



aktiv.

Lunheimvegen 25, 7540 KLÆBU

**Flott familiebolig med stor hage |
Oppgradert og innholdsrik |
Herlige uteplasser | 3 bad og 6
soverom | Tett på marka**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-

Omkostn.: Kr 151 100,-

Total ink omk.: Kr 6 141 100,-

Selger: Eva Kristin

Helland-Svorkmo

Arve Lundseng

Helland-Svorkmo

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1979

BRA-i/BRA Total 276/276 kvm

Tomtstr.: 1426 m²

Soverom: 6

Antall rom: 7

Gnr./bnr. Gnr. 521, bnr. 107

Oppdragsnr.: 1710250003

Velkommen til Lunheimvegen 25!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Lunheimvegen 25 - en stor, velholdt og innholdsrik enebolig over to etasjer. Med tre bad og seks soverom egner boligen seg godt for familier med flere barn. Her bor man trygt og rolig, like ved buss, butikker og helårs turmuligheter i marka. En inngjerdet hage innbyr til lek for de minste, og flotte uteplasser inkluderer en lun og innebygd veranda med tilhørende terrasse. På inngangssiden har boligen en gruslagt gårdsplass for parkering.

Verdt å merke seg:

Oppgradert i 2014, 2020 og 2023

Gode bussforbindelser til Trondheim

Peisovn og god møbleringsfrihet

Moderne kjøkken fra 2023

Luftig, med god oppbevaring

Et av badene ble fornyet i 2020

Ekstra wc og vaskerom

Tre soverom på over 20 kvm



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Egenerklæring	53
Tilstandsrapport	58
Energiattest	87
Byggetegninger	88
Byggetegninger bruksendring kjeller	89
Byggetegninger tilbygg	90
Midlertidig brukstillatelse	94
Ferdigattest bruksendring kjeller	95
Ferdigattest tilbygg	98
Basiskart med stikkledninger	101
Matrikkelkart	103
Reguleringskart	105
Reguleringsplan	108
Kommuneplankart	111
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 276 m²

BRA totalt: 276 m²

TBA: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 121 m² - Trapperom, gang, 2 soverom, vaskerom, bad og 3 boder.

1. etasje:

BRA-i: 155 m² - Entré, gang, 2 bad, 4 soverom, toalett, trapperom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

84 m² - Veranda og terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1426 m²

Tomtebeskrivelse

Området passer utmerket for familier, i trygge og rolige omgivelser med gangavstand til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Nærheten til naturen gir mulighet for aktive dager sommer som vinter. Her bor man skjermet fra byens kjas og mas, samtidig som det kun er en kort kjøretur til kjøpesenter og en rekke fasiliteter på Tiller.

Tomten er romslig og inngjerdet, opparbeidet med trær, busker og en stor gressplen. Hagen byr på mye boltreplass, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. På inngangssiden har boligen en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde, rett utenfor Klæbu sentrum i Trondheim kommune. Både Bunnpris og Coop Extra nås på ca. 5 minutter til

fots. Førstnevnte er søndagsåpen og har post i butikk. Området er landlig, men likevel bare en 15 minutters kjøretur fra City Syd og ca. 22 minutter fra Trondheim sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av småhus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det gangavstand til Sørborgen barneskole og Klæbu ungdomsskole. Ved barneskolen ligger også Klæbuhallen og Sørborgen kunstgressbane. Det finnes flere barnehager i nærheten, hvor Klæbu, Hestekoene og Tussestua familiebarnehage er de nærmeste.

I kort avstand fra boligen finner man lekeplass, kulturhus, ridesenter og treningssenter. Det er en rekke tilbud for deg som ønsker en aktiv fritid i Klæbu. Vinterstid er det kort vei til skøytebane, skiløyper og alpinanlegg. Vassfjellet Skianlegg ligger få minutter unna med bil.

Anlegget er et av Norges største bynære anlegg med 6 skiheiser, 10 nedfarter og en total fallhøyde 460 meter. Boligen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Fra huset er det ca. 6 km til Selbusjøen og ca. 10,2 km til Gjenvollhytta. Videre renner Nidelva mellom Tanum og Klæbu sentrum, og byr på et godt ørretfiske.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet består av buss. Nærmeste holdeplass er Klæbu sentrum, som ligger ca. 4 min unna til fots. Det er gode bussforbindelser til Tiller og Trondheim.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte:

Enebolig er oppført i en etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig er kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket på hovedtaket har saltaksform og taket på tilbygg har tilnærmet flatt tak. Tekket med stålplater og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer med 3-lags og 2-lagsglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført av underleverandør av TVS bygg as

Arbeid utført av: Tvs bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidligere vært fukt i yttervegg. Ikke hatt dette i siste 5-7 årene

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utbygg hadde sig pga for liten grunnmur. Dette er rettet opp nå, vår 2025.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet sikringsskap og lagt opp ny strøm på kjøkken osv

Arbeid utført av: El Teknikk Trondheim

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt nytt tak på huset i januar 2020

Arbeid utført av: TVS Bygg

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilbygg med kjeller i januar 2020

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Trondheim Kommune

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i et flott familiehjem med god fleksibilitet. Ytterdøren er overbygd på en nyere veranda som måler ca. 22 kvm. Belysning og ringeklokke er montert ved døren, og under et overbygg passer det fint å innrede med et koselig kafésett. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med downlights i taket og varme under store, lysegrå fliser på gulvet. Om ønskelig er det plass til skap eller andre garderobeløsninger.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et særdeles flott allrom, med klart avdelte soner og godt lysinnslipp fra tre retninger. Vinduene inkluderer en glassdør, som tar deg ut til en innebygd veranda på ca. 24 kvm. Verandaen er lun og skjermet, der livet utendørs nytes selv når det regner. Stikkontakter er etablert, og verandaen har trapp ned til en herlig markterrasse i hagen.

Terrassen måler ca. 34 kvm og innredes enkelt i ulike soner. Møbleringsfriheten i stuen er god, og 1-stavs laminat på gulvet kombineres med veggflater malt i ulike gråtoner. Lune kvelder sikres av en peisovn fra 2014. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og utenfor kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger tilbaketrunket, med mulighet for både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. Oppført i en stor og smart u-form har kjøkkenet gode arbeidsflater; her kan hele familien bli med når middagen lages. Innredningen fra 2023 er stilren og moderne, med hvite, glatte fronter og oppvaskkum nedfelt i en sort benkeplate.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater, men det er likevel godt med skap- og skuffeplass på kjøkkenet. Hvite metrofliser er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en sort ventilator. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og integrert i innredningen finner man platetopp, stekeovn, kjøleskap og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

BAD/WC/VASKEROM

To bad og et separat wc-rom er plassert på hovedplanet, og i kjelleretasjen har boligen et bad og et eget vaskerom for enklere hverdager. Det ene badet i 1. etasje ble pusset opp i 2020, innredet med lysegrå gulvfliser og mørke våtromsplater på veggene. Downlights er montert i taket, og badet har varmekabler, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare vegger.

Den øvrige innredningen består av servant med mørke skuffer og et speil med tilhørende lys. Wc-rommet ble oppgradert i 2018, og har downlights, vegghengt toalett og et sort servantskap med tilhørende speil. Vaskerommet har god størrelse, utstyrt med bereder, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

BAD 2

Det andre badet oppe er fra 2014, og har gulvbelegg og våtromsplater på veggene. Downlights og varmekabler er installert, og et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj og innfellbare vegger. Baderomsinnredningen består av dobbel servant med grå skuffer, et dobbelt høyskap i samme stil og et speil med integrert belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

BAD 3

Badet nede er romslig, der grå gulvfliser kombineres med våtromsplater og malte plater på veggene. Våtromsplatene er fra 2023, og samme år ble det satt inn en ny innredning; dobbel servant med mørke skuffer og et stort speilskap med belysning. Varme er lagt under gulvet, og badet har toalett og et dusjkabinett med regnfallsdusj.

SOVEROM OG GARDEROBE

Eneboligen har til sammen seks soverom, fordelt med to i kjelleretasjen og fire på hovedplanet. Hele seks soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Soverommene nede måler ca. 24 og 29,5 kvm, mens rommene oppe er tildelt arealer på henholdsvis ca. 9, 11,5, 13 og 20 kvm.

Oppe har et av soverommene utgang til en ny veranda på ca. 4 kvm. Uteplassen er perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Hovedsoverommet i 1. etasje er inndelt i to soner; en for dobbeltseng og en for garderobe eller annet møblement. Et av de øvrige rommene oppe har mye oppbevaring i en rekke skap langs den ene vegg. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i en utebod og i tre kjellerboder på til sammen ca. 24 kvm.

Gulvvarme i kjelleretasje.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - DRENERING

Oppsummering:

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men en del av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dette gjelder gavelvegg ved veranda/ terrasse. Terrengforholdet fører også til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan medføre føre til fuktskader i boligen på sikt. Videre mangler det stedvis topplister på utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak:

Ettermontere topplister. Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. På generelt

grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

TG2 - ROM UNDER TERRENG

Oppsummering:

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på deler av dreneringen.

TG2 - VERANDA/TERRASSE

Oppsummering:

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av veranda/ terrasser er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes. Videre anmerkes det manglende rekkverk på trapper.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må det etableres rekkverk på trapper.

TG2 - VINDUER OG DØRER

Oppsummering:

Vinduer av eldre dato har følgelig aldringsmessige slitasjer. Videre er det ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av eldre vinduer må påregnes etterhvert.

TG2 - LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Oppsummering:

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Det registreres misfarging stedvis i undertak, men ingen skader blir registrert på befaringsdagen. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på hoveddelen

TG2 - ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik da spesielt på soverom mellom 15 og 20 mm. Eier opplyser at det har vært arbeider i grunnen i forbindelse med tilbygget ved soverommene. Deler av grunnmur/ grunn ble pælet og grunnmur/ etasjeskille ble rettet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll med tanke på stabilitet.

TG2 - ILDSTED/SKORSTEIN

Oppsummering:

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt i kjeller.

Anbefalte tiltak:

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen

TG2 - KJØKKEN

Oppsummering av avtrekk:

Kullfilteravtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk:

I tillegg til omluftsvifte(kullfiltervifte) anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

TG2 - TOALETTRUM

Oppsummering:

Rommet opplyses oppgradert i 2018 og fremstår uten tegn på skader. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. TG 2 settes med bakgrunn i naturlig avtrekk/ manglende dreksåpning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Waterguard som stenger vannet ved lekkasje anbefales etablert på rommet.

TG2 - TRAPP

Oppsummering:

Trappen mangler håndløper på begge sider. Utover dette fungerer trapp som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må det etableres håndløper på veggene i henhold til dagens krav.

TG2 - AVLØPSRØR

Oppsummering:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

TG2 - VANNLEDNINGER

Oppsummering:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

TG2 - ELEKTRISK

Oppsummering:

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Kursfortegnelsen i skapet er ikke merket med tall. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

TG2 - VÅTROM, KJELLER

Oppsummering av overflater:

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk og det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved en eventuell lekkasje/ tett sluk.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

TG2 - BAD 1, 1. ETASJE

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er et plastsluk og det blir ikke registrert skader. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det gjøres også oppmerksom på misfarginger/ løse silikonfuger ved våtromsplater og at det er synlig fugging rundt blandebatteriet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

TG2 - BAD 2, 1. ETASJE

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Videre måles det begrenset fall/ stedvis flatt gulv i dusjsonen. Stedvis misfarginger i silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er plassert et rørskap bak servanten og det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer/ skap i vegg til servant.

TG2 - VASKEROM

Oppsummering:

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Uteplassene er fra rundt 2012 - 2025.
- Veranda fra 2025 ved et soverom.
- To vindusglass fra 2025 i kjelleren.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2023.
- Ca. 200 liters bereder fra 2023.
- Innredning fra 2023 på badet nede.
- Nye våtromsplater på badet i 2023.
- Et bad i 1. etasje ble fornyet i 2020.
- Nedløp og takrenner skiftet i 2020.
- Ombygd og pusset opp i 2014/2020.
- Taktekkingen er fra 2014 og 2020.
- Drenering fra 2020 ved et tilbygg.
- Deler av kledningen er fra 2014 - 2020.
- Vinduer fra 2008, 2014 og 2020.
- Wc-rommet ble oppgradert i 2018.
- Dreneringen ble skiftet rundt 2016.
- Det andre badet oppe fornyet i 2014.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

Det er gode muligheter for parkering på en stor og gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

7519965

Diverse**AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, der panelovner suppleres av gulvvarme på badene og i entreen. For vedfyring er det en peisovn fra 2014 i stuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 26 040

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for april 2025 på kr 2 170.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Eiendomsskatt

Kr 7 699

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 7 699 for 2025, og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 434 927

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 739 706

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 521, bruksnummer 107 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

04.10.1971 - Dokumentnr: 3549 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.v.

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

ENEBOLIG

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eneboligen den 11.05.1979.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

TILBYGG

Det er utstedt ferdigattest for riving av garasje, oppføring av tilbygg i to etasjer (kjeller og 1. etasje) og inngangsparti, datert 19.03.2020.

KJELLER

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av to boder til soverom i kjeller i vedtak datert 18.09.2025.

LOVLIGHET

Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet i kjelleren i er opprinnelig godkjent som bod, og bruksendring er søknadspliktig. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

TERRASSE

Det gjøres oppmerksom på at terrasse mot sørvest delvis er oppført på naboeiendommen (gnr. 521, bnr. 172, eid av Trondheim kommune). Det foreligger per dags dato ingen tinglyst avtale om dette. Kjøper overtar eiendommen med dette forholdet, og må selv avklare eventuelle konsekvenser med kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025, hvor eiendommen ligger i byggesone 2.

Boligen ligger i et område med arealformål fremtidig og nåværende sentrumsformål. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Strøket (Finnmyra øst), planID K1976004, datert 12.03.1976.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 100 (Omkostninger totalt)

167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 157 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 159 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 995,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 727,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

02.10.2025



Lunheimsvegen 25

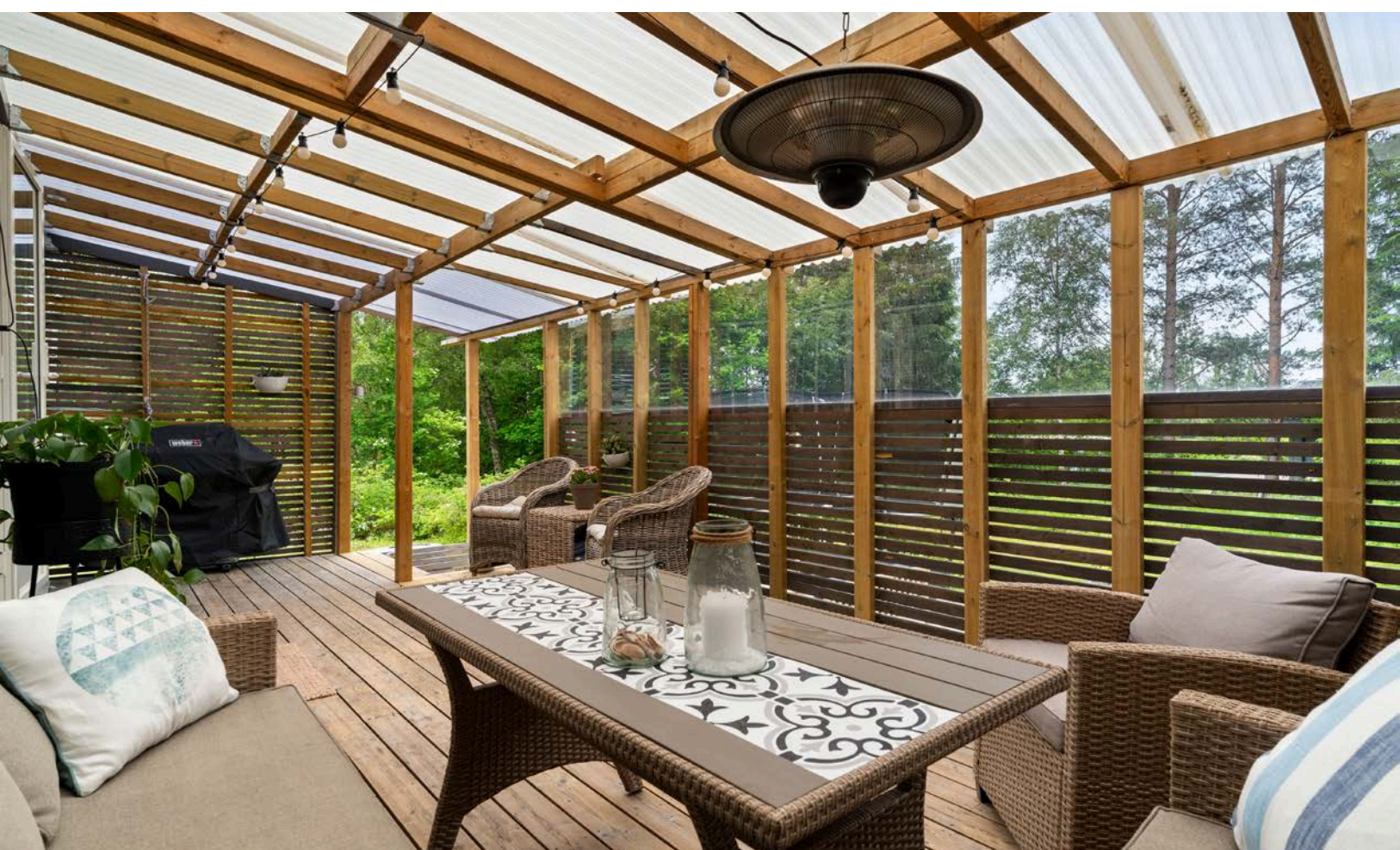
1. Etasje

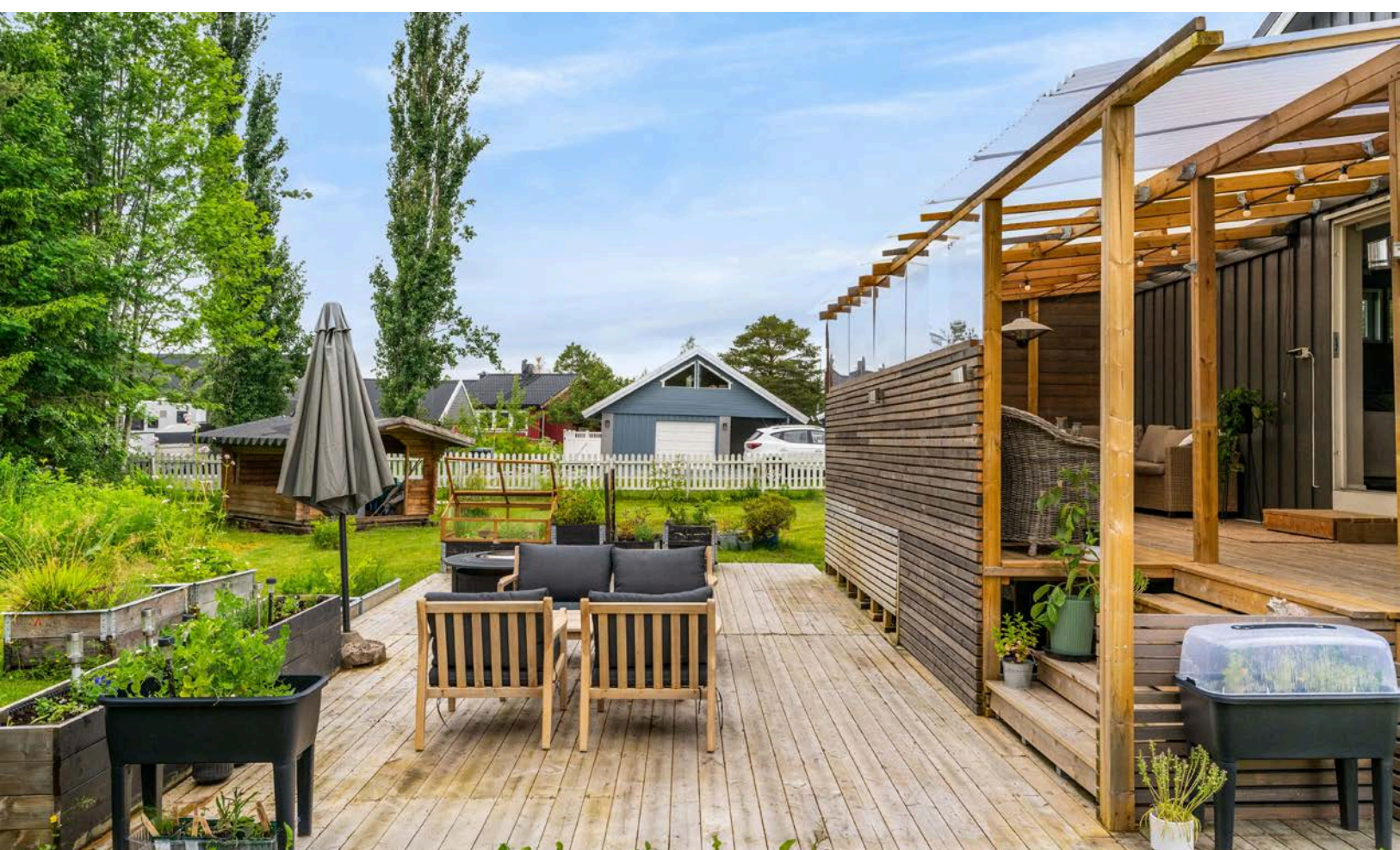


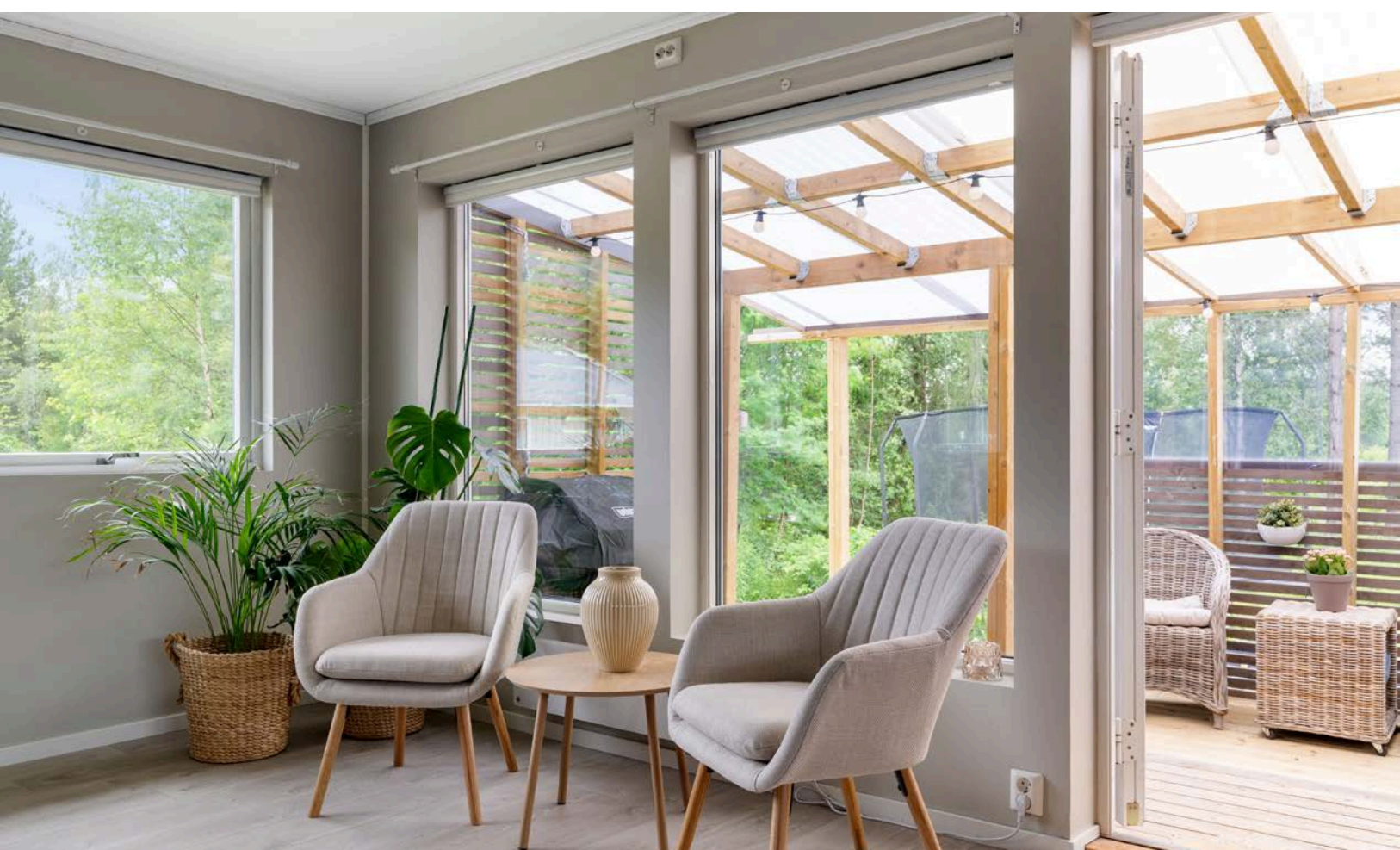








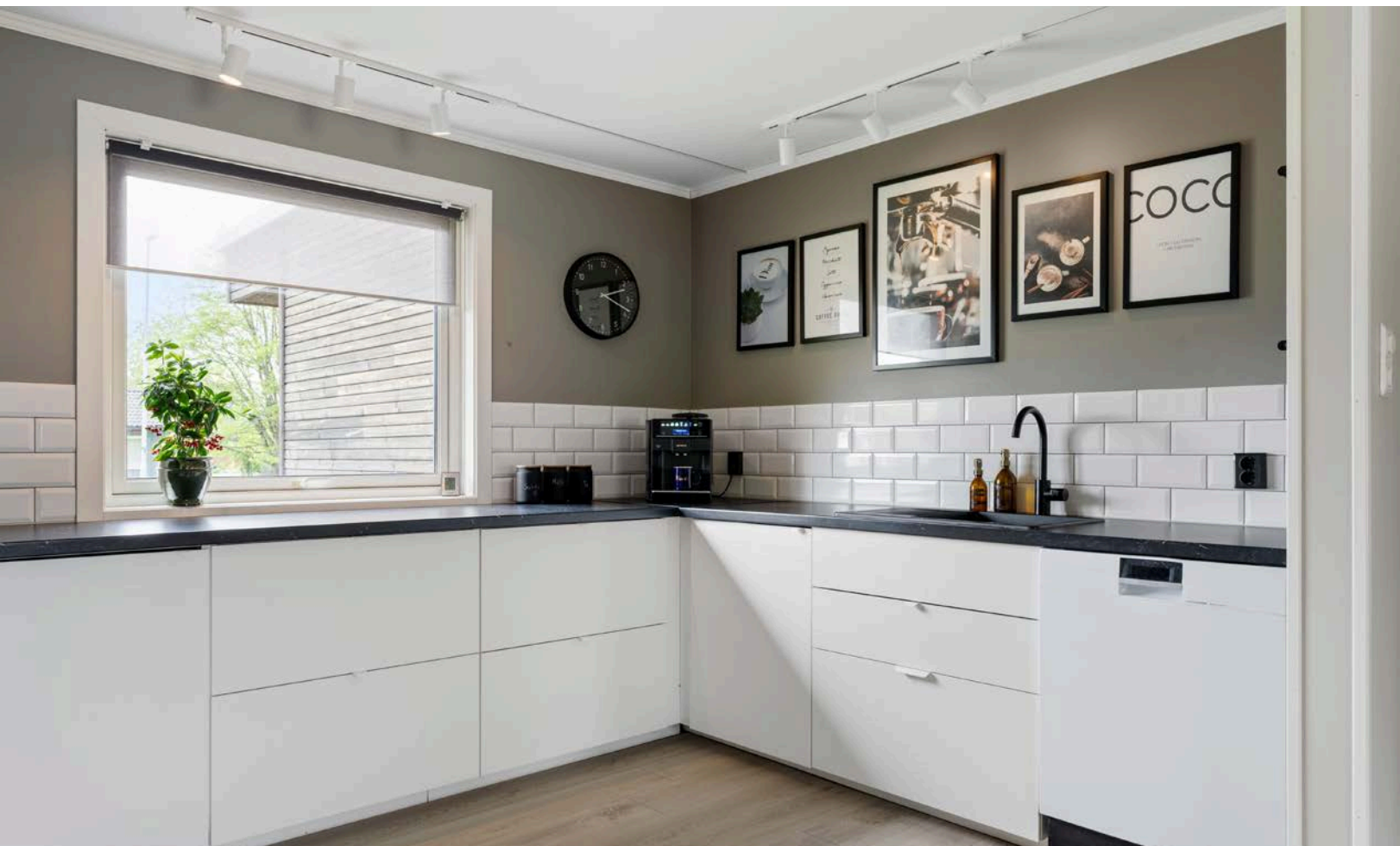








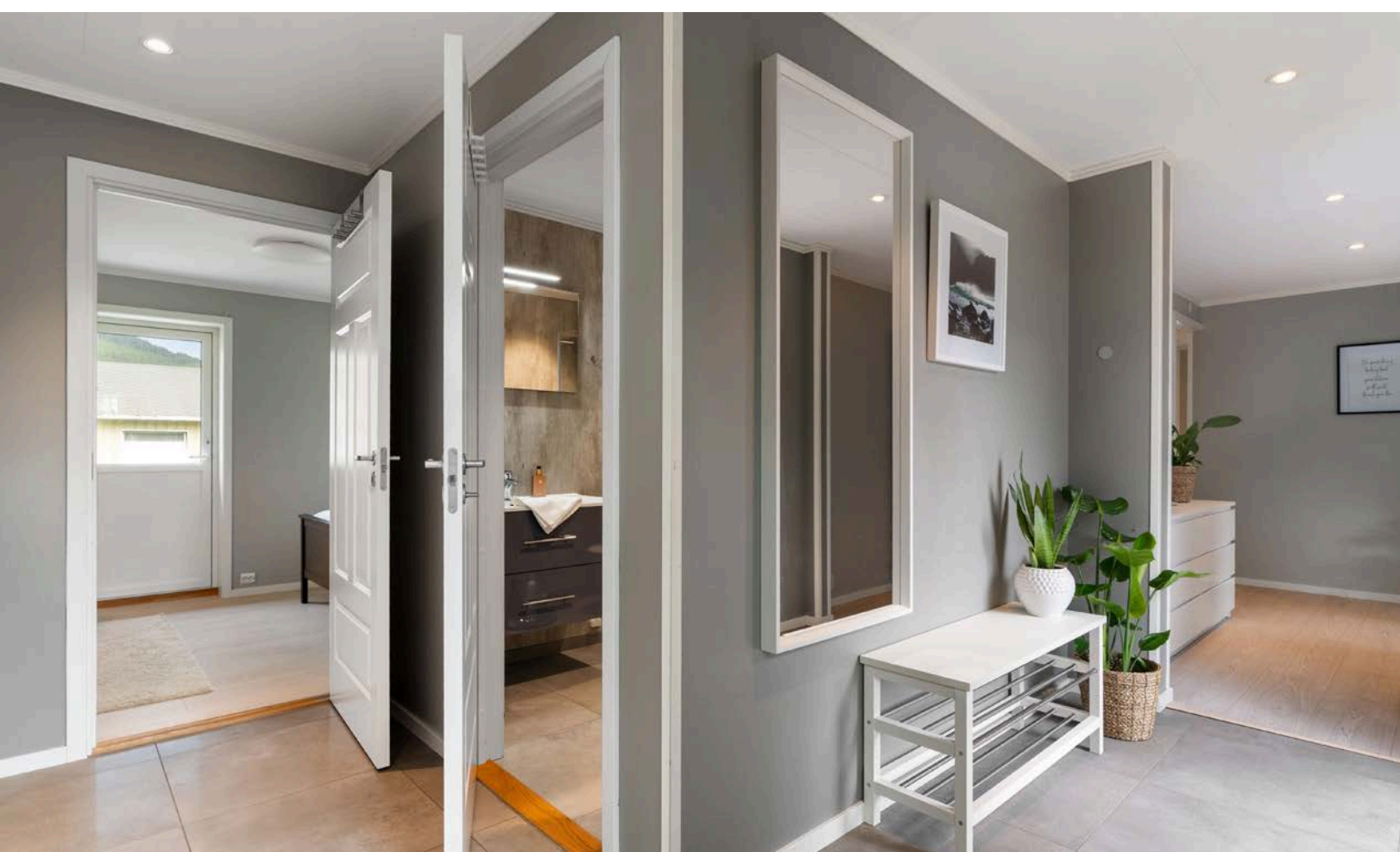










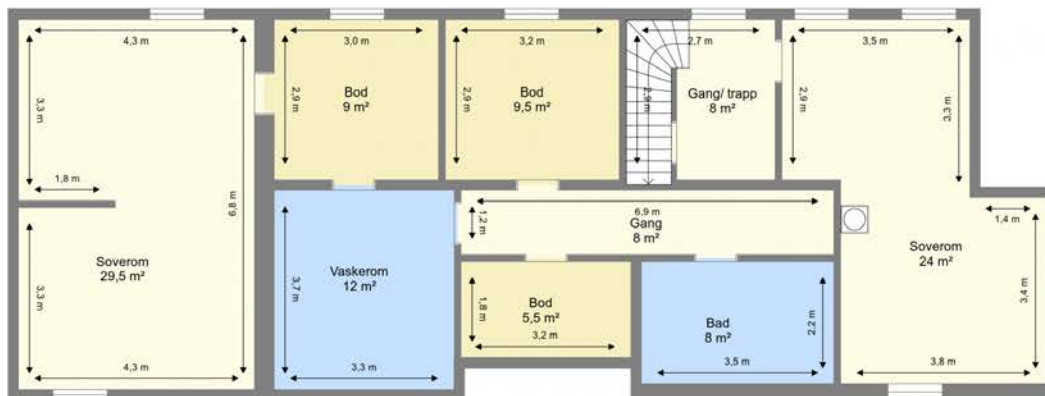


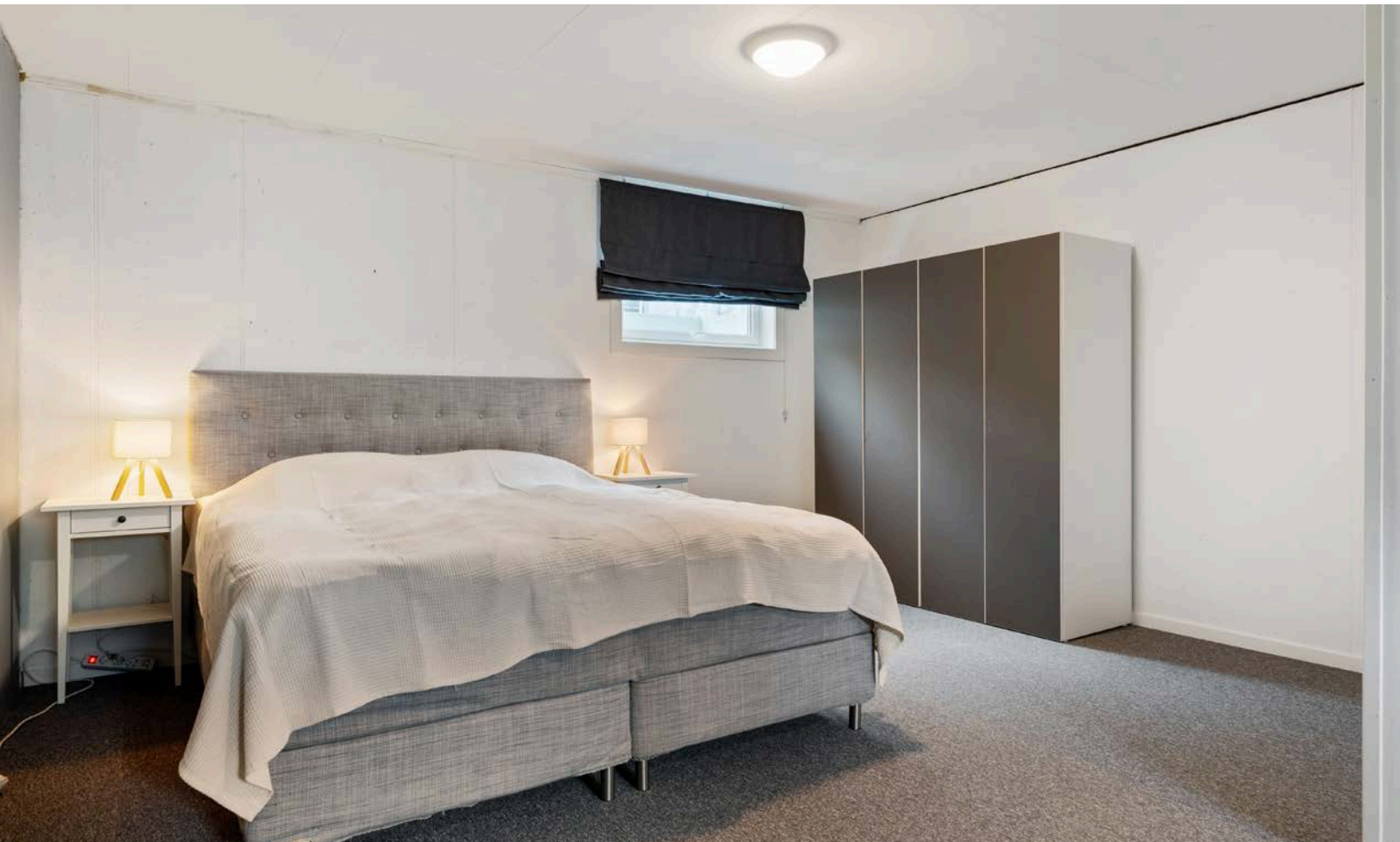


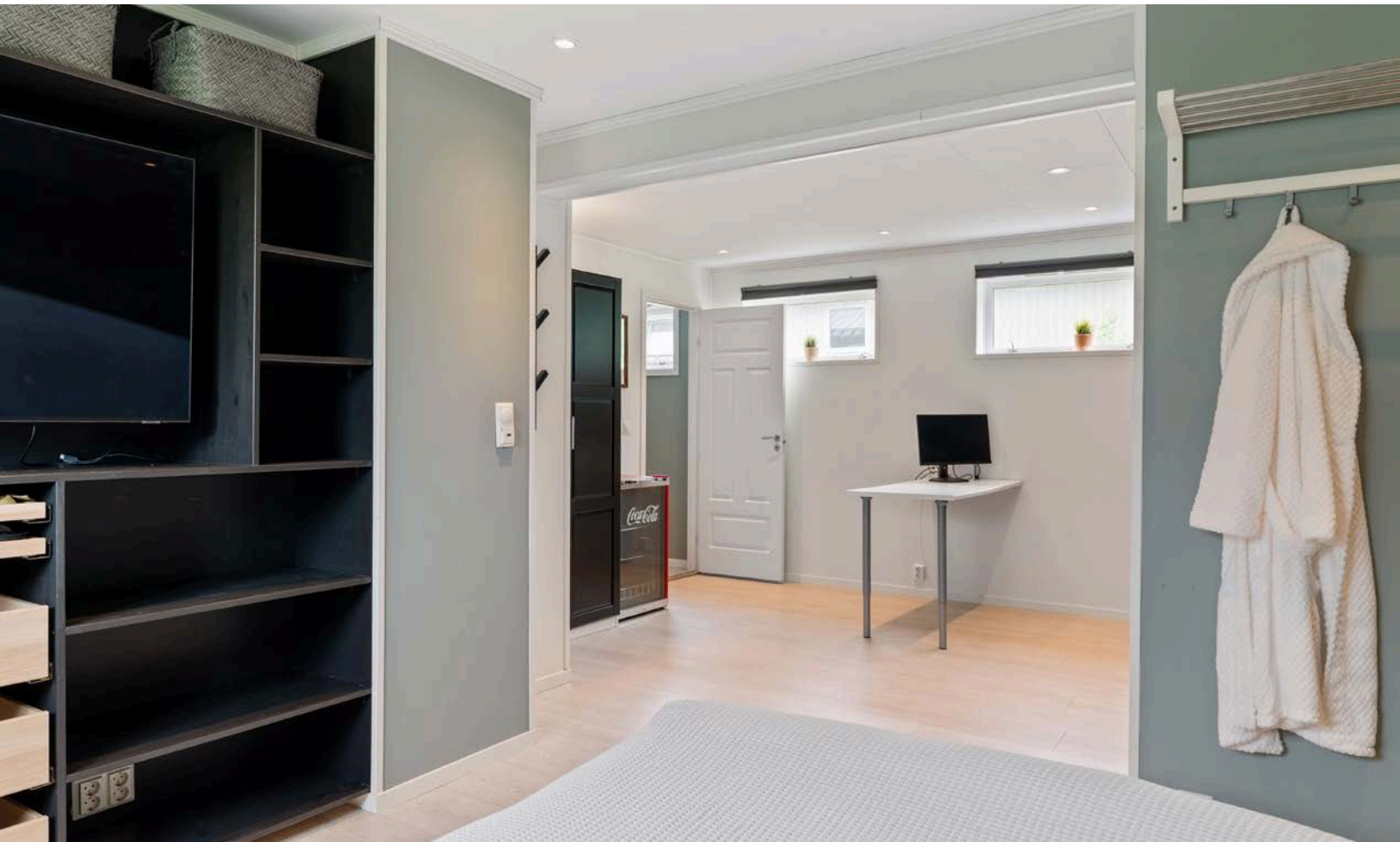


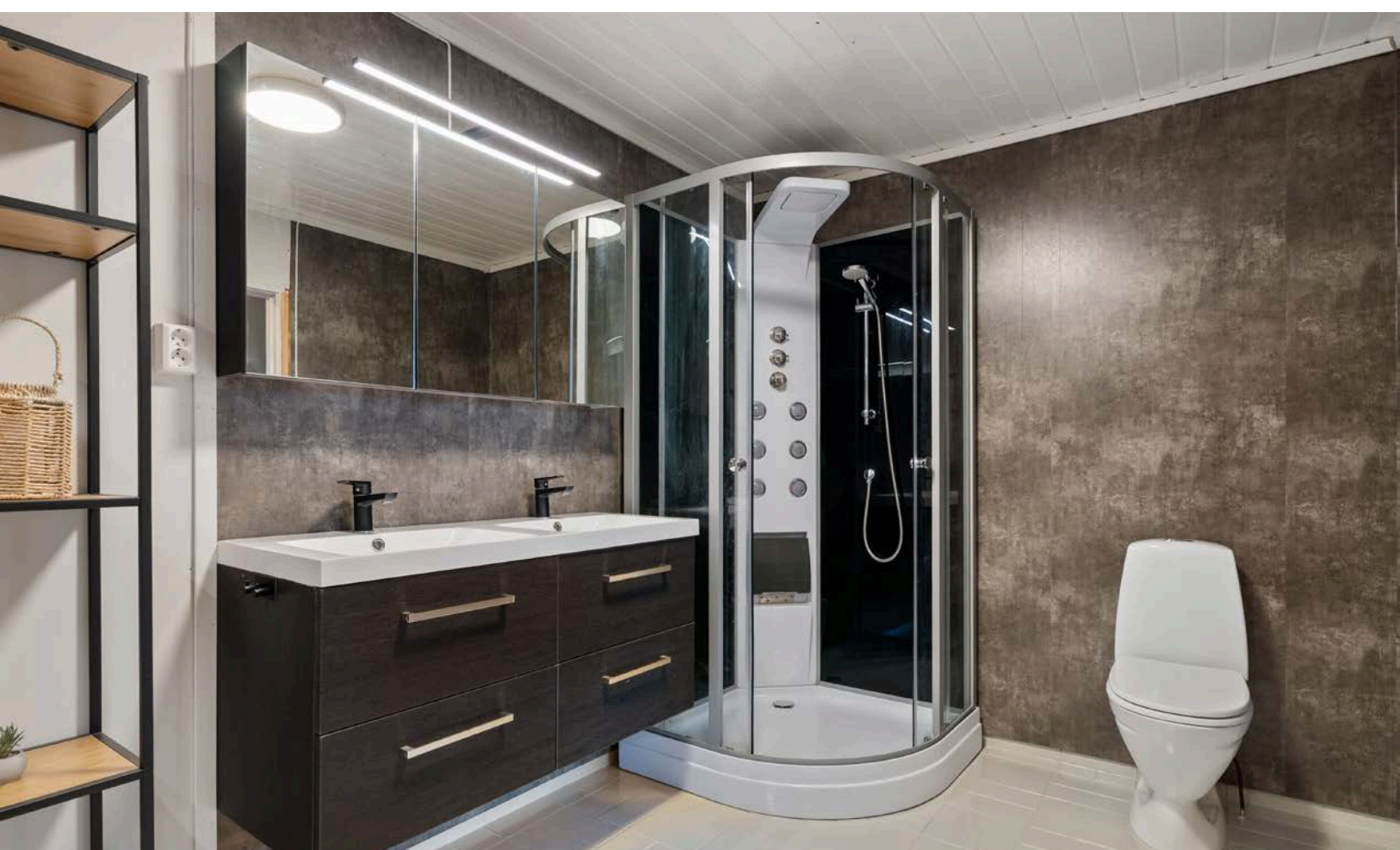


Lunheimsvegen 25 Kjeller

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Lunheimvegen 25 - Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Klæbu sentrum Linje 23, 72, 73, 83, 112	4 min 0.3 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	16 min 11.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 22.6 km
Trondheim Værnes	42 min

Skoler

Sørborgen skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	22 min 1.6 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 228 elever, 18 klasser	22 min 1.6 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	15 min 11.4 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	15 min 11.7 km

Ladepunkt for el-bil

TrP Klæbu Sentrum	3 min
TrP Klæbuhallen	24 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

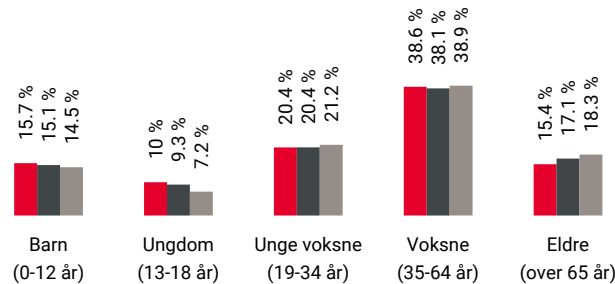
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rydland/Finnmyra/Torvmarka...	2 971	1 208
Klæbu	3 795	1 627
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hesteskoen barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Klæbu barnehage (0-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år) 35 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Coop Extra Klæbu	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport



Kulturhus (Hallsetheimen)

8 min

Aktivitetshall

0.6 km



Sørborgen idrettspark

22 min

Ballspill, fotball, friidrett

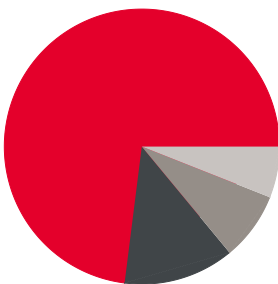
1.6 km



Klæbu Treningssenter

8 min

Boligmasse



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

«Nærhet til natur. Lysløype, stier og elv i nærheten. Stille område med lite trafikk. Kort veg til kjøpesenter osv, uten å bo midt oppi det. Trygt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



StorM Senter

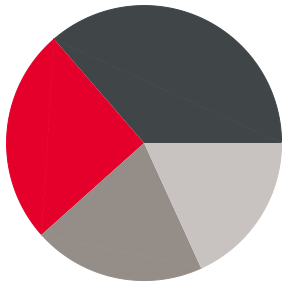
16 min



Apotek 1 Klæbu

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
36% 6-12 år
20% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



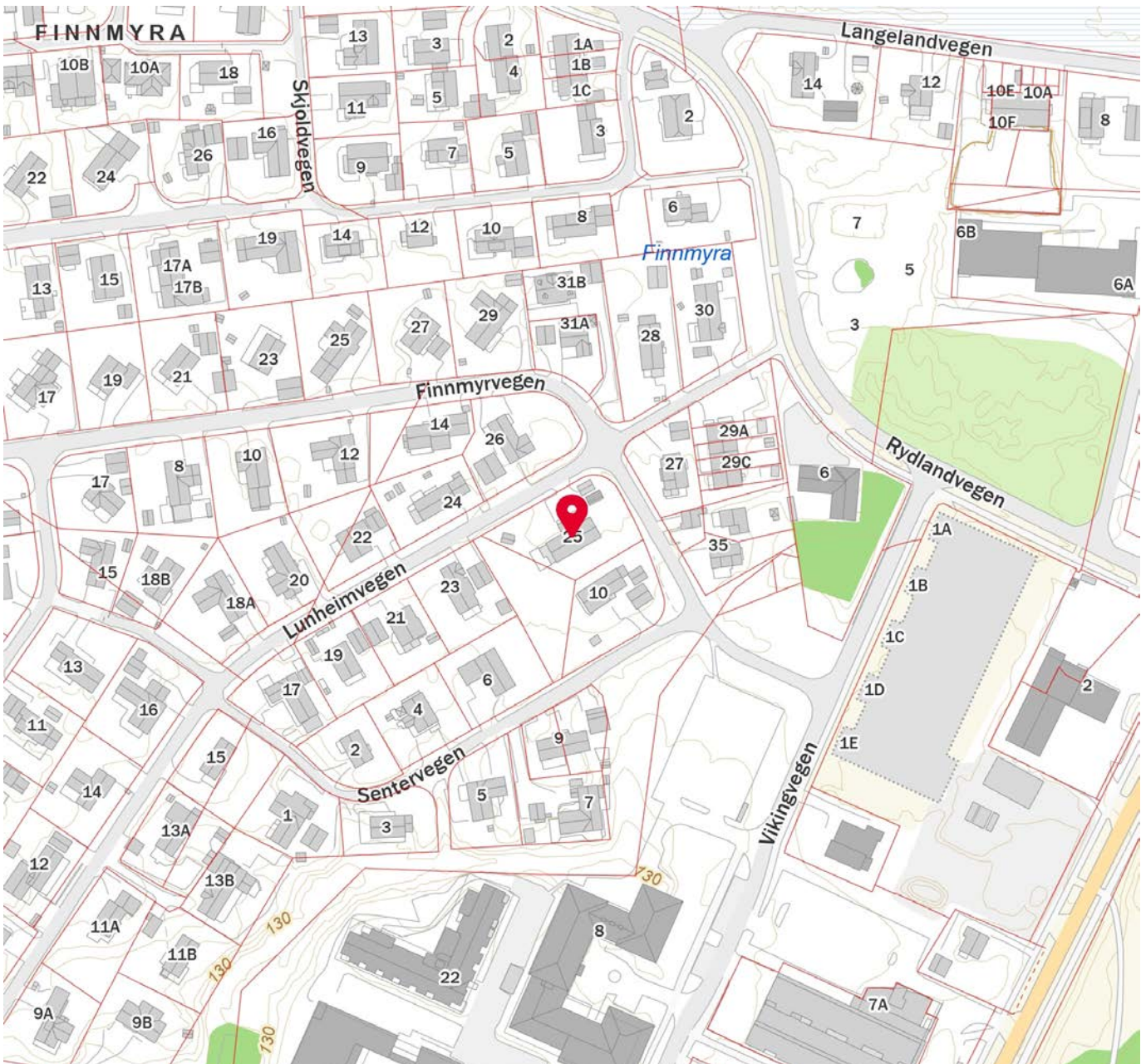
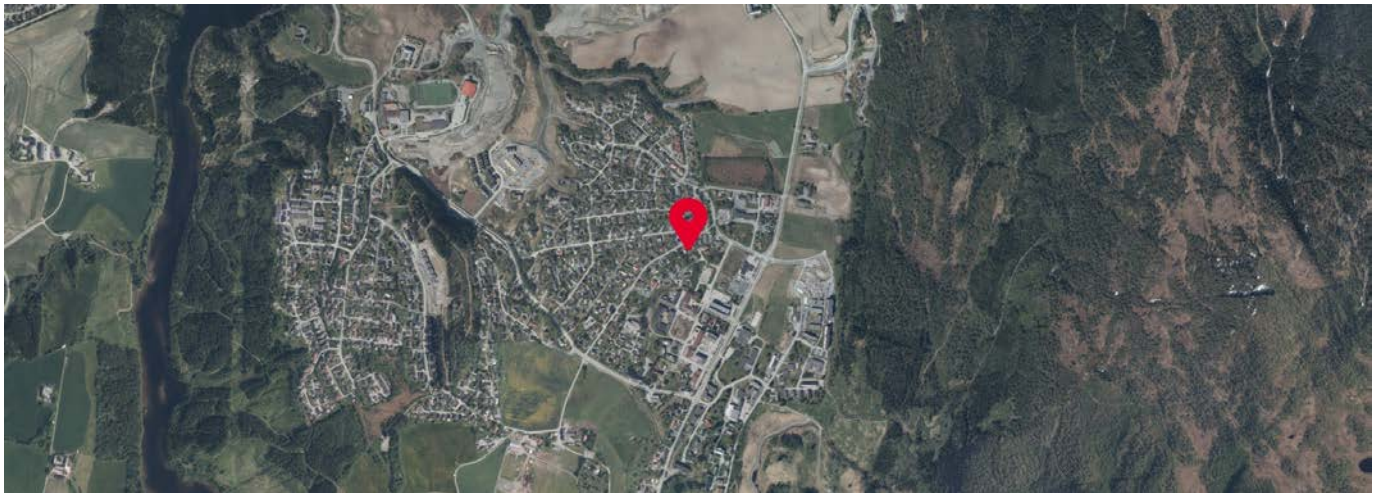
0%

43%

Rydland/Finnmyra/Torvmarka
Klæbu
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250003	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arve Lundseng Helland-Svorkmo	Eva Kristin Helland-Svorkmo

Gateadresse	
Lunheimvegen 25	

Poststed	Postnr
KLÆBU	7540

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250003

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av underleverandør av TVS bygg as
Arbeid utført av	Tvs bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere vært fukt i yttervegg. Ikke hatt dette i siste 5-7 årene
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utbygg hadde sig pga for liten grunnmur. Dette er rettet opp nå,vår 2025.
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sikringsskap og lagt opp ny strøm på kjøkken osv
Arbeid utført av	Ei Teknikk Trondheim

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt nytt tak på huset i januar 2020

Arbeid utført av

TVS Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg med kjeller i januar 2020

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Trondheim Kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250003

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arve Lundseng Helland Svorkmo	210ca2082c71d6400483c 997a21025ced61cbcdf	17.09.2025 20:29:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Helland Svorkmo	495d26262bdf4a0a17244 78ae20968ce399d070c	17.09.2025 12:55:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250003

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Lunheimvegen 25 7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

BRA: 276 m²

BRA-i: 276 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

16

TG-2

19

TG-3

0

TG-IU

2



GNR: 521 BNR: 107

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Lunheimvegen 25
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31290>

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men en del av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dette gjelder gavelvegg ved veranda/ terrasse. Terrengforholdet fører også til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan medføre fukt i boligen på sikt. Videre mangler det stedvis toppliste på utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Ettermontere toppliste. Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på deler av dreneringen.

Balkong, terrasse, platting: Veranda/ terrasser

Oppsummering

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av veranda/ terrasser er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes. Videre anmerkes det manglende rekkverk på trapper.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres rekkverk på trapper.

Vinduer og dører: Eldre vinduer/ dører

Oppsummering

Vinduer av eldre dato har følgelig aldringsmessige slitasjer. Videre er det ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Utskifting av eldre vinduer må påregnes etterhvert.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Det registreres misfarging stedvis i undertak, men ingen skader blir registrert på befaringsdagen.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på hoveddelen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik da spesielt på soverom mellom 15 og 20 mm.

Eier opplyser at det har vært arbeider i grunnen i forbindelse med tilbygget ved soverommene. Deler av grunnmur/ grunn ble pølet og grunnmur/ etasjeskille ble rettet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll med tanke på stabilitet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt i kjeller.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kulfilteravtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte(kulfiltervifte) anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet opplyses oppgradert i 2018 og fremstår uten tegn på skader.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 settes med bakgrunn i naturlig avtrekk/ manglende drengåpning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Waterguard som stenger vannet ved lekkasje anbefales etablert på rommet.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper på begge sider. Utover dette fungerer trapp som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres håndløper på veggene i henhold til dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Kursfortegnelsen i skapet er ikke merket med tall.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Kjeller

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk og det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved en eventuell lekkasje/ tett sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Våtrom: Bad 1, 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og det blir ikke registrert skader. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det gjøres også oppmerksom på misfarginger/ løse silikonfuger ved våtromsplater og at det er synlig fugging rundt blandebatteriet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad 2, 1. etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Videre måles det begrenset fall/ stedvis flatt gulv i dusjsonen. Stedvis misfarginger i silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er plassert et rørskap bak servanten og det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer/ skap i vegg til servant.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Kjeller

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket er fuktstyrt og ikke kontrollert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bruksendring av kjeller er søkt og godkjent i 2001 med ferdigattest datert 25.09.2025. Rom benevnt som soverom (29,5 m²) i tilbygd del er opprinnelig godkjent som bod. Bruksendringen fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (oppholdsrom) er søknadspliktig tiltak og er ikke byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg/påbygg ved tidligere garasje/ bod i 1. etasje er søkt og godkjent med ferdigattest i 2019. To soverom i tilbygg/ påbygg oppført før byggesak i 2019, men fremstår uten byggesak i dokumentasjonen oversendt fra kommunen. Tiltaket er søknadspliktig.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer er for små på bod som nå er benyttet som soverom i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.6.2025

Rapportdato
26.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **HELLAND-SVORKMO ARVE L**
Navn: **HELLAND-SVORKMO EVA K**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:
Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: **Lunheimvegen 25, 7540 Klæbu**
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **521** Bruksnr: **107** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1979 - Ombygd/ rehabilitert i 2014/ 2020.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i en etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig er kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket på hovedtaket har saltaksform og taket på tilbygg har tilnærmet flatt tak. Tekket med stålpater og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags og 2-lagsglass.

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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	121	121	0	0	0
1. Etasje	155	155	0	0	84
Totalt m²	276	276	0	0	84

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	121	93	28	Trapperom, gang, 2 soverom, vaskerom, bad.	3 boder.
1. Etasje	155	155	0	Entre, gang, 2 bad, 4 soverom, toalett, trapperom, stue, kjøkken.	
Totalt m²	276	248	28		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen opplyses skiftet rundt 2016, samt ny drenering i 2020 ved tilbygget.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring 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
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men en del av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dette gjelder gavelvegg ved veranda/ terrasse. Terrengforholdet fører også til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan medføre føre til fuktskader i boligen på sikt. Videre mangler det stedvis topplis på utvendig fuksikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ettermontere topplis. Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Området består av myr.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-1**

På synlige flater ble det ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Deler av grunnmur er innkledd og kontroll i disse områdene er følgelig ikke utført.

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er en kryp kjeller under deler av huset. Det er adkomst til kryp kjeller via utvendig åpning.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et akseptabelt fukttinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av kryp kjeller**TG-1**

Ingen tegn på skader som krever tiltak.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjeller er innredet til boligformål og boder.

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)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på deler av dreneringen.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda/ terrasser

Type	Balkong, Terrasse
Veranda med utgang fra stue og hovedinngang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger og terrasser er fra rundt 2012- 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av veranda/ terrasser er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes. Videre anmerkes det manglende rekkverk på trapper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres rekkverk på trapper.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Veranda med utgang fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong opplyses etablert i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det gjøres også her oppmerksom på at veranda er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører: Nyere vinduer/ dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-3 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2008, 2014 og 2020. Videre er det skiftet 2 vindusglass i kjeller juni 2025. Balkongdør på stue fra 2008 og balkongdør på soverom er fra 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Vinduer og dører: Eldre vinduer/ dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-3 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1990 og byggeåret. Ytterdør av eldre ukjent dato.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer av eldre dato har følgelig aldringsmessige slitasjer. Videre er det ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av eldre vinduer må påregnes etterhvert.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen 2014-2020. Utover dette er kledningen fra byggeåret.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Eldre kledning bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall.	
Utover dette fremstår fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft, samt ventiler i gavivegg. Takkonstruksjonen over tilbygget er lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Det registreres misfarging stedvis i undertak, men ingen skader blir registrert på befaringsdagen. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på hoveddelen.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp opplyses skiftet i 2020.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

6.13 Takteking

Type teking

Metallplater, Papp

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hoveddelen av taktekingen opplyses skiftet i 2020, samt at en del av papptekkingen opplyses skiftet i 2014.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

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-1**

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1****6.15 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
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik da spesielt på soverom mellom 15 og 20 mm.	
Eier opplyser at det har vært arbeider i grunnen i forbindelse med tilbygget ved soverommene. Deler av grunnmur/ grunn ble pælet og grunnmur/ etasjeskille ble rettet.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig kontroll med tanke på stabilitet.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn fra 2014.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	
Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

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
Innredningen opplyses oppgradert i 2023 og fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kulfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kulfilteravtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte(kulfiltervifte) anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bruksendring av kjeller er søkt og godkjent i 2001 med ferdigattest datert 25.09.2025. Rom benevnt som soverom (29,5 m²) i tilbygd del er opprinnelig godkjent som bod. Bruksendringen fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (oppholdsrom) er søknadspliktig tiltak og er ikke byggemeldt eller godkjent. Tilbygg/påbygg ved tidligere garasje/ bod i 1. etasje er søkt og godkjent med ferdigattest i 2019. To soverom i tilbygg/ påbygg oppført før byggesak i 2019, men fremstår uten byggesak i dokumentasjonen oversendt fra kommunen. Tiltaket er søknadspliktig.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er datert 15.05.1979. Godkjenning av innredning i kjeller er datert 01.08.2001. Ferdigattest på tilbygget er datert 19.03.2020.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer er for små på bod som nå er benyttet som soverom i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
---	----

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet opplyses oppgradert i 2018 og fremstår uten tegn på skader.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 settes med bakgrunn i naturlig avtrekk/ manglende drepsåpning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Waterguard som stenger vannet ved lekkasje anbefales etablert på rommet.

6.20 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
----------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler håndløper på begge sider. Utover dette fungerer trapp som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må det etableres håndløper på veggene i henhold til dagens krav.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Kursfortegnelsen i skapet er ikke merket med tall. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom: Kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater/ malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er av eldre dato. Innredningen, samt stedvis etablerte våtromsplater opplyses skiftet i 2023.	
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
Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk og det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved en eventuell lekkasje/ tett sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.	

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Avtrekket er fuktstyrt og ikke kontrollert.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: Bad 1, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert rundt 2014.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-1**

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

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?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Sluket er et plastsluk og det blir ikke registrert skader. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det gjøres også oppmerksom på misfarginger/ løse silikonfuger ved våtromsplater og at det er synlig fuging rundt blandebatteriet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-IU**

Avtrekket er fuktstyrt og ikke kontrollert.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Bad 2, 1. etasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet opplyses oppgradert rundt 2020.

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?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Videre måles det begrenset fall/stedvis flatt gulv i dusjsonen. Stedvis misfarginger i silikofuger.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggearvisning. Det er plassert et rørskap bak servanten og det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer/ skap i vegg til servant.	

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.29 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato og har malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, stoppekran, vannmåler og naturlig avtrekk. Sluket er et plastsluk og det måles fall mot sluk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

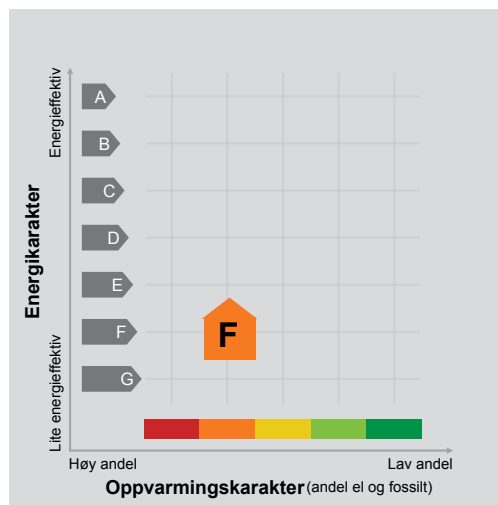
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Lunheimvegen 25
Postnummer	7540
Sted	KLÆBU
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	521
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184659271
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138222
Dato	21.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

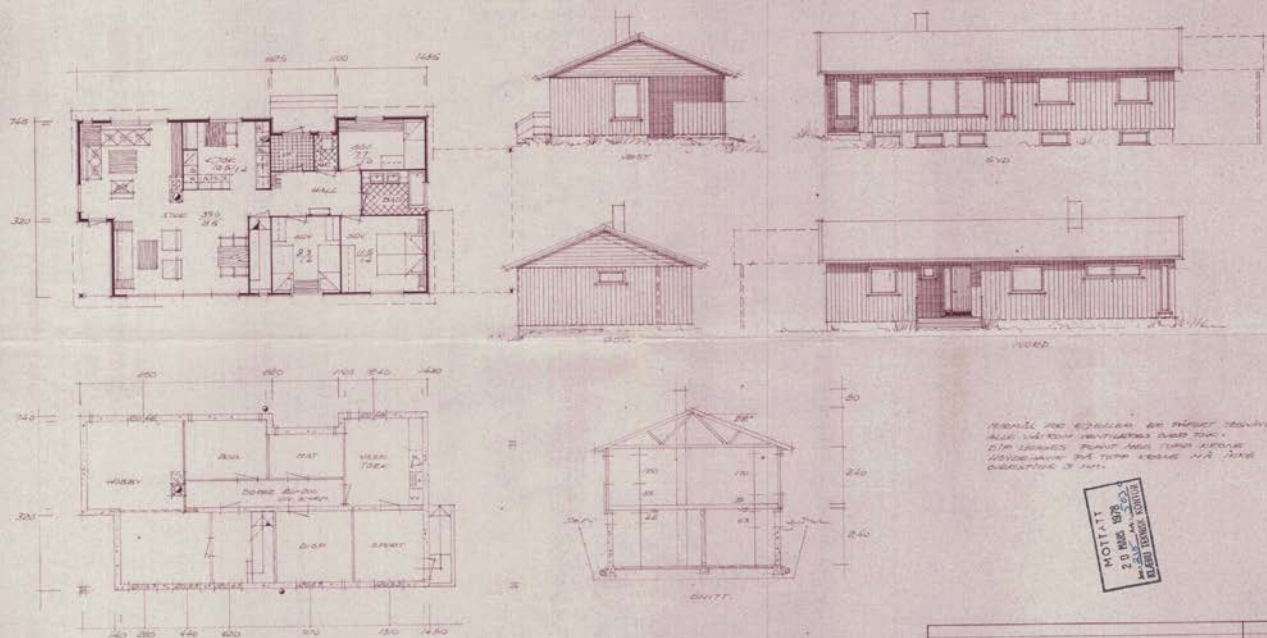
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

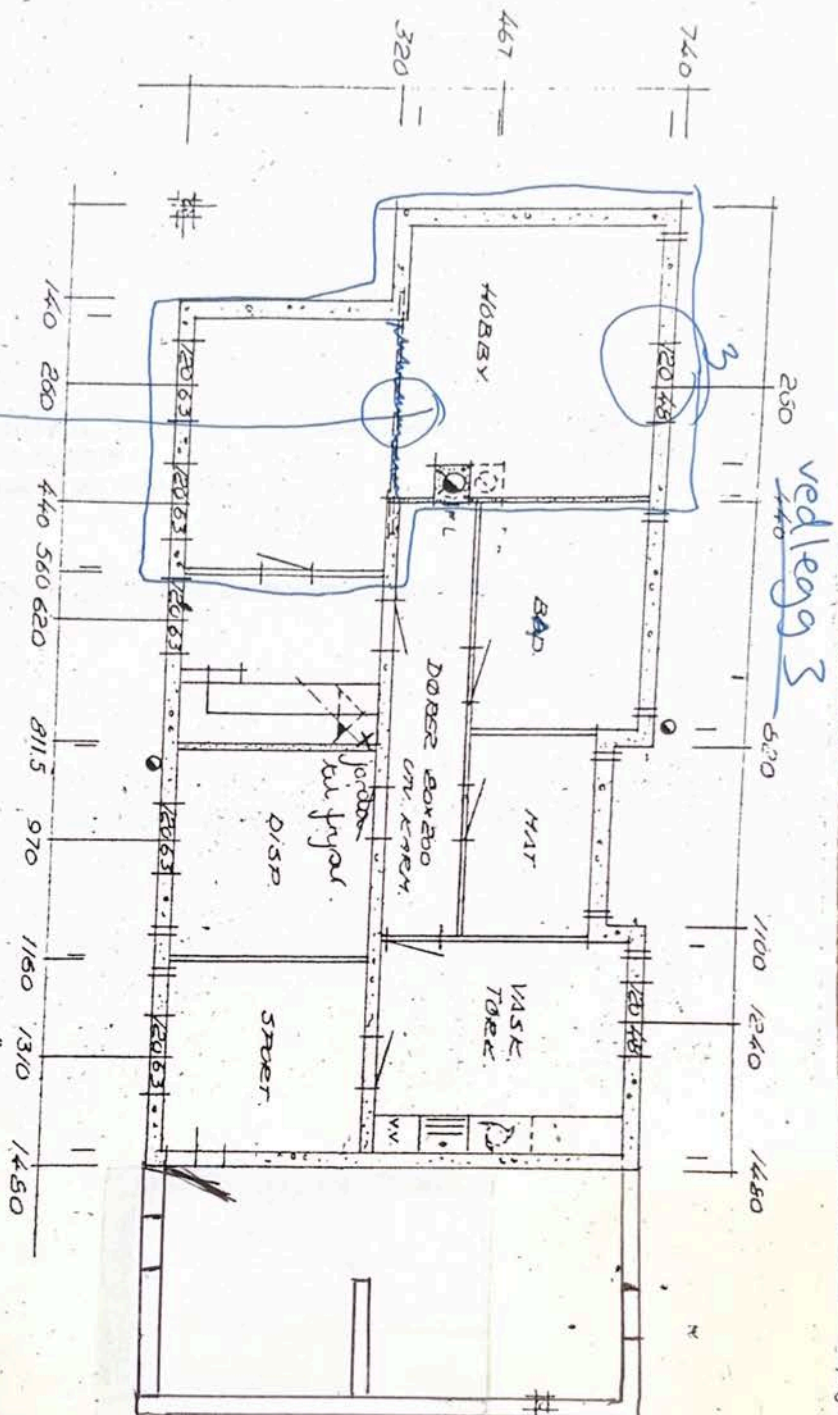
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

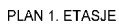
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

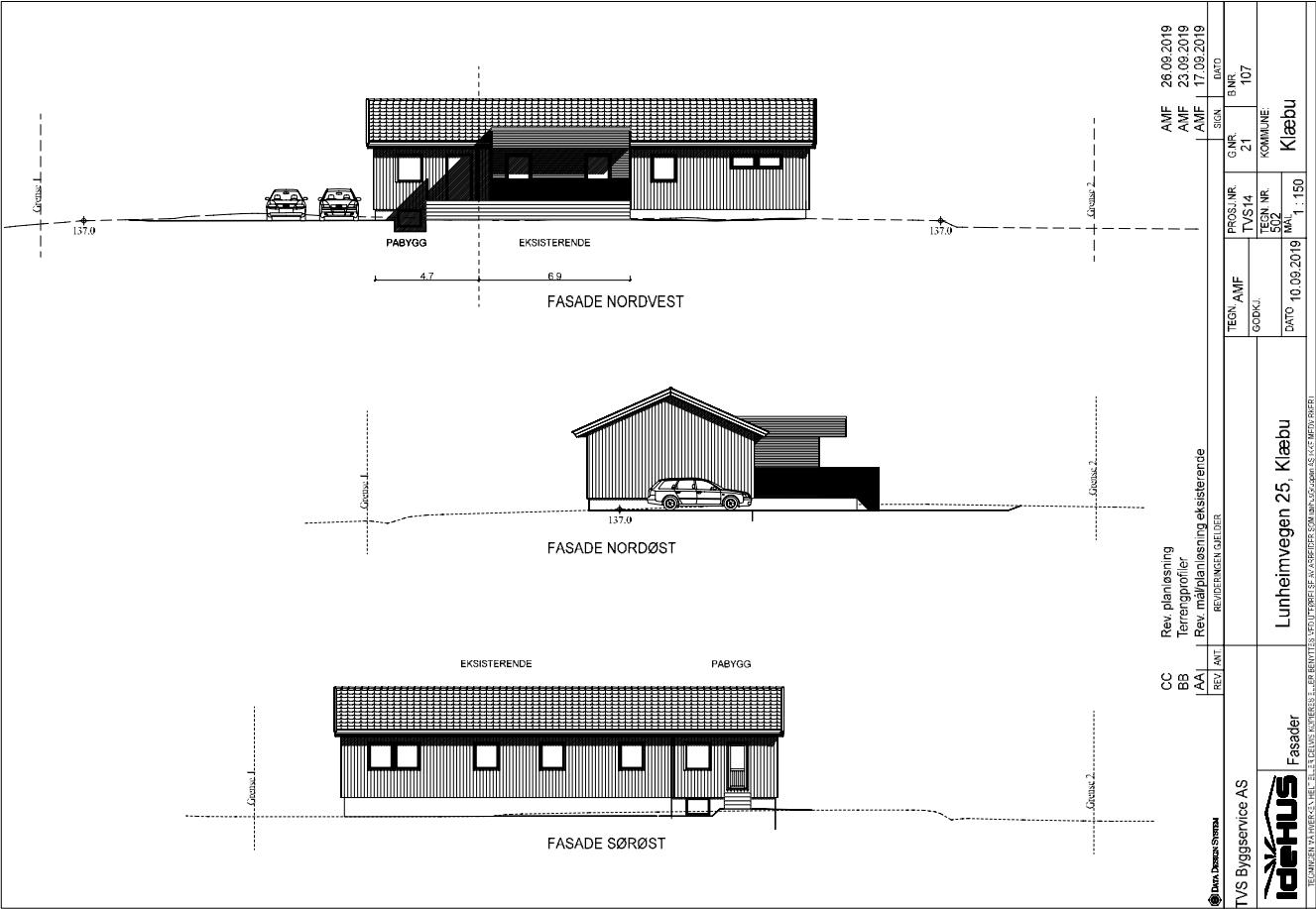


BUDGJERT: JON MAGNE ELSHAUG		LEIEAREAL: 95.0	✓
ADR: SØVEGEN 12		BRUTTOAREAL: 101.5	✓
BUDGJERT: LUNHEIMVEGEN 25		BRUTTOAREAL: 110.0	✓
KONSTRUKT: KJÆBU		DATO: 28. 11. 78	✓
BETEGNELSE: ENDR. M. KJÆBU		SKALA: 1:100	✓
A Trønderhus KLÆBU		REVISJON: A 1001 ÷ 6	



Før 2 det søkes om romendring.
 Rommet er oppført i 1979, rom
 har godkjent romningsvindu.

[illegible]



	TVS Byggservice AS									
	Fasader									
	Lunheimvegen 25, Klæbu									
	REV. ANT. REVISJONEN/SIDE NR.									
CC	Rev. planløsning									
BB	Terrangprofiler									
AA	Rev. målpåmåling eksisterende									
REV	ANT	TEGN.	AMF	PROJ. NR.	G. NR.	B. NR.				
				TVS14	21	107				
				G0001	TEGN. NR.	KOMMUNE				
					502					
					MAU	1 : 150				
					DATO	10.09.2019				

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Lunheimvegen 25		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 21/		
Arbeids art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 20.3.78	Dato for vedtak 3.4.78	Sak nr. 54/78
Byggherre Jon M. Elshaug		Adresse Lunheimvegen 25		Tlf.
Anmelder Stein Solum		Adresse 7060 Klæbu		Tlf.
Ansvarshavende "		Adresse "		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Puss- og innredningsarbeider i kjeller.
2. På loft ligger isolasjon opp mot taktro langs raft. Det må monteres raftpapp e.l. som sikrer en åpning på min. 5-6 cm langs begge vegger for å gi tilstrekkelig lufting av loft.
3. Gjenstående pussarbeid på grunnmur og pipe.
4. Trapp til kjellerinngang.
5. Permanent tilkopling av taknedløp.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Klæbu	Stempel 11.5.79	KLÆBU KOMMUNE Teknisk kontor  Underskrift
-----------------------	--------------------	---

Sendes til		X Jign.kont.
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ komm.kass.
☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadmyndighet	

Nr. 2128 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



Eva Kristin Helland-Svorkmo

Lunheimvegen 25
7540 KLÆBU

Vår saksbehandler
Reza Raviz

Saksnummer
BYGG-25/82319
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Eva Kristin Helland-
Svorkmo

Dato
25.09.2025

Lunheimvegen 25, ferdigattest for bruksendring av kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 521/107/0/0
Bygningsnummer: 184659271
Tiltakshaver: Eva Kristin Helland-Svorkmo

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Reza Raviz
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: situasjonskart
Oppdatert tegning med rom 1 (2)

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 19.09.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder bruksendring i kjeller slik det er beskrevet i vedtak BYGG-25/82319-5, datert 18.09.2025.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Eva Kristin Helland-Svorkmo

Lunheimvegen 25
7540 KLÆBU

Vår saksbehandler
Brage Storjord Baraa

Saksnummer
BYGG-25/81979
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
24.07.2025

Lunheimvegen 25, ferdigattest for nytt tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 521/107/0/0
Bygningsnummer: 184659271
Tiltakshaver: Eva Kristin Helland-Svorkmo

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Brage Storjord Baraa
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Lunheimvegen 25

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 01.07.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder et nytt tilbygg slik det er beskrevet i vedtak 15/276-4.

Denne godkjenningen gjelder tilbygget slik det er søkt om i nevnte vedtak. Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

Det er senere søkt om og godkjent et tiltak som endrer tilbygget noe og flytter inngangspartiet. Dokumentreferanse for ferdigattest til dette tiltaket er å finne i sak BYGG-20/88053-2.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf.

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

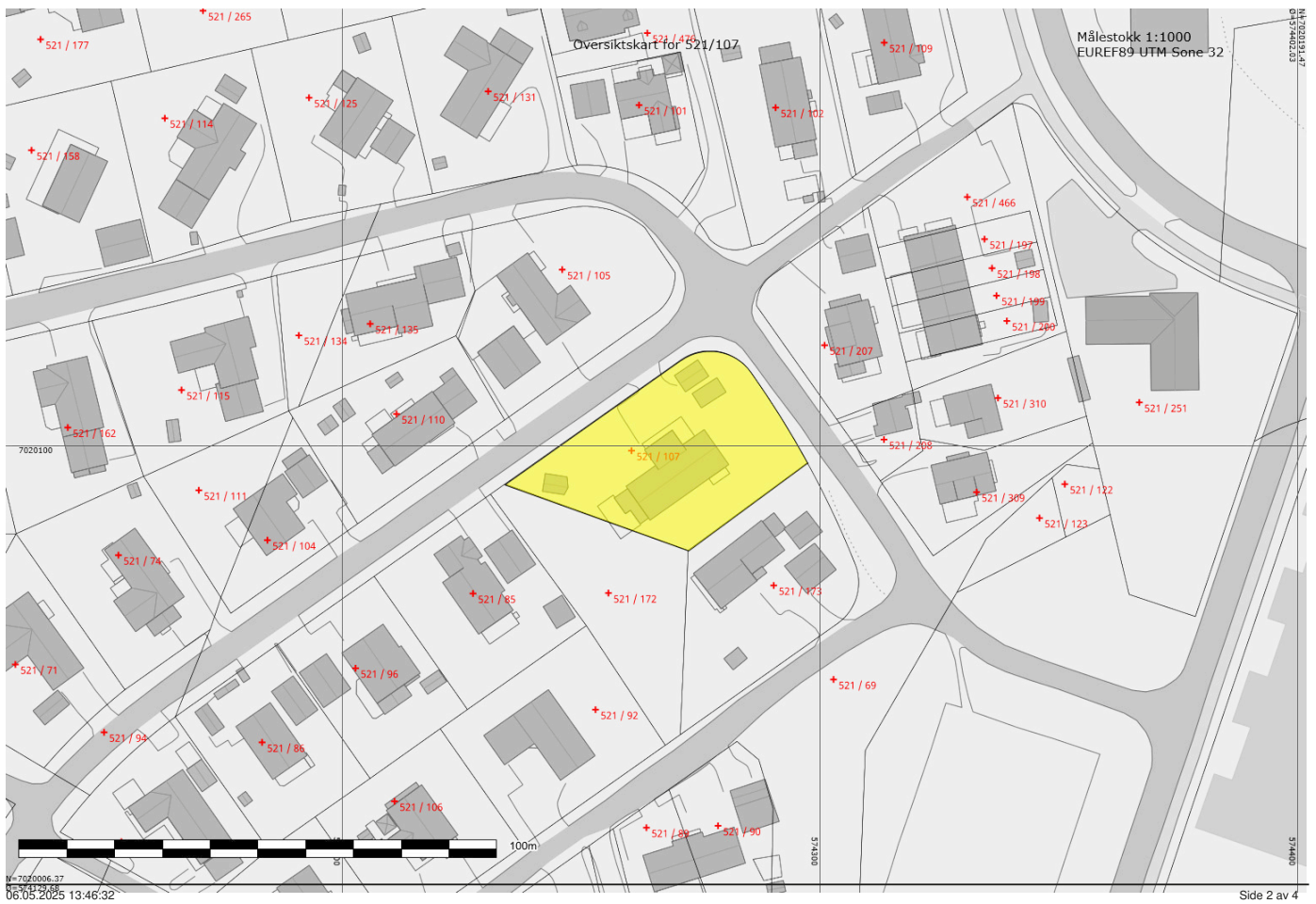
Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

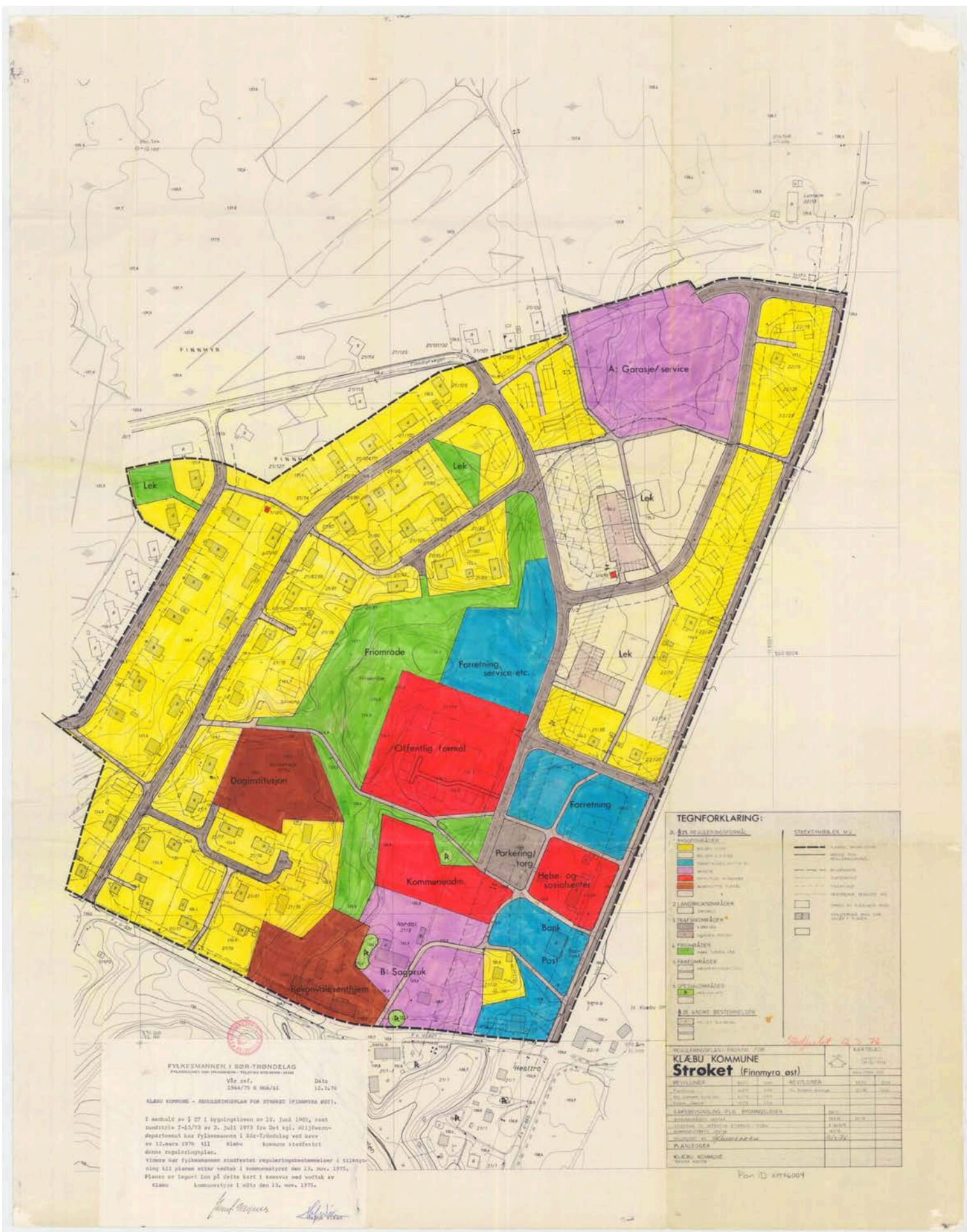


Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Kommunalveg gatenavn .
	Kanal og grøft		Høydekurve		Forsenkningskurve
	Forsenkningskurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Parkeringsområde		Trapp
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		







FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Vår ref. 1384/75 & 804/81
 Dato 10.12.76

KLÆBU KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR STROKET (FINNØYRA ØST).

I medhold av § 27 i bygningloven av 18. juni 1969, samt
 rundskriv 7-43/73 av 3. juli 1973 fra Det kgl. Allhøvs-
 departement hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev
 av 12. mars 1976 til Klæbu kommune stoffet ut
 denne reguleringsplan.
 Videre har Fylkesmannen stoffet ut reguleringsbestemmelser i tilknyt-
 ning til planen etter vedtak i kommunestyret den 13. nov. 1975.
 Planen er lagret inn på dette kart i samsvar med vedtak av
 Klæbu kommunestyre 1. møte den 13. nov. 1975.

Handwritten signature
Handwritten signature

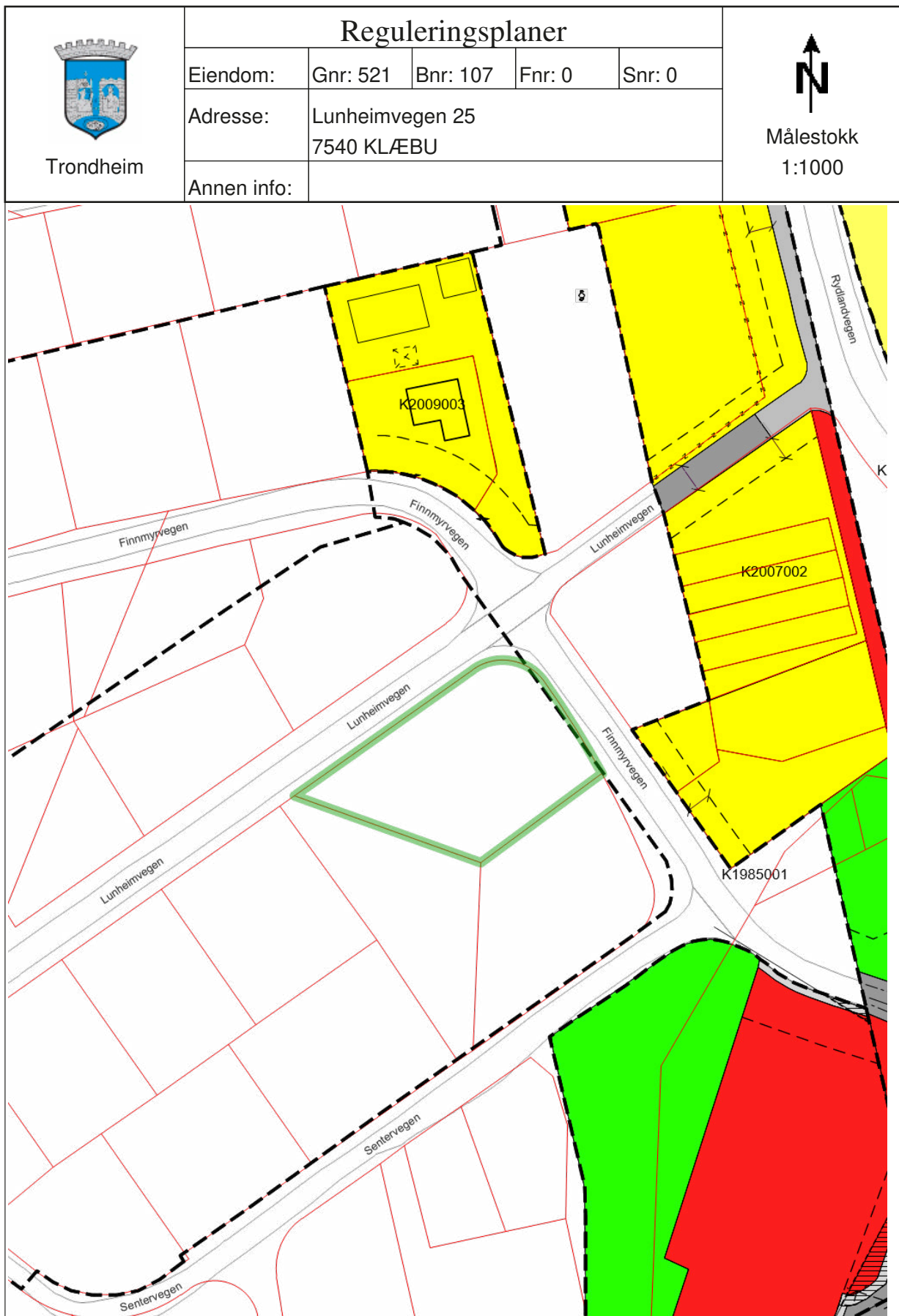
TEGNFORKLARING:

1. BYGGEREGULERING
 - 1.1. Bygninger
 - 1.2. Gjerder
 - 1.3. Stier
 - 1.4. Veier
 - 1.5. Parkering
 - 1.6. Annet
2. LANDBRUKSREGULERING
 - 2.1. Landbruk
 - 2.2. Skogbruk
 - 2.3. Fiske
 - 2.4. Andre
3. REKREASJONSREGULERING
 - 3.1. Rekreasjon
 - 3.2. Andre
4. KULTURREGULERING
 - 4.1. Kultur
 - 4.2. Andre
5. FORRETNINGSREGULERING
 - 5.1. Forretning
 - 5.2. Andre
6. ANNET
 - 6.1. Andre
 - 6.2. Andre

- STOFFET I KARTET
- 1. Klæbu kommune
 - 2. Finnøyra øst
 - 3. Stroket
 - 4. Klæbu kommune
 - 5. Finnøyra øst
 - 6. Stroket
 - 7. Klæbu kommune
 - 8. Finnøyra øst
 - 9. Stroket
 - 10. Klæbu kommune
 - 11. Finnøyra øst
 - 12. Stroket
 - 13. Klæbu kommune
 - 14. Finnøyra øst
 - 15. Stroket
 - 16. Klæbu kommune
 - 17. Finnøyra øst
 - 18. Stroket
 - 19. Klæbu kommune
 - 20. Finnøyra øst
 - 21. Stroket
 - 22. Klæbu kommune
 - 23. Finnøyra øst
 - 24. Stroket
 - 25. Klæbu kommune
 - 26. Finnøyra øst
 - 27. Stroket
 - 28. Klæbu kommune
 - 29. Finnøyra øst
 - 30. Stroket
 - 31. Klæbu kommune
 - 32. Finnøyra øst
 - 33. Stroket
 - 34. Klæbu kommune
 - 35. Finnøyra øst
 - 36. Stroket
 - 37. Klæbu kommune
 - 38. Finnøyra øst
 - 39. Stroket
 - 40. Klæbu kommune
 - 41. Finnøyra øst
 - 42. Stroket
 - 43. Klæbu kommune
 - 44. Finnøyra øst
 - 45. Stroket
 - 46. Klæbu kommune
 - 47. Finnøyra øst
 - 48. Stroket
 - 49. Klæbu kommune
 - 50. Finnøyra øst
 - 51. Stroket
 - 52. Klæbu kommune
 - 53. Finnøyra øst
 - 54. Stroket
 - 55. Klæbu kommune
 - 56. Finnøyra øst
 - 57. Stroket
 - 58. Klæbu kommune
 - 59. Finnøyra øst
 - 60. Stroket
 - 61. Klæbu kommune
 - 62. Finnøyra øst
 - 63. Stroket
 - 64. Klæbu kommune
 - 65. Finnøyra øst
 - 66. Stroket
 - 67. Klæbu kommune
 - 68. Finnøyra øst
 - 69. Stroket
 - 70. Klæbu kommune
 - 71. Finnøyra øst
 - 72. Stroket
 - 73. Klæbu kommune
 - 74. Finnøyra øst
 - 75. Stroket
 - 76. Klæbu kommune
 - 77. Finnøyra øst
 - 78. Stroket
 - 79. Klæbu kommune
 - 80. Finnøyra øst
 - 81. Stroket
 - 82. Klæbu kommune
 - 83. Finnøyra øst
 - 84. Stroket
 - 85. Klæbu kommune
 - 86. Finnøyra øst
 - 87. Stroket
 - 88. Klæbu kommune
 - 89. Finnøyra øst
 - 90. Stroket
 - 91. Klæbu kommune
 - 92. Finnøyra øst
 - 93. Stroket
 - 94. Klæbu kommune
 - 95. Finnøyra øst
 - 96. Stroket
 - 97. Klæbu kommune
 - 98. Finnøyra øst
 - 99. Stroket
 - 100. Klæbu kommune

KLÆBU KOMMUNE		Stroket (Finnøyra øst)	
Bygninger	100	100	100
Landbruk	100	100	100
Rekreasjon	100	100	100
Kultur	100	100	100
Forretning	100	100	100
Andet	100	100	100
PLANFØRER			
KLÆBU KOMMUNE			
Vår ref. 1384/75 & 804/81			

For ID: KFT6004



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet
 Veg	Kommunalveg gatenavn .	 Plan dispensasjon punkt
 RpFormålGrense	 RpGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Måle- og avstandslinje	 Frisiktsone ved veg	 Bolig
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Offentlig bebyggelse	 Offentlig bygg - barnehage
 Offentlig bygg - institusjon	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde	 Felles grøntareal
 Boligbebyggelse	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	

KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

**I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN**

FOR

FINNMYRA - STRØKET

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

Stadfestet av Fylkesmannen i Sør - Trøndelag 2.11.1978.

§1

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

§2

Område for bolighus – U=0,15 – 0,30

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

§3

Område for småhusbebyggelse.

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

§4

Område for forretningsbebyggelse.

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

§5

Område for offentlig bebyggelse.

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

§6

Område for lett industri.

Felt A:

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

Felt B:

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

§7

Friområder.

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

§8

Spesialområder.

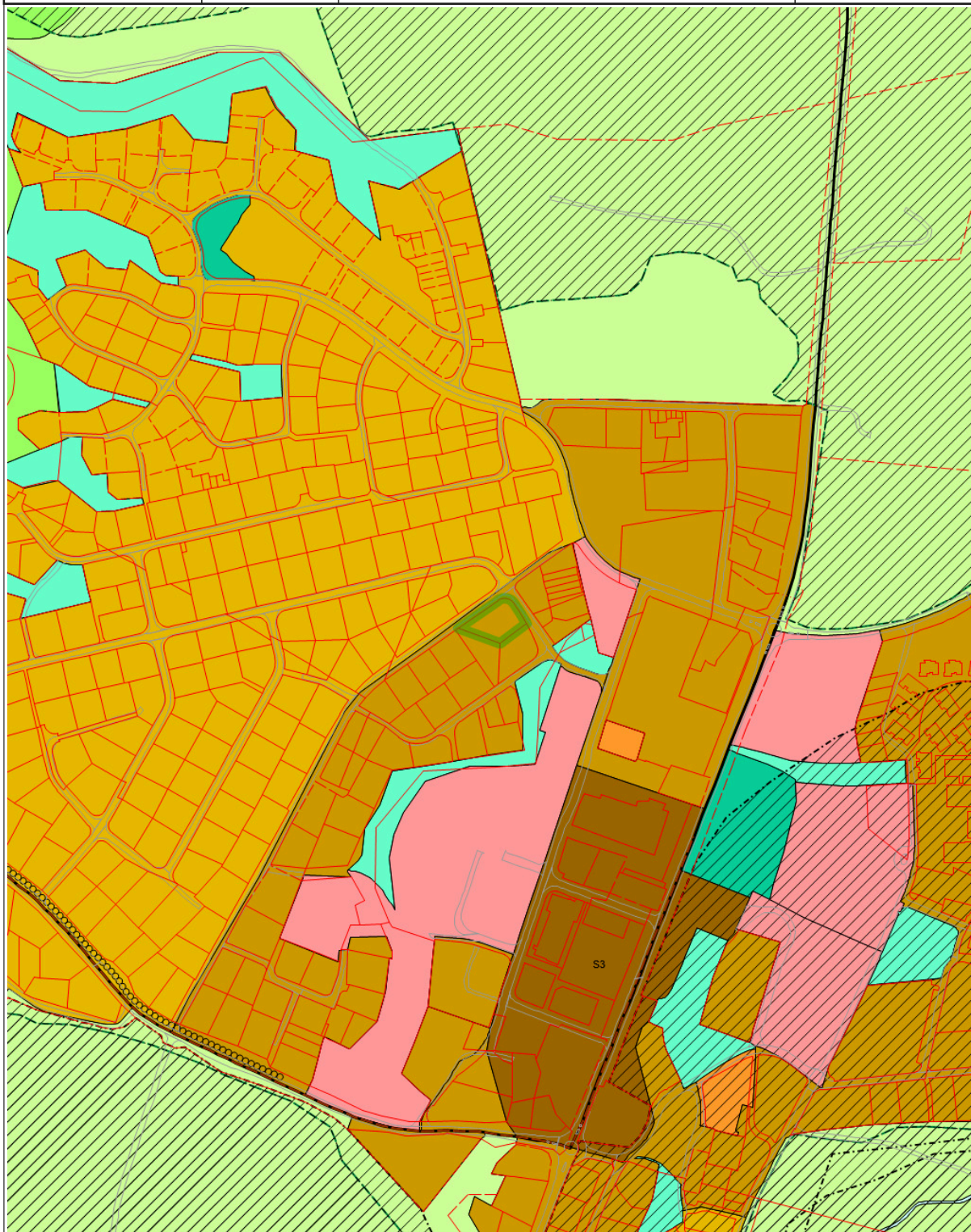
Innenfor reguleringsområdet finnes 3 fornminner – gravhauger – som er vist på planen. Uten tillatelse fra bygningsrådet og de antikvariske myndigheter er det forbudt å foreta graving eller fjerning av vegetasjon på disse haugene.

§9

Fellesbestemmelser.

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

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 107	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Lunheimvegen 25 7540 KLÆBU				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Byggegrense - grønn strek		Kollektivtrase		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Andre typer bebyggelse og anlegg
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR
	Framtidig LNFR		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lunheimvegen 25
7540 KLÆBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre