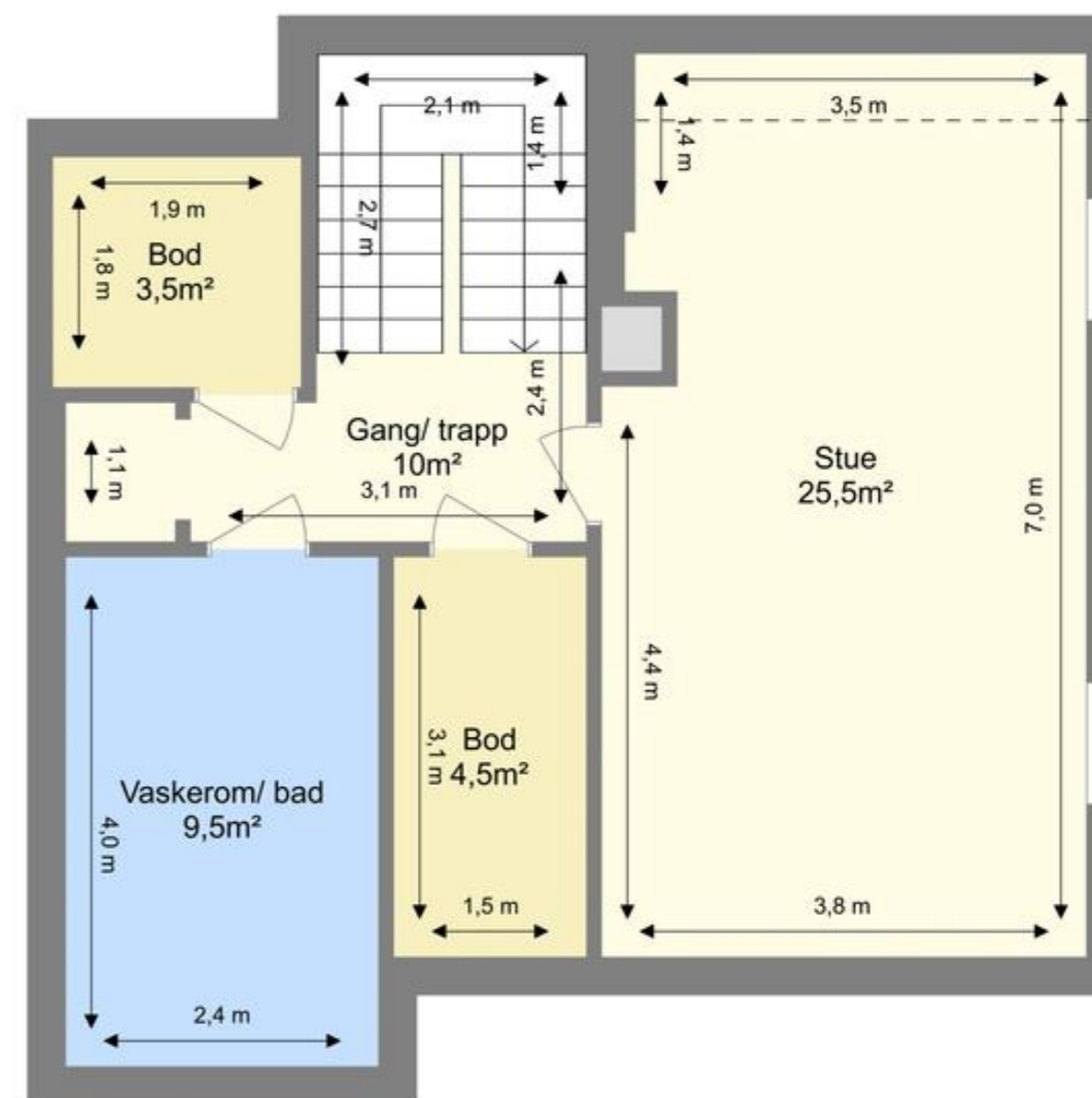
- Krypjkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Skomakervegen 23B**1. Etasje**

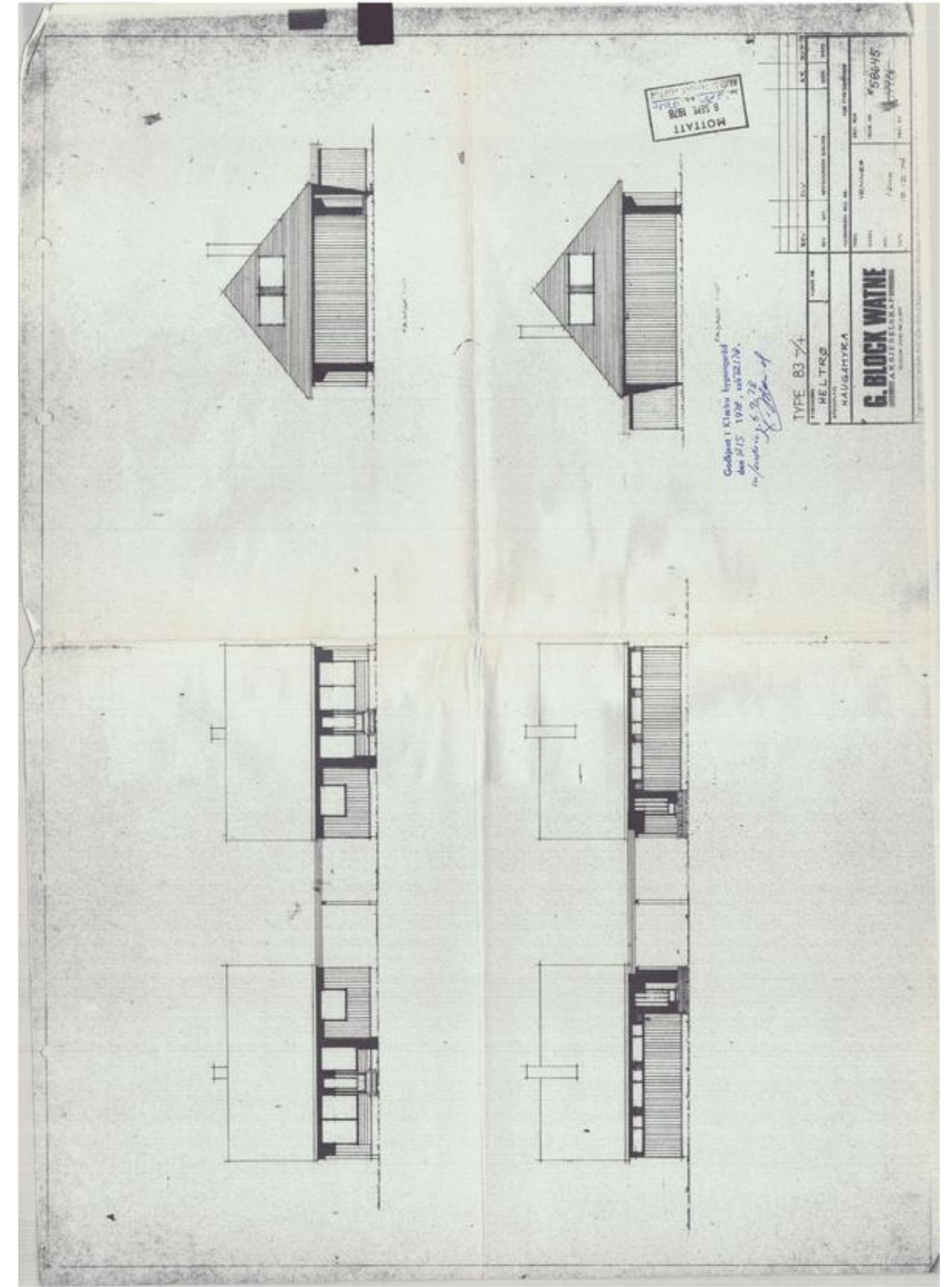
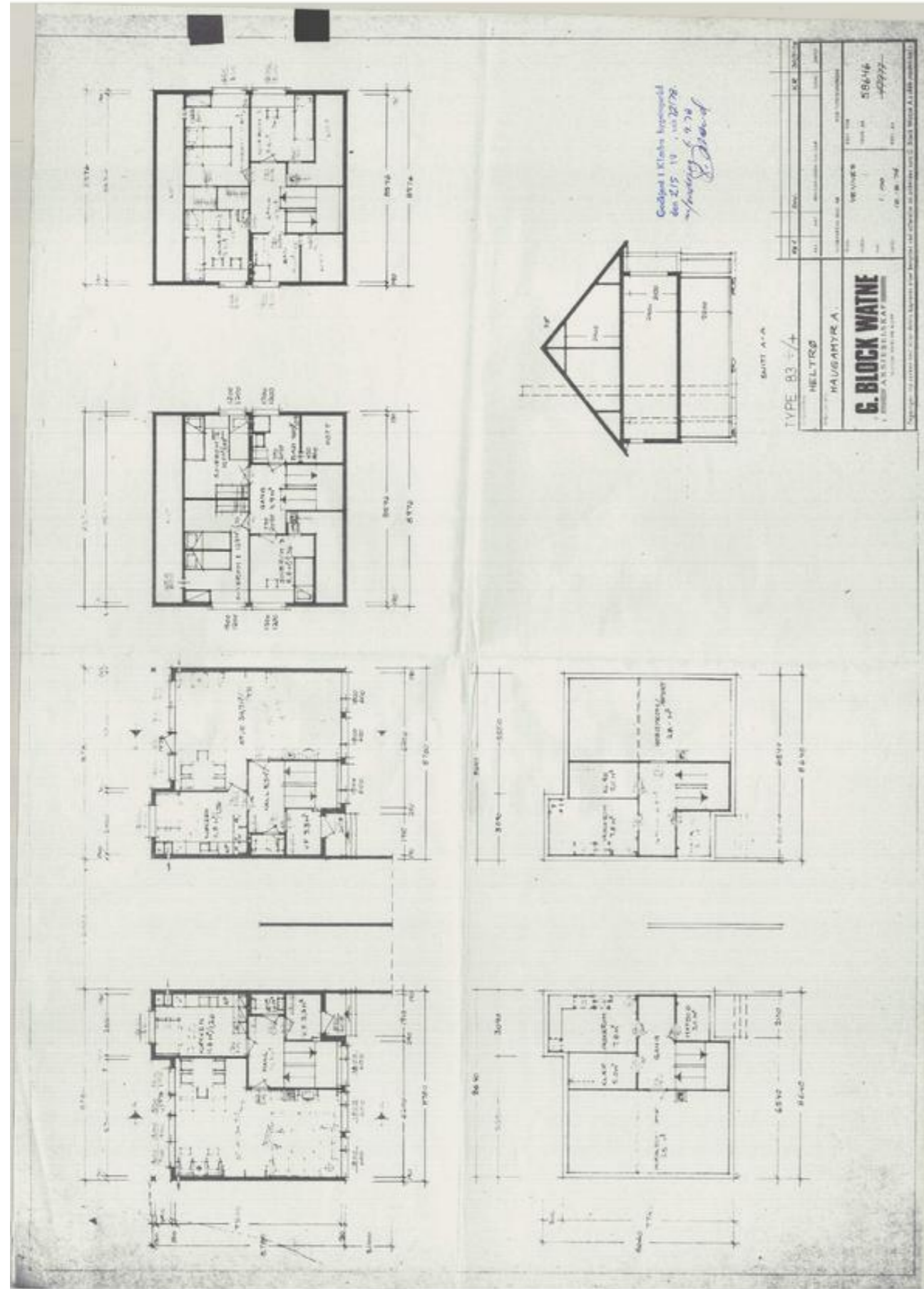
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Skomakervegen 23B
Loft


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.

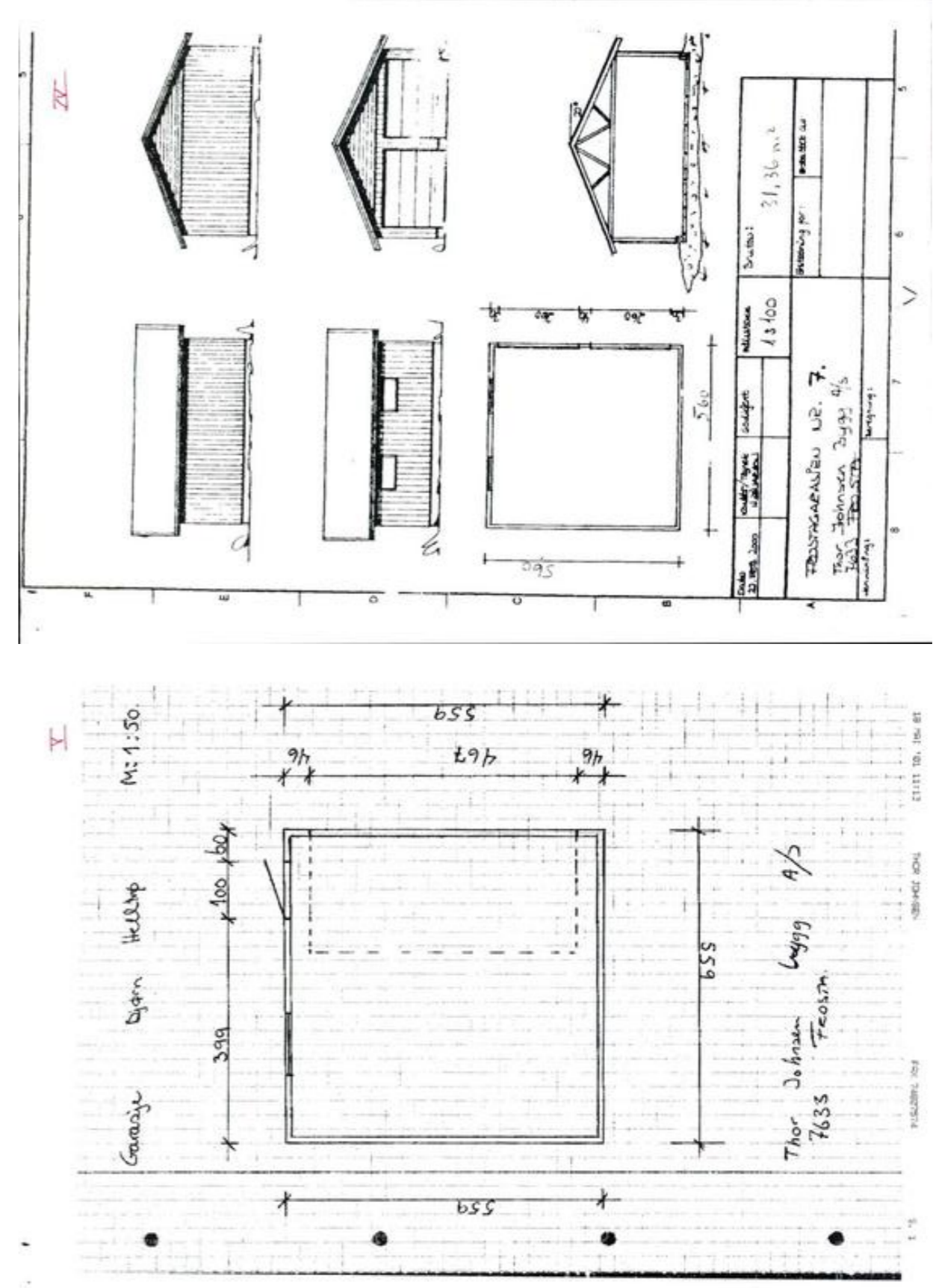
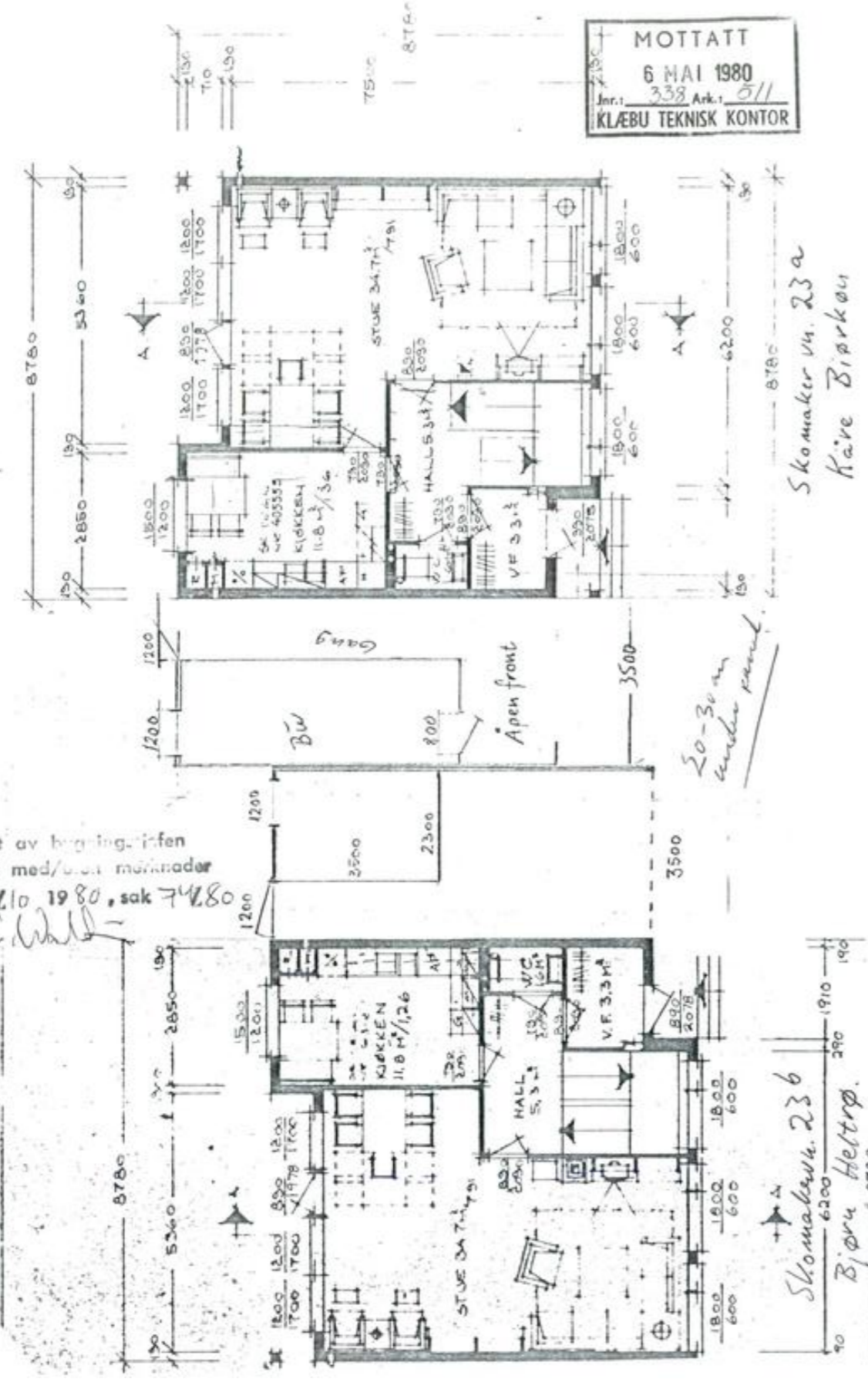
Skomakervegen 23B
Kjeller


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



Gravississe for boler mellom Skomakervegen 23a og 23b.

Godkjent av bygningstilsynet
Klæbu med/uten merknader
den 8.10.1980, sak 74280
C. Hall



Dnr.: 48/79

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjelteByggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-25/82555-6

Arbeidssted (adr.)		Matri.nr. (Gnr./bnr./pnr/snr)		
Skomakervegen 23 b				
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	24.4.78	2.5.78	72/78
Byggherre	Adresse		Til.	
Bjørn Heltra	Skomakerv. 23 b			
Ansønder	Adresse		Til.	
Ansvarshavende		Adresse		Til.
grunnarb.: Tor H. Bakke, Lykkmarka 2 b, 7081 Skjethaugan		Trearb.: B.I. Stenbro BWH 7090 Støren		
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:				
<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget:				
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:				
1. Utvendig puss av grunnmur og pipe.				
2. Delvis for liten avstand mellom takisolasjon og taktrø medfører dårlig ventilasjon og fare for kondens. Byggherren har ovenfor undertegnede påpekt drypp fra underside av takutheng. Det kan skyldes kondens p.g.å. dårlig lufting, men det er ikke fastslått.				
Byggherren må søke brannsjefen om godkjenning av oljefyrt varmluftanlegg				
Ildsted montert				
Arbeidet må være utført innen:				
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.				
Sted og dato		Stempel		
Klæbu		1/2-79		
Sendes til		<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Ansønder <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggesaksmyndighet		
		<input checked="" type="checkbox"/> Byggesakskontoret <input checked="" type="checkbox"/> Lign kont.		

Bjørn Kåre Trønsdal

Skomakervegen 23 B
7540 KLÆBUVår saksbehandler
Bente AntonsenSaksnummer
BYGG-25/82555
oppgis ved alle henvendelserDato
03.11.2025

Skomakervegen 23 B, ferdigattest for bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 520/193/0/0
Bygningsnummer: 184647133
Tiltakshaver: Bjørn Kåre Trønsdal

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNEElisabeth Høyem
bygningssjefBente Antonsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Plan ny

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TrondheimTelefon:
+47 72542500Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret



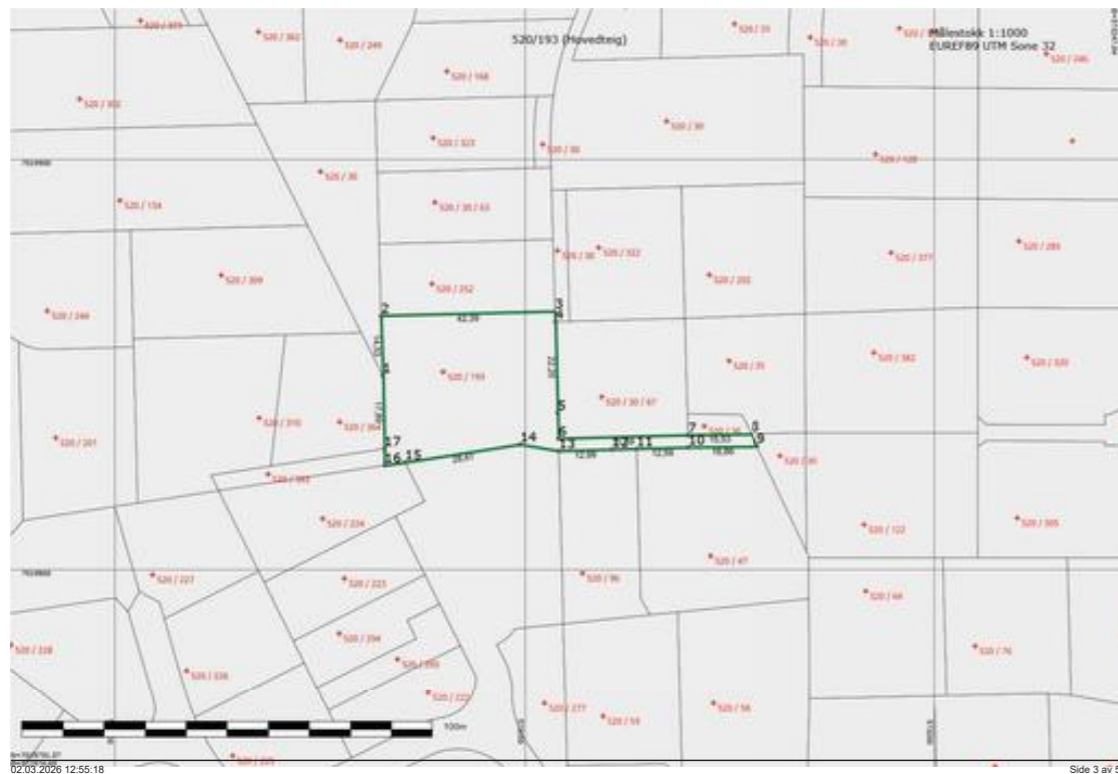
Areal og koordinater

Areal: 1589,20 Arealmerknad: Representasjonssystem: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7019848,12 Øst: 573080,13

Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i / Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7019847,25	573065,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			14,53	Ikke hjelpelinje		14	
2	7019861,77	573065,00	Ikke spesifisert	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			42,39	Ikke hjelpelinje		14	
3	7019862,91	573107,37	Ikke spesifisert	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			2,60	Ikke hjelpelinje		14	
4	7019860,31	573107,44	Ikke spesifisert	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			22,20	Ikke hjelpelinje		14	
5	7019838,12	573108,04	Ikke spesifisert	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			6,28	Ikke hjelpelinje		14	
6	7019831,84	573108,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			31,59	Ikke hjelpelinje		14	
7	7019832,69	573139,79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			15,53	Ikke hjelpelinje		14	
8	7019832,98	573155,32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			3,29	Ikke hjelpelinje		14	
9	7019830,01	573156,73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			16,86	Ikke hjelpelinje		14	
10	7019829,69	573139,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			12,59	Ikke hjelpelinje		14	
11	7019829,35	573127,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			6,00	Ikke hjelpelinje		14	
12	7019829,19	573121,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			12,99	Ikke hjelpelinje		14	
13	7019828,84	573108,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			9,54	Ikke hjelpelinje		14	
14	7019830,42	573098,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

02.03.2026 12:55:18 Side 4 av 5



			28,41	Ikke hjelpelinje		14	
15	7019826,08	573070,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			4,97	Ikke hjelpelinje		14	
16	7019825,33	573065,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			4,03	Ikke hjelpelinje		14	
17	7019829,36	573065,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	14	
			17,89	Ikke hjelpelinje		14	

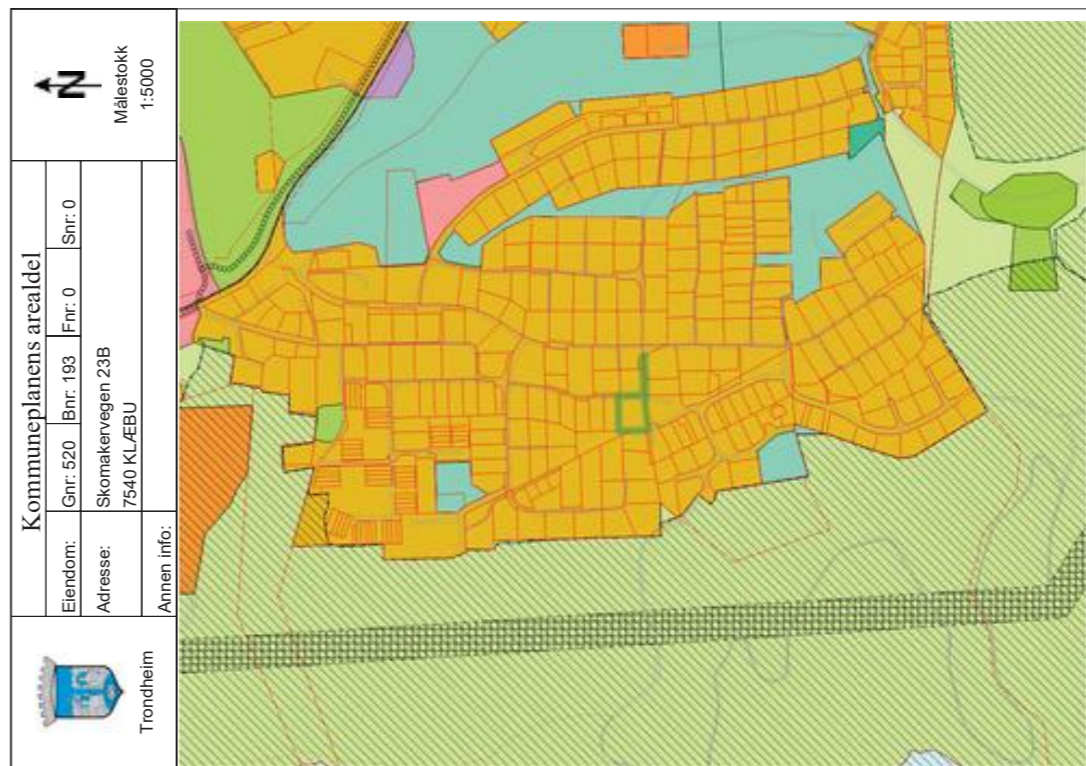




02.03.2026 12:56:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring	
Hekk	Teigrenselse god høykylighet
Mast	Slap
Bygningslinje	Mønelinje
Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Flaggstang
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Sti	Byggellak
Bølg	Garasje og uthus
Husnummer med bokslav	Matrikelnummer
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekan
Kommunaleveg gatenavn	Privatveg gatenavn
Forsenkingskurve	Forsenkingskurve
Gang- og sykkelveg	Veg
Skrå forstøttingsmur	Festegrunn
Endomsinfo	Seksjonert grunneiendom
	Teigrenselse dårlig høykylighet
	Bygningsdelelinje
	Takkant
	Trapp innfyll bygg
	Gjerde
	Vegdekkekan
	Takoverbygg
	Husnummer
	MatrikelnummermedFnr
	Sti
	Høydekurve
	Høydekurve
	Trapp
	Seksjonert grunneiendom

02.03.2026 12:56:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2





















02.03.2026 12:56:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring	
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Elendomsgrense god høykylighet
Elendomsgrense generert	Elendomsgrense fiktiv
Hensyn landbruk (grønn strek)	Hensyn bevaring naturmiljø
Byggegrense - grønn strek	Turveg / turdrag
Kollektivtrase	Hovestveg
Båndlegging etter energiloven	Byggesone 3
Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsbebyggelse
Andre typer bebyggelse og anlegg	Blaigrønnstruktur
LNFR	Framtidig LNFR
	Elendomsgrense dårlig høykylighet
	Veg
	Forbudsgrænse vassdrag
	Framtidig turveg / turdrag
	Hovestvegnett sykkel
	Byggesone 4
	Idrettsanlegg
	Framtidig blågrønnstruktur
	Bruk og vern av sjø og vassdrag min

02.03.2026 12:56:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



02.03.2026 12:56:45 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring	
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	Veg
	RpFormalGrense
	Regulert tomtegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Heyspeningsanlegg
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Kommunalveg gatenavn .
	RpFareGrense
	Byggegrense
	Måle- og avstandslinje
	Bolig
	Elendomsgrense god nøyaktighet
	Privatveg gatenavn .
	RpGrense
	Planlagt bebyggelse
	Fritakelse vedt veg
	Veg

02.03.2026 12:56:45 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR

HAUGAMYRA

Stadfestet: 14. september 1973

Endring av §5 vedtatt i Bygningsrådet 02.11.87 sak 112/87.

Forslag til reguleringsbestemmelser for Haugamyra, Klæbu.**§1**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og vedtektene til anvendelse.

§3

Etter ikrafttredelse av disse reguleringsbestemmelsene er det ikke tillat ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§4**Fellesbestemmelser**

- a. Bebyggelsen skal oppføres med 1, 1 + sokkel, 1 1/2 eller 2 - etasjes bygg. De maksimumshøyder til gesims som er angitt i bestemmelsenes § 11 og § 15 måles fra grunnens planerte nivå, etter bygningsrådets bestemmelser.
- b. For bygninger med saltak er møneretningen vist på planen. For den øvrige bebyggelse skal bygningsrådet bestemme felles takutforming for hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe.

§5

- a. Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som også skal vise følgende :
 - Plassering av uthus, lager eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse. Størrelsen på sådant skal ikke overstige 50 kvm ; vedtak i Bygningsrådet 02.11.87 sak 112/87.
 - Plassering av tørkestativ, søppelspann.
 - Planering av tomten med cotehøyder og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger, planlagte beplantninger.
- b. For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en fellesplan som viser utforming av tomtene (arealet), høydene på terrenget, forslag til beplantning, plassering av tørkestativ.

§6

- a. Bygningsrådet kan tillate frittliggende plassering av garasje eller carport når terrenget tilsier dette. Forøvrig skal garasje og carporter fortrinnsvis bygges sammen med hovedbebyggelsen slik som vist på planen og bakenfor byggelinje.
- b. Plassering av garasje fremfor byggelinjens grenselinje tillates kun i spesielle tilfeller hvis innkjøring og terrengforhold er meget vanskelig for tomten.
- c. Direkte innkjøring til garasje eller parkeringsplass fra hovedgate er ikke tillatt for eiendommer som kan få adkomst fra lokalgate.

§7

Ubebygde deler av tomten og friarealer skal gies en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som kan virke sjenerende for nabo eller redusere trafikksikkerheten. Eksisterende vegetasjon av rimelig størrelse på tomtene må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

§8

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhengning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdens høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,9 m høyde.

§9

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke bindende for kommunens profilering for gateopparbeidelse.

§10

Bebyggelsen skal innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, trafokiosker m.v.

§11

Maksimal gesimshøyde for 2 - etasjes hus er 5,5 m og for 1- etasjes hus 3,5 m. Høyden til gesims skal måles som anført i § 4.

§12

Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller felles areal for flere tomter for 1 bil pr. bolig, pluss 0,25 bil pr. bolig for besøkende.

§13

Bygningsrådet kan tillate mindre endringer av husenes plassering innenfor de viste byggelinjer.

§14**Bestemmelser for forretningsbebyggelsen**

Bebyggelsen skal innredes til forretningskontor og lagerlokaler. Bygningsrådet kan gi tillatelse til innredning av boliger over 1 etasje.

§15

Maksimal gesimshøyde for forretnings - og kontorbebyggelse er 4 m for 1 - etasjes og 7 m for 2 - etasjes bebyggelse. Høyden til gesims skal måles som anført i § 4.

§16

Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 kvm. gulvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare - og lastebiler. Tomteareal skal ligge mot felles gårds plass eller servicegate.

§17

For bygninger på tomter som på planen er vist avsatt til offentlig formål, skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

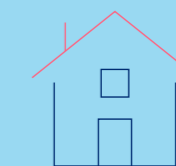
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skomakervegen 23B, 7540 KLÆBU. Gnr. 520, bnr. 193, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260106
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

468 21 244

kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Syd Eiendom AS

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