

SORGENFRI

Klæbuveien 155A

Velkommen til
din nye bolig





Lækker planløsning med fin stuesone



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 390 000,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOMTEAREAL

1154.6 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

13 325,-

EIEFORM

Aksje

TOTALPRIS

4 485 125,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

3 297,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESGJELD

Kr 81 800,-

BYGGEÅR

1948

BRA-I/BRA TOTAL

68/68 kvm

ENERGIKLASSE

C

Din megler



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Eskil har mange års erfaring i bransjen og er en trygg, solid megler med høy faglig integritet. Som vår daglige leder sørger han for kvalitet i alle ledd og skaper trygghet for både kunder og kollegaer. Eskil har som mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.



Lækker og moderne 4-roms hjørneleilighet på Sorgenfri | Balkong m/gode solforhold | Kort vei til sentrum og NTNU

Eskil Wahl v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Klæbuveien 155A!

Dette er en romslig og lekker 4-roms leilighet med god planløsning og sentral beliggenhet på Sorgenfri. Leiligheten ligger i 1. etasje i en flermannsbolig og har tre soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning og utgang til en solrik og overbygd balkong. Boligen passer godt for både familier, par og studenter som ønsker en delikat leilighet med kort vei til sentrum, NTNU, St. Olavs og gode kollektivforbindelser.

Høydepunkter:

- Balkong på ca. 8 m²
- Tre soverom
- God planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning
- Lekkert bad
- Parkering
- Gode kollektivforbindelser
- Kort vei til NTNU, Lerkendal og sentrum
- Ingen forkjøpsrett og dokumentavgift
- Leies ut per i dag for 23.750,- pr mnd, kan overtaes.

Velkommen til visnin



Boligen har en god planløsning og det passer utmerket å innrede med sofakrok i deler av stuen.





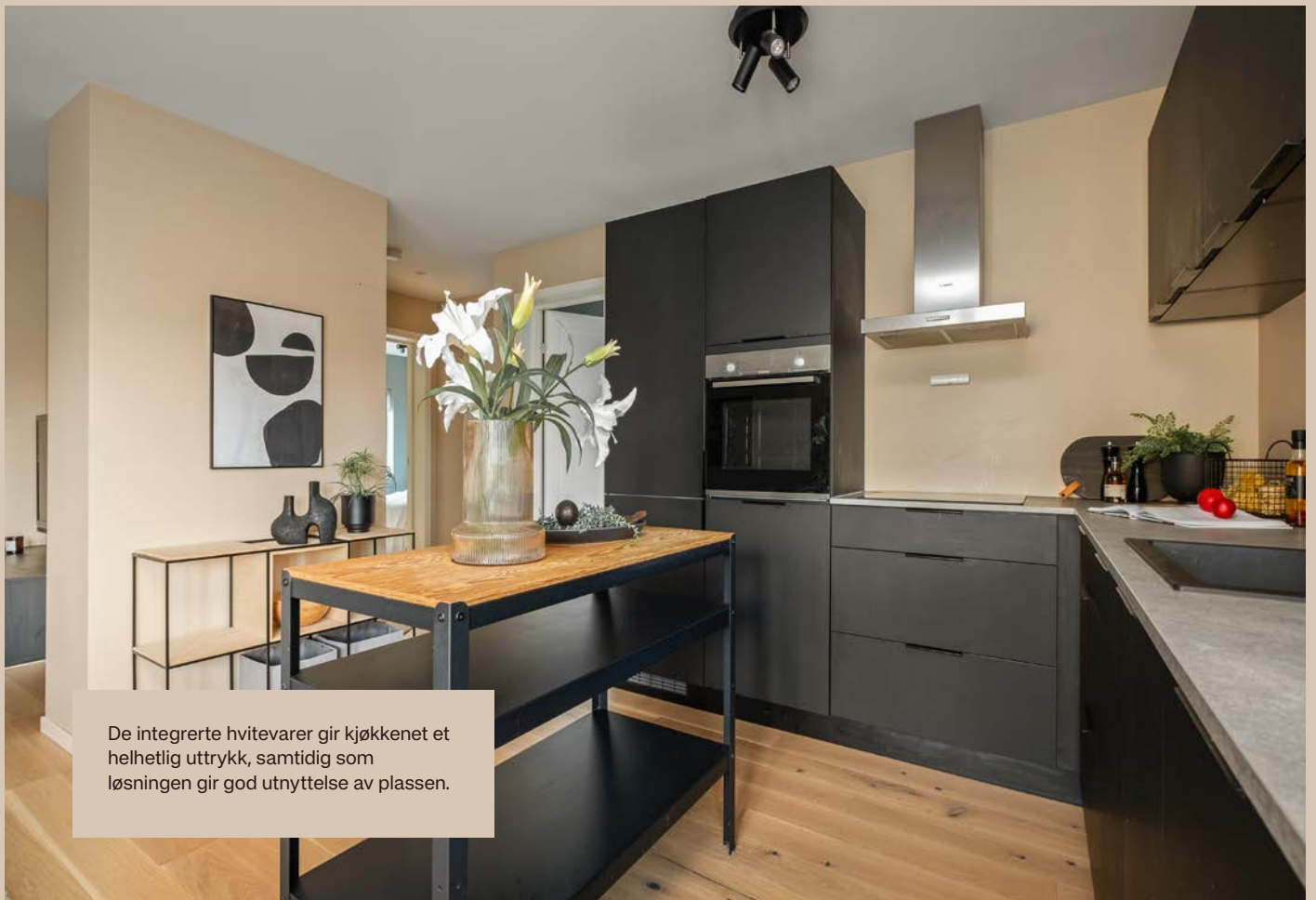
Lekker og moderne kjøkken fra Kvik med mørke fronter og lys benkeplate.





Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaring.

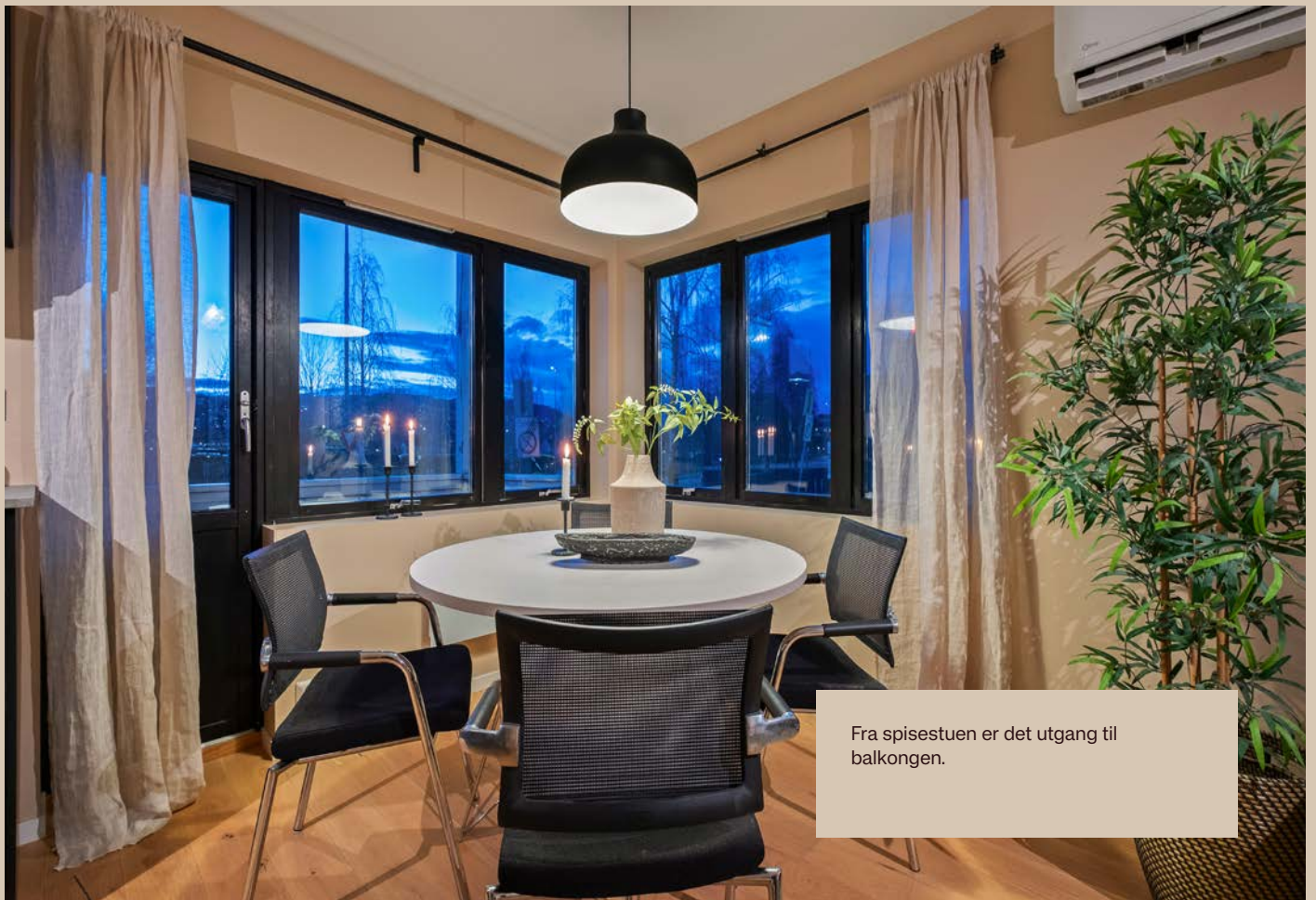




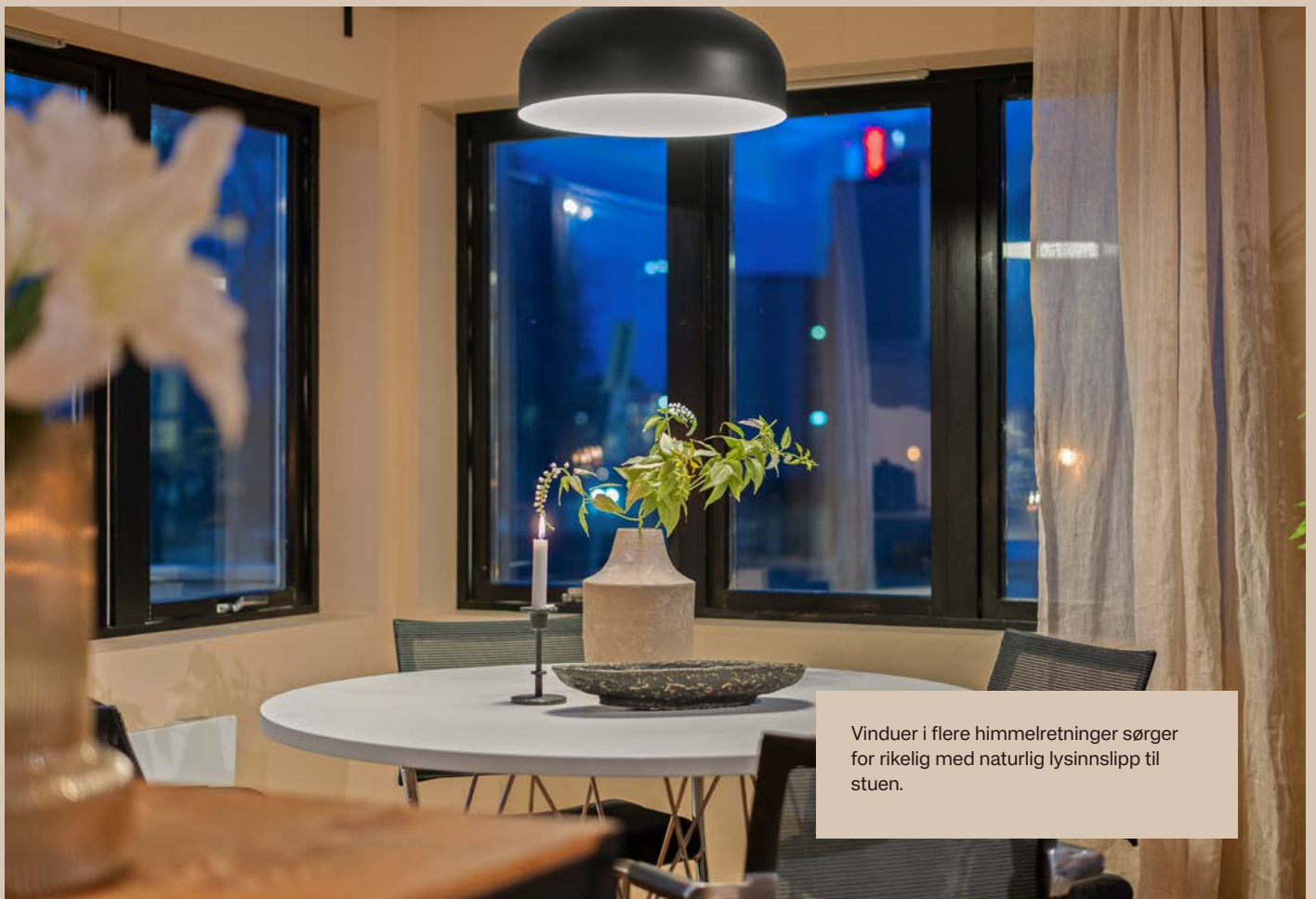
De integrerte hvitevarer gir kjøkkenet et helhetlig uttrykk, samtidig som løsningen gir god utnyttelse av plassen.



Spiseplassen har gode lysforhold fra flere vinduer.



Fra spisestuen er det utgang til balkongen.



Vinduer i flere himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp til stuen.





Boligen har et delikat baderom som følger leilighetens moderne stil med store, lyse fliser og downlights i tak.



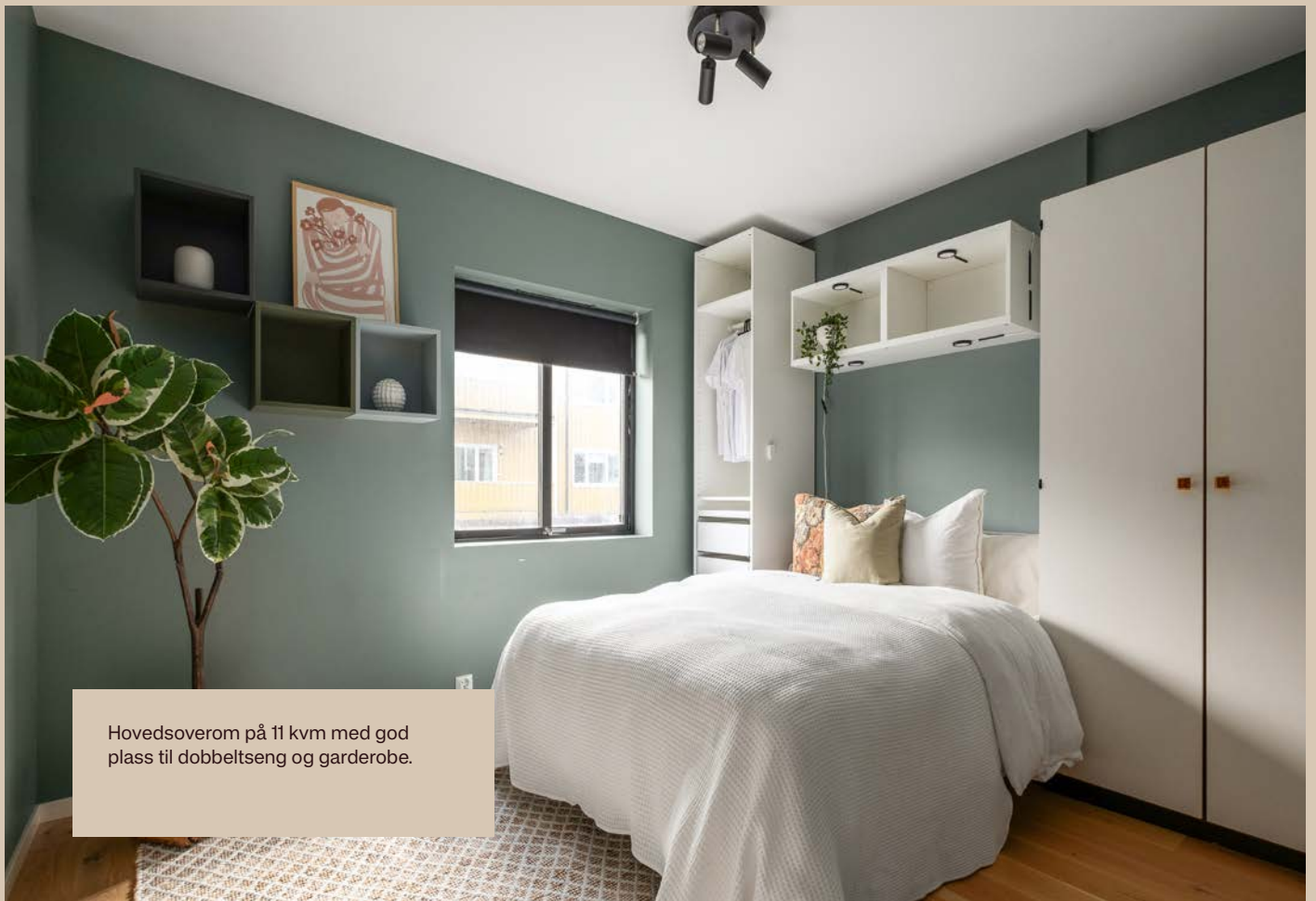
Badet er moderne og innredningen består av servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med regndusj.



Leiligheten ble pusset opp i 2021.







Hovedsoverom på 11 kvm med god plass til dobbeltseng og garderobe.





Det andre soverommet er på 10,5 kvm med plass til både seng, skrivebord og garderobe.



Lun og innbydende entré med
downlights i tak og 1-stavs eikeparkett.

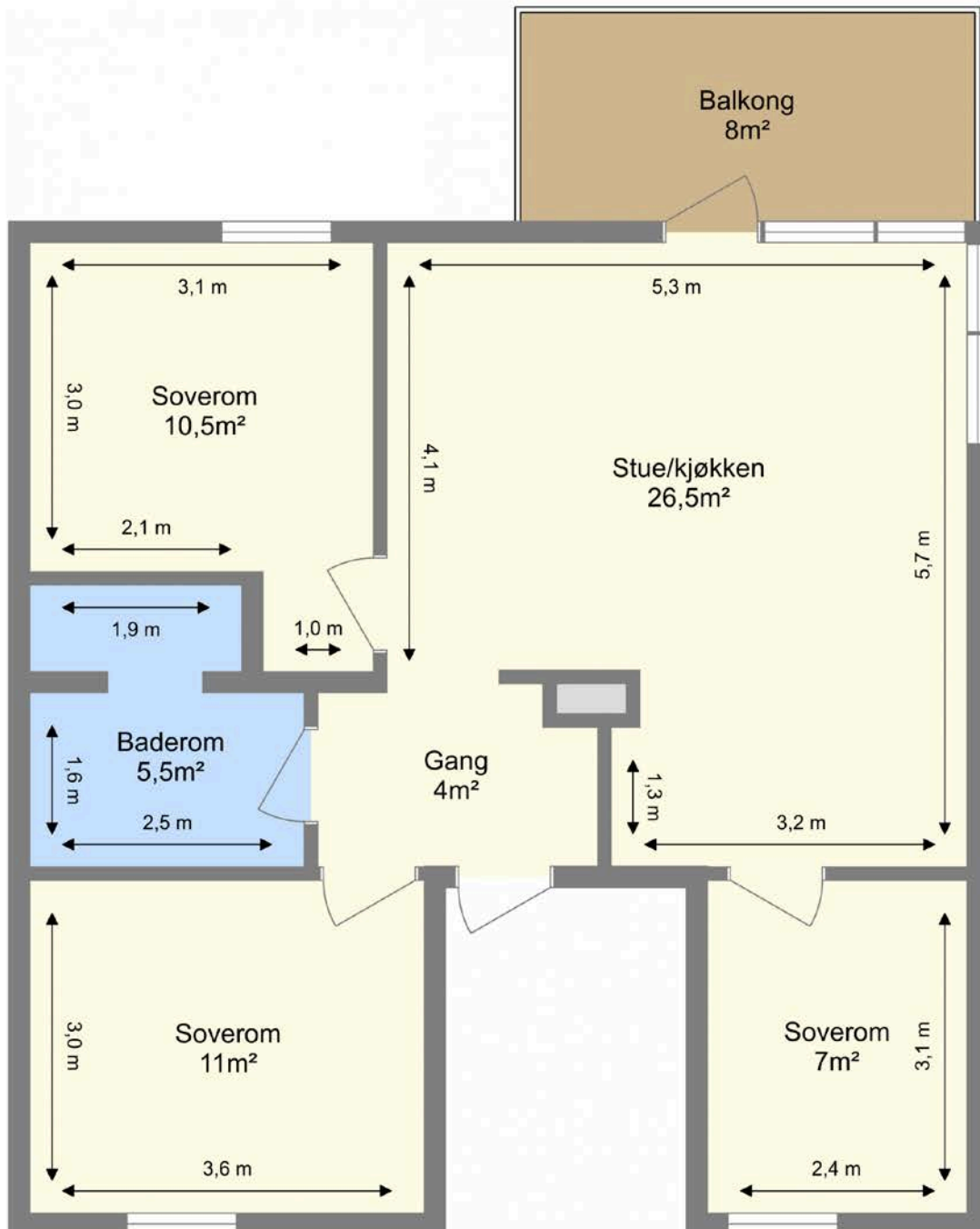


Plantegning



Klæbuveien 155A

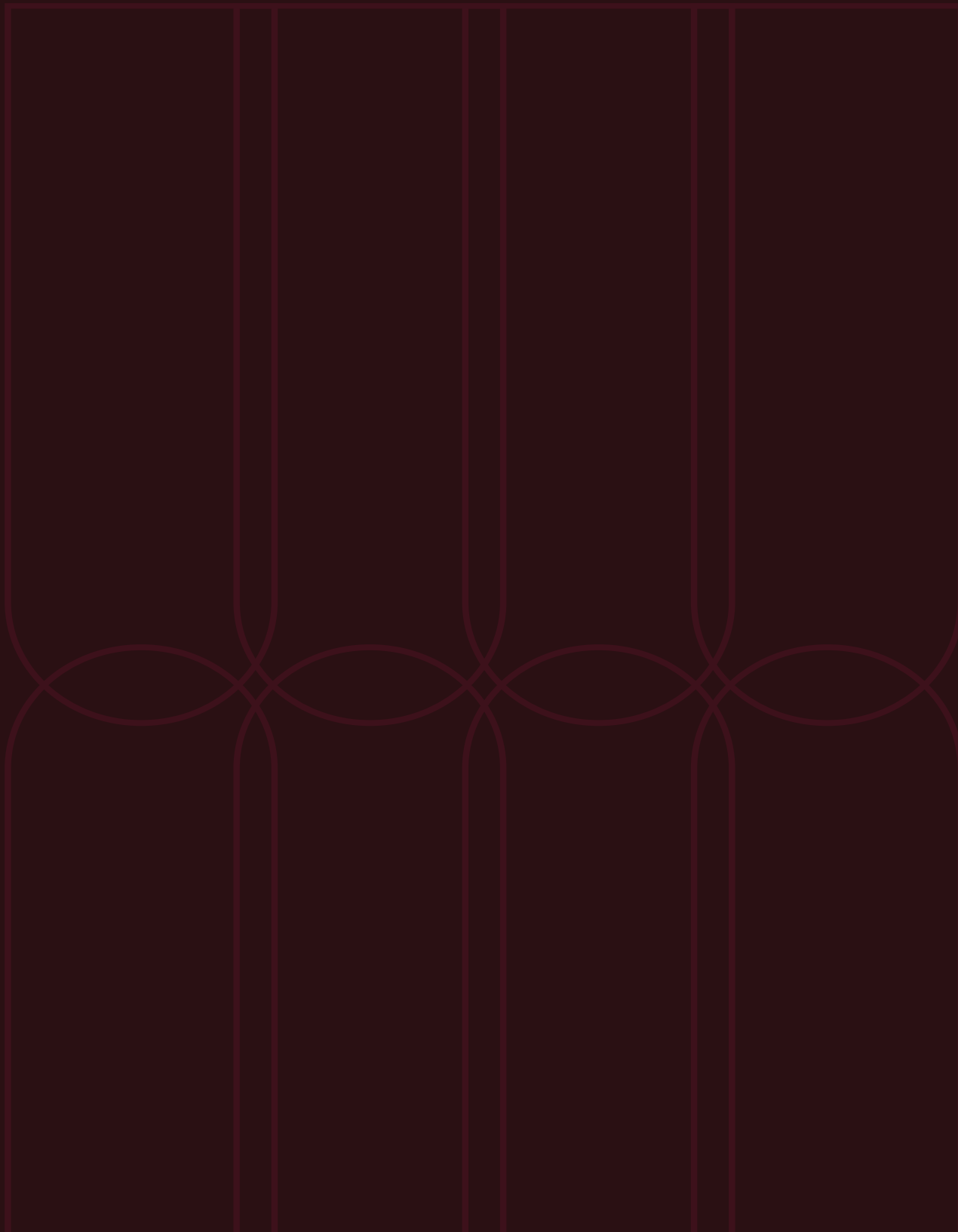
1. Etasje



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

KLÆBUVEIEN 155A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 390 000

Omkostning kjøper

4 390 000,00 (Prisantydning)

81 800 (Andel av fellesgjeld)

4 471 800 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

3 850 (Noteringsgebyr forretningsfører)

9 475 (Transportgebyr)

13 325 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

26 825 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 485 125 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 498 625 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 485 125

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 297,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Betjening av fellesgjeld, drift

og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Renter: kr 350,-

- Avdrag: kr 300,-

- Drift: kr 2 647,-

Aksjelaget skal ta opp et nytt lån i forbindelse med rehabilitering og gjeld til Trio. Dersom dette skjer må det forventes en økning i fellesutgiftene på inntil 33 %. Ettersom aksjelagets lån har flytende rente, kan felleskostnadene endres i takt med renteendringer fra banken.

Fellesgjeld

Kr 81 800 pr. 31.12.2025

Dersom det vil bli tatt opp nytt lån i forbindelse med rehabilitering vil andel lån bli ca. 187.700,-.

Lånebetingelser fellesgjeld: Aksjelaget har følgende lån og vilkår:

Bank: DNB Bank

Type Rente: Flytende

Rente: 5,5 %

Restsaldo pr. 27.03.2026: kr 1 000 000,-

Andel av saldo: kr 187 700,-

Innfrielsesdato: 2032

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på aksjelagets lån.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 839 306 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 357 222 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Sorgenfri, med kort vei til både Trondheim sentrum, NTNU og St. Olavs hospital. Her bor du i et etablert og populært område med gode kollektivforbindelser og enkel tilgang til det meste av servicetilbud.

Bussholdeplassen Sorgenfri ligger kun noen få minutters gange fra boligen, med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Det er også kort vei til Lerkendal stasjon med togforbindelser.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, blant annet Rema 1000 og Kiwi, samt apotek, treningsentre og andre servicetilbud. Området har også gode skole- og barnehagetilbud med blant annet Nardo skole, Sunnland skole og flere barnehager i gangavstand.

For den aktive er det kort vei til Lerkendal, treningsentre og idrettsanlegg, samt gode turmuligheter i nærområdet. Beliggenheten passer godt for både familier, studenter og pendlere som ønsker en praktisk hverdag med kort vei til det meste.

Her bor du sentralt, men samtidig i et godt etablert boligområde med flotte bomiljøkvaliteter.

Parkering

Boligen disponerer en parkeringsplass på felles biloppstillingsplass.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1154.6 m²

Felles eiet tomt for aksjeselskapet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men en tillatelse til å ta i bruk eiendommen datert 1949.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger byggetegninger fra 1947 som viser den opprinnelige planløsningen for bygget. Disse tegningene samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Følgende er bemerket:

Leiligheten hadde opprinnelig to soverom. I dag er det tidligere kjøkkenet gjort om til et ekstra soverom, og kjøkkenet er flyttet inn i stuen som en åpen løsning. Døren fra entréen til stuen er flyttet. Badet ser ut til å ha blitt noe utvidet, men dette er vanskelig å fastslå på grunn av gamle og utydelige tegninger. Balkongen fremgår ikke av de opprinnelige byggetegningene, men det er senere gitt en igangsettingstillatelse for bygging av balkonger datert 2000. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:
Stue/kjøkken, badrom og tre soverom.

Balkong på 8 m².

Leiligheten disponerer bod på loft og i kjeller.

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Gang, badrom, 3 soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på aksjelaget fellesareal, men disponeres av denne aksjeleiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Tilhørende bodarealet på loft og i kjeller er ikke medregnet i boligens arealoppsett.

Standard

Velkommen hjem!

Leiligheten har en innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det adkomst videre til alle rom, noe som gir en praktisk og funksjonell planløsning.

Boligens oppholdsrom består av en romslig stue- og kjøkkenløsning på ca. 26,5 m². Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og kan benyttes store deler av året. Balkongen er på ca. 8 m² og har plass til sittegruppe.

Kjøkkenet har en moderne innredning fra Kvik med mørke fronter og lys benkeplate. Løsningen er praktisk utformet med gode arbeidsflater, integrerte hvitevarer og rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som gir en sosial og luftig romfølelse.

Leiligheten har tre soverom på ca. 11 m², 10,5 m² og 7,5 m². Soverommene har gode møbleringsmuligheter og fremstår med gjennomgående, delikate fargetoner som gir boligen et helhetlig og stilrent uttrykk. Rommene egner seg godt som soverom, barnerom, gjesterom eller

hjemmekontor.

Badet er på ca. 5,5 m² og har flislagte overflater på gulv og deler av vegg. Badet er lekkert og er utstyrt med dusjhjørne, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet er oppgradert i senere tid og fremstår med et moderne uttrykk.

Boligen har gode lagringsmuligheter med tilhørende bod i både kjeller og på loft.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Alexander Storsve

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Førrige eiere totalrenoverte leiligheten. Pusset opp badet og nye rør-i-rør. usikkert
Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja.
Beskrivelse: Ble oppgradert ved totalreovering
Er arbeidet byggemeldt? Nei

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/
skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller lignende?
Ja.
Har vært fyringsforbud. Det er ikke peis i leiligheten så
det er ikke av konsekvens.

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

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble
oppgradert ved total oppgradering i 2021. usikkert

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

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Var en liten vannlekkasje i tak.
Det ble fikset av aksjelaget, finner ikke frem bedriften
som utførte jobben. Ble byttet ut taksteiner som var
skadet og lagt ny duk. usikkert

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)?
Ja.

Borettslaget er i en vurderingsprosess om å bytte ut alle
vinduer.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr.
eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt
fellesgjeld?
Ja.

Borettslaget er i en vurderingsprosess om å bytte ut alle

vinduer.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det
foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i
boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre
arbeider på det elektriske anlegget som ikke har
samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt
salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå
dette nøye.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en
tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig.
Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand
og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under
befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring
er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at
interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene
før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer
tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være
mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel.
Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør
vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje
og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for
utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er
ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra
tilstandsrapporten:

Flermannsbolig oppført på grunnmur av støpt betong.
Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og
utvendige fasader er kledd med trekledning.
Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket

har valmtaks form og er utvendig tekket med takstein.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Pipe/ildsted | Det er påvist avvik på generelt grunnlag for å gjøre deg oppmerksom på at eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Det er ikke tilkoblet ildsted i leiligheten og det er derfor ikke foretatt noen ytterligere kontroll av pipe/ildsted.

- Varmtvannsbereder | Det vurderes at varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

- Våtrom: Baderom | Det er påvist avvik da fallforhold ikke tilfredsstillende forskriftskrav.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Balkong | Det er påvist avvik pga. skjevheter og begynnende råteskader i bærende konstruksjoner, dette anses være avvik utover normal aldringsmessig. Boligens balkong er av eldre ukjent dato.

- Vinduer og dører | Det er påvist avvik på boligens vinduer og balkongdør på grunn av alder. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist fuktinntrekk og begynnende råteskader i enkelte karmen. Som følge av alder har vinduer og balkongdør redusert tettefunksjon og flere har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Øvrig informasjon

Adresse

Klæbuveien 155A, 7031 TRONDHEIM

Gnr. 71, bnr. 15

i Trondheim kommune.

Selger

Mathias Kristensen

Aksjeselskap

AS Klæbuveien 155

Organisasjonsnummer: 930651222

AS Klæbuveien 155 er et aksjeselskap og selskapet har forretningsfører Trio Eiendomsservice AS. Denne enheten har aksjenummer 9 og 10.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i aksjelaget: Det foregår innhenting av tilbud for bytte av vinduer til 3-lags, inkludert takvindu. Aksjelaget planlegger å ta opp et nytt lån. Totalt vil aksjelagets lån bli på ca. kr 1 000 000,- inkl eksisterende lån for å dekke rehabilitering og gjeld. Som følge av dette må det forventes en økning i fellesutgiftene på inntil 33 %. Kostnadene fordeles slik vindusbytte (ca. 550 000 kr), pipeutbedring (ca. 210 000 kr) og et ekstra sikkerhetsnett (ca. 50 000 kr).

Det er også planlegging av en større dugnad mot slutten av april.

Forretningsfører: Trio Eiendomsservice

Aksjeselskapets forsikringsselskap: If Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: SP409696.91

Husdyr: Det er ikke fastsatt noen restriksjoner for dyrehold i vedtektene eller husordensreglene.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: En aksjonær har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av boligaksjeselskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor boligaksjeselskapet. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Aksjelaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 191 652 og samlede driftskostnader på kr 287 344. Dette ga et negativt årsresultat på kr 109 433. Årets største kostnad var vedlikehold, som omhandler utbedring av taklekkasje og vedlikehold av skorstein m.m.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad avholdes to ganger i året (vår og høst), og ellers ved behov. Alle beboere har plikt til å delta, men styret kan gi fritak av for eksempel helsemessige årsaker. Plenklipping og snømåking utføres etter en turnusliste satt opp av styret. Trappevask fordeles mellom etasjene, hvor beboerne i 2. etasje vasker loftstrappen og trappen ned til 1. etasje, mens beboerne i 1. etasje vasker trappen i 1. etasje og kjellertrappen. Beboerne i hver etasje avtaler selv en intern turnus for dette.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Eier har fremlagt energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene som fremgår av denne er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger etter reguleringsplan r0374. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - nåværende og byggesone 2. Kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 21.03.2013 ved motstrid.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker:

Pågående plansaker:

- Plan-ID r20230035: Øystein Møylas veg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23 og Sorgenfrivegen 10.

Planforslag som berører eiendommen:

- Plan-ID r20120020: Tempe, Valøya og Sluppen.

Hensikten med planen er å utvikle Tempe-Sorgenfri til en tettere bydel, med møteplasser, forbindelser og sentrumskvaliteter. Det skal legges til rette for en transformasjon til en attraktiv sentrumsbydel.

Områdeplanen avklarer overordnet arealbruk, helhetlige prinsipper for bydelen og sikrer opparbeidelse av offentlige byrom og forbindelser.

- Plan-ID r20220038: Klæbuveien 159.

Hensikten med planen er å legge til rette for at eiendommen kan fortettes med inntil 25 nye boliger. I tillegg skal den eksisterende villaen med 2 boenheter bevares og restaureres.

Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

5001/71/15:

15.05.1948 - Dokumentnr: 302392 - Best. om vann/kloakkledn.

06.04.1948 - Dokumentnr: 301635 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:71 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 188131 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:71 Bnr:15

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler aksjelaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligaksjeselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterrett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Ved overdragelse av aksjeleiligheter er det som hovedregel ksjpsloven som regulerer handelen. I dette tilfellet vil likevel reglene i avhendingsloven benyttes så langt de passer.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra

vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å

prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og

selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 26 940,-
 Grunnpakke kr 10 000,00
 Markedspakke kr 20 000,00
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00
 Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00
 Trio innhenting av info kr 5 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 21 725,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 110 115. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

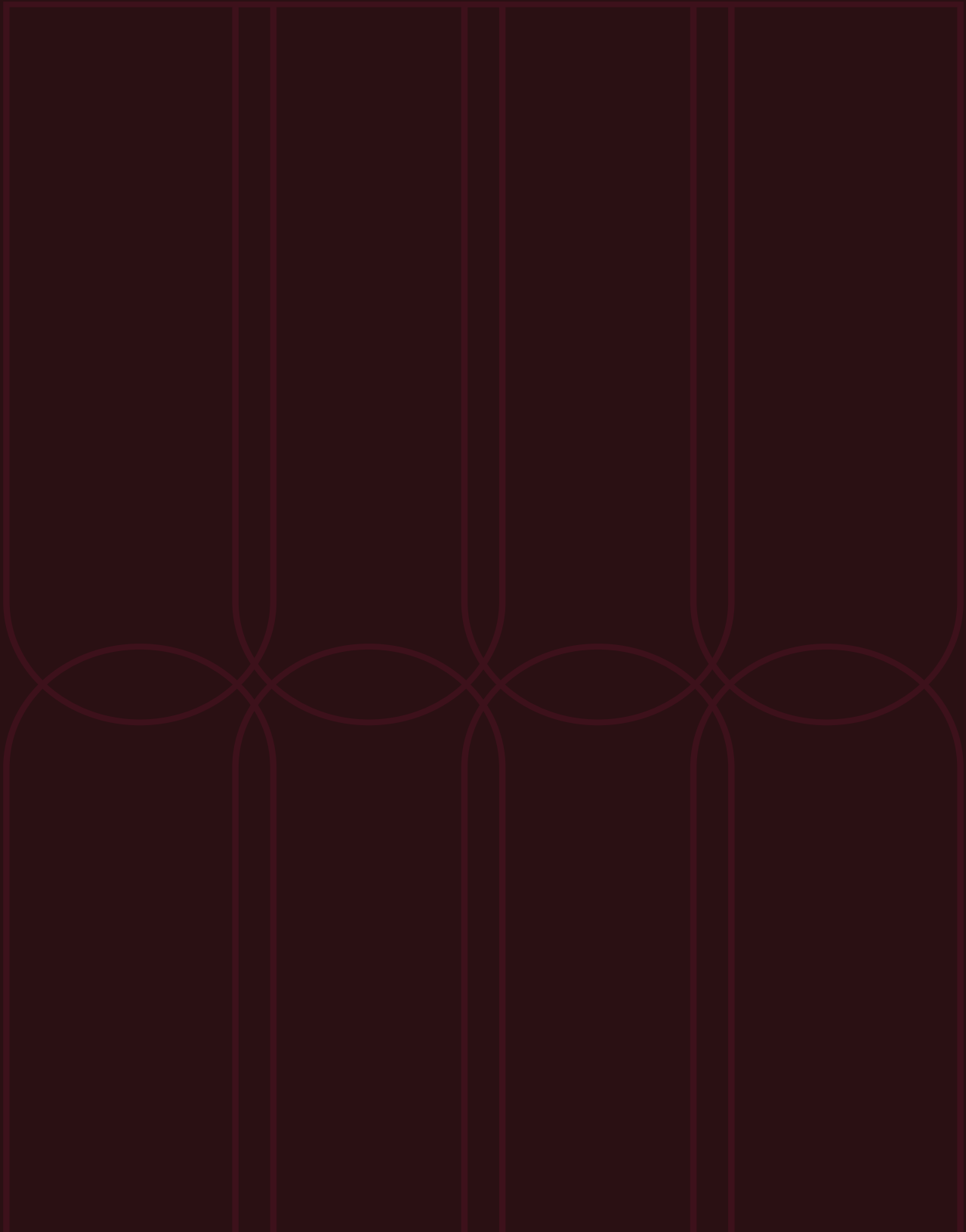
13.05.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

KLÆBUVEIEN 155A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260040	
Selger 1 navn	
Mathias Kristensen	
Gateadresse	
Klæbuveien 155A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7031
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 05260040

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 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
 Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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

Var en liten vannlekkasje i tak. Det ble fikset av aksjelaget, finner ikke frem bedriften som utførte jobben. Ble byttet ut taksteiner som var skadet og lagt ny duk.

Arbeid utført av

usikkert

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

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

Beskrivelse

Borettslaget er i en vurderingsprosess om å bytte ut alle vinduer.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Borettslaget er i en vurderingsprosess om å butte ut alle vinduer.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjønt med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Kristensen	66a3363b15331bab04087 5bed6e5a3fce2d46fb6	10.03.2026 14:37:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260040

- 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>

Klæbuveien 155A 7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1948
BRA: 68 m²
BRA-i: 68 m²
Rapportdato: 12.3.2026 (Gyldig til 12.3.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/40863>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i at det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Boligens balkong er av eldre ukjent dato. Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist skjevheter og begynnende råteskader i bærende konstruksjoner.
Vinduer og dører	Boligens vinduer og balkongdør er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist fuktinntrekk og begynnende råteskader i enkelte karmen. Som følge av alder har vinduer og balkongdør redusert tettefunksjon og flere har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	Det er ikke tilkoblet ildsted i leiligheten og det er derfor ikke foretatt noen ytterligere kontroll av pipe/ildsted. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.
Våtrom: Baderom	Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom	Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning. Sluk var ikke klargjort for kontroll på befaringsdagen.

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

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2026

Rapportdato
12.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: Klæbuveien 155 AS

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



Informasjon om boligen

Adresse: Klæbuveien 155A, 7031 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 71

Bruksnr: 15

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1948

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Flermannsbolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med takstein.

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 boenhetsens 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 i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	68 Romfordeling: Gang, baderom, 3 soverom og stue/kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	8
Totalt m²	68	68	0	0	8

Kommentar til arealberegning

Tilhørende bodarealet på loft og i kjeller er ikke medregnet i boligens arealoppsett.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Boligens balkong er av eldre ukjent dato. Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist skjevheter og begynnende råteskader i bærende konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Boligens vinduer og balkongdør er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist fuktinntrekk og begynnende råteskader i enkelte karmen. Som følge av alder har vinduer og balkongdør redusert tettestasjon og flere har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.	

6.3 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-1	
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på mindre skjevheter.	

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
Det er ikke tilkoblet ildsted i leiligheten og det er derfor ikke foretatt noen ytterligere kontroll av pipe/ildsted. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer. Om det er ønskelig å etablere ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feivevesen for ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Omfang og utførelse er ukjent.

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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at det er kun deler av anlegg som er tilgjengelig i leiligheten som er vurdert.</p>	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Boligens anlegg for vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at det er kun deler av anlegg som er tilgjengelig i leiligheten som er vurdert.</p>	

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på boligens elektriske anlegg.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg, men det bemerkes at det ikke er fremlagt dokumentasjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i at det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak med tanke på vannsikkerhet.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres via ventiler på vegger og vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.12 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Baderommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med malte overflater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. fremvist dokumentasjon på varmekabler vurderes badet rommet å være renoveret i 2021.	
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?	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

Utover normal aldringsmessig slitasje er det kun påvist noe misfarging i flisefuger. Det er ikke påvist bom i flis som vurderes å være av betydning.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Det er ikke dokumentert utførelse på tettesjikt ved forhøyet dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-IU

Det er ikke påvist symptomer på svikt i badet rommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning. Sluk var ikke klargjort for kontroll på befaringdagen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales kontroll av sluk/rørgjennomføring.

Sanitærutstyr

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

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

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

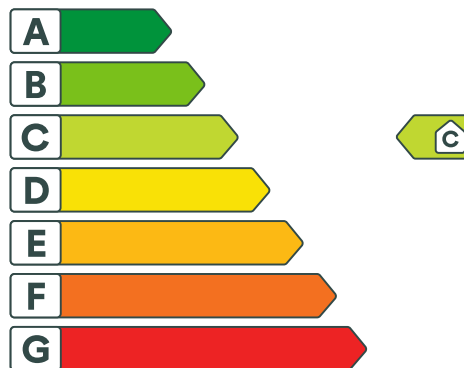
6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse Klæbuveien 155A, 7031 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 12.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-269595
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182312150
Gårdsnummer 71	Bruksnummer 15
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2000	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 71,0 m²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
105,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
109,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 766 kWh



Kløbuveien 155A, 7031 TRONDHEIM



Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Det anbefales å bytte ut vinduer og balkondør



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kløbuveien 155A	182312150	H0101	0	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2000
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.03
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	RK Tekniske AS
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Trondheim
Korreksjonsfaktor	1.10
Årsmiddeltemperatur	6.90 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	12.03.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	64,71 m ²
Areal tak	0,00 m ²
Areal gulv	71,00 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12,79 m ²
Oppvarmet BRA	71,00 m ²
Oppvarmet luftvolum	163,30 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,33 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,62 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,01 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	155,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	5,00 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,57 m ³ /(m ² ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m ³ /(m ² ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m ² ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m ² ·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	20,37
Lokal varmekilde - Varmepumpe	3,43	79,63
		Inndata
Installert effekt		177,61
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		20,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		20,00

Kjølesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad kjølefaktor	Energidekningsgrad
Lokal kjølemaskin	1,80	100,00
		Inndata
Installert effekt		179,58
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vektning
Leveret elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossil gass	1,90	0,00	0,00	1,90
Fossilt fastbrensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Bio olje	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio fastbrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall
1	Vegger	0,20 W/(m ² ·K)
2	Tak	0,00 W/(m ² ·K)
3	Gulv	0,33 W/(m ² ·K)
4	Vinduer og dører	0,47 W/(m ² ·K)
5	Kuldebroer	0,07 W/(m ² ·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	1,07 W/(m²·K)
6	Infiltrasjon	0,05 W/(m ² ·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	1,12 W/(m²·K)
7	Ventilasjon	0,52 W/(m ² ·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	1,64 W/(m²·K)

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m ² ·år)]	kWh/(m ²)	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
Romoppvarming	144,86	0,00	144,86	3,38	42,83
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	12	38	1,0	38
Romkjøling	0	0	0	3,6	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	0	0	0	0,0	0
Pumper	0	0	0	0,0	0
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	199	12	211	-	109

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m ² -år)
Levert energi	Lvert elektrisitet	7 766	109
	Lvert fossil olje	0	0
	Lvert fossil gass	0	0
	Lvert fossil fast brensel	0	0
	Lvert bioolje	0	0
	Lvert biogass	0	0
	Lvert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Lvert fjernvarme	0	0
	Lvert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	7 766	109
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	7 766	109

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m ² ·år)
El-spesifikke energiposter	2 056	29
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	3 041	43
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 668	38
Tilført elektrisitet kjølesystem	1	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Lvert elektrisitet	7 766	109
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto lvert elektrisitet	7 766	109

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
Levert elektrisitet	105,47	1,00	105,47
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifikk vektet levert energi	105,47 kWh/(m ² ·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	7 488,72 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

Era Eiendomsmegling AS

Oppdragsnr. 05260040

Tiller, 27. mars 2026

AS Klæbuveien 155 – org.nr. 930651222

Gnr. 71, bnr. 15

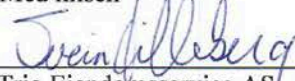
Aksje nr. 9 og 10 – Mathias Kristensen

- Andel inntekter: kr. 1,- andel utgifter: kr. 2.290,- pr. 31.12.25
andel formue: kr. 0,- andel gjeld: kr. 81.800,- pr. 31.12.2025
- Felleskostnader kr. 3.297,-
Renter utgjør ca. kr. 350,- avdrag ca. kr. 300,- drift ca.kr. 2.647,-
Aksjelaget skal ta opp lån i forbindelse med rehabilitering og gjeld til Trio.
Nytt lån kr. 1.000.000,- (inkl.gml.lån). Ny andel lån blir da ca. kr. 187.700,-
Det må forventes økning i fellesutgiftene med inntil 33%.
- Aksje nr. 9 og 10 - pålydende kr. 20.000,-
- Innskuddsbeviset har pålydende kr. 9.400,-
- Originale innskuddsdokumenter besittes av Trio Eiendomsservice AS
- Pantenoteringer: Sparebank 1 Sør-Norge
- If Forsikring – SP409696.9.1
- Meglerpakke kr. 3.500,-
Eierskiftegebyr kr. 3.500,-
Gebyr for ev. pantenotering kr. 600,-
Faktura sendes før oppgjør.
- Ikke forkjøpsrett
- Bygningsmassen står på eiet grunn
- Lån i DNB Bank, rente 5,5 % flytende, siste avdrag i 2032
- Ikke IN-ordning
- Ikke tilknyttet fellesgjeldsforsikring

Styreleder: Magnus Romedal Nærheim – tlf. 97882659

mail: magnusrn0@gmail.com

Med hilsen



Trio Eiendomsservice AS
Svein Lilleberg

- www.trioeiendomsservice.no -

E-post: post@trioeiendomsservice.no - svein.lilleberg@trioeiendomsservice.no

Trio Eiendomsservice AS
Autorisert Regnskapsførerselskap
Org.nr. 894.520.132 MVA

Post-/kontoradresse:
Vestre Rosten 78
7075 TILLER

Telefoner:
Lilleberg 72 89 90 70

Suresh 72 89 90 74

Protokollført
Nov. 89

VEDTEKTER FOR KLÆBUVEGEN
155 AS

§ 1 (som før)

AS Klæbuvegen 155 er et uansvarlig selskap med formål kjøp av tomt Valgrindvegen 6, Trondheim, bebyggelse av samme, drift og eventuelt salg av eiendommen, og med forretningskontor i Trondheim.

§ 2 (endret)

Aksjekapitalen er kr. ¹⁰⁰80.000,- femtitusen kroner - fordelt på 10 aksjer a kr. 10000,- fullt innbetalt. Ved overgang av aksje til ny aksjeeier må dette godkjennes av styret. Dette gjelder ikke ved arv i rett opp- eller nedadstigende linje eller ved testamentering.

§ 3 (endret)

Selskapets virksomhet ledes av et styre på 3 medlemmer:

- formann
- nestformann
- vararepresentant

Styret velges for 2 år ad gangen, og kan gjenvelges i gang (totalt 4 år) Valg av formann og nestformann bør ikke skje samme år.

§ 4 (endret)

Generalforsamlingen er øverste myndighet. Aksjeeier kan møte v. fullmektig ; dog med skriftlig og datert fullmakt. Retten til selv å velge fullmektig er ubegrenset. Formann er møteleder. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av februar måned med minst 8 dagers skriftlig varsel.

I den ordinære generalforsamling behandles:

- 1) Årsoppgjør og revisjonsberetning.
- 2) Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og om utdeling av bytt
- 3) Valg av styre.
- 4) Andre saker som er angitt i innkallingen.

Saker som ikke er angitt i innkallingen kan ikke tas opp til avgjørelse i generalforsamling med mindre samtlige oppmøtte aksjeeie samtykker.

Møteprotokoll underskrives av formann og 1 person utpekt av generalforsamlingens oppmøtte.

§ 5 (som før)

Ekstraordinær generalforsamling innkalles etter de samme regler som for ordinær generalforsamling bestemt. Den holdes når styret, revisor eller aksjeeier som representerer min 1/10 av aksjekapitalen krever det.

Protokollført
Nov. 89

HUSREGLER FOR KLÆBUVEGEN 155 AS

1) Husmøte holdes vanligvis hver 2. måned.

- Sakliste - info fra styret
- praktiske gjøremål
 - evt. fra aksjeeierne
 - fastsettelse av ny møtedato

Formann bør informeres om saker som ønskes tatt opp i god tid før møtet. På husmøtet har hver leilighet en stemme. Møteprotokollen underskrives av møteleder + 1 aksjeeier.

2) Dugnad holdes 2 ganger for året.

- "vår - dugnad" : hagen + kjeller
- "høst - dugnad" : hagen + loft

Ellers holdes dugnad hvis husmøtet finner behov for det. Plenklipping og snømåking foregår etter turnusliste satt opp av styret. Alle har plikt til å delta i dugnader / praktisk arbeide, men styret kan godta fritak f.eks. av helsemessige årsaker.

3) Gangvask foregår på følgende måte:

- beboere i 2. etg.: loftstrapp + trapp ned til 1. etg.
- beboere i 1. etg.: trapp 1. etg. + kjellertrapp

Beboerne i de respektive etg, sørger for avtale om turnus.

* Parkering skjer på anviste parkeringsplasser. Parkering utover dette bør unngås og foregår på eget ansvar.

Husregler opprettet og ført til protokolls den / 19

Trondheim, / 19

For Klæbuvegen AS v. styret

RESULTAT

KLÆBUVEIEN 155 A/S

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024
INNETEKTER				
FELLESKOSTNADER		191 652	191 652	191 652
SUM INNETEKTER		191 652	191 652	191 652
UTGIFTER				
REGNSKAPSHONORAR		-21 630	-20 785	-21 000
STRØM		-7 033	-6 631	-8 000
VEDLIKEHOLD	6	-120 754		-9 000
FORSIKRING		-50 541	-47 238	-50 000
EIENDOMSAVGIFT		-80 815	-69 413	-72 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	7	-6 571	-4 885	-5 000
SUM UTGIFTER		-287 344	-148 952	-165 000
DRIFTSRESULTAT		-95 692	42 700	26 652
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER				
RENTEINNETEKT BANKINNSKUDD		8	10	
RENTEUTGIFTER		-13 748	-12 617	-13 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		-13 741	-12 607	-13 000
ÅRSRESULTAT		-109 433	30 094	13 652
AVDRAG LÅN		-19 363	-21 806	-19 000
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		-128 796	8 287	-5 348

09.03.2026

Referat møte Klæbuveien 155 AS

Anholdt digitalt 09.03.2026.

Til stede:

- Magnus Romedal Nærheim (Leder)
- Jan Sindre Heltne
- Jens Tjomsland
- Eline Klevjer

Ikke til stede:

- Mathias Kristiansen
- Knut Tjomsland

Vindusbytte:

- Jens etterspør nytt tilbud for vindusbytte (3-lags) fra Toma inkludert bytting av takvindu. Etterspør også om mulighet for å endre/utbedre takrenner (Jan Sindre prøver å grave frem info på tidligere utført arbeid på takrenner).
- Magnus, Jens, Knut, Jan og Eline lener mot å også bytte takvinduet for trivsel fremfor å bare tette. Endelig beslutning ved nytt anbud.
- Vi prøver å starte opp arbeidet så snart som mulig, men unngår mai måned pluss starten av juni grunnet eksamensperiode.
- Hører med Mathias (Enova guru) om han kan sjekke opp mulighetene for støtte med vindusbytte:)))

Lån:

- Hører med banken for nytt lån:
 - o ca. 550 000 for vindusbytte
 - o ca. 50 000 for ekstra sikkerhetsnett
 - o ca. 210 000 for pipeutbedring (skyldig Trio)
- Kostnadene for disse nye utgiftene vil trolig øke fellesutgiftene på 33%, ref budsjettet Jens sendte 04.03.

Annet:

Prøver også å få til en større dugnad nærmere slutten av april. Avtaler nærmere når det nærmer seg.



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	71	15	0	0	Kløbuveien 155A, 7031 TRONDHEIM Kløbuveien 155B, 7031 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1154.59m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r0374	Kløbuvegen, S.P. Andersens veg - Omkjøringsvegen. (25.4.1996)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0374a	Kløbuvegen 160, gnr 62 bnr 211 (20.3.1996)
r0374c	Kløbuveien 187, gnr. 72/35 (21.12.2001)
r0374e	Kløbuveien 158F, gnr. 62/207 (17.10.2002)
R20120052	Øystein Møylas veg 14, 16 og 18 (28.8.2014)
R20130023	Bakkehellet 7 (26.3.2015)
r20200013	Bakkehellet 5 (28.4.2021)
r20210024	Del av Kløbuveien fra Bakkehellet (2.2.2023)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

10.03.2026 10:30:12

Side 1 av 2

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja
5001 r20230035 Øystein Møylas veg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23 og Sorgenfrivegen 10

PLANFORSLAG

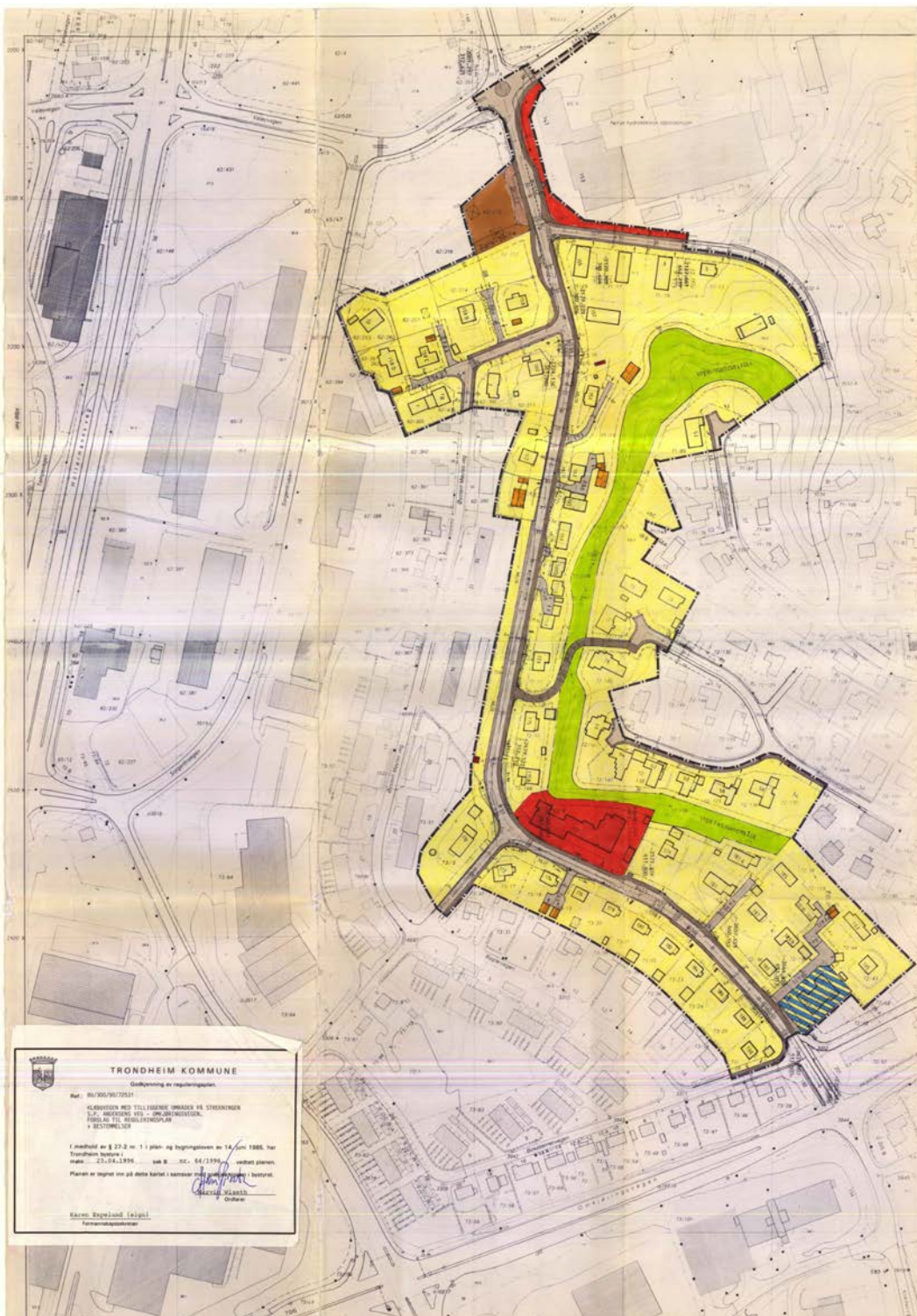
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja
5001 r20120020 Tempe, Valøya og Sluppen
5001 r20220038 Klæbuveien 159

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



TEGNFORKLARING
 J.F.R. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 8

- 1. BYGGEOMRÅDER**
- BOLIGER
 - BOLIGER
 - KOMMUNEGÅRD
 - INDUSTRI, VERKSTED, LÅGER
 - OFFENTLIGE BYGNINGER
 - BYGNINGER MED ALLMENNYTTIG FORMÅL
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
- KJØREVEG
 - Kjørebane (inkl. sykler)
 - trafikkøler, snøopplag, skifering, flyting, annet
- 4. FRIMRÅDER**
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT
- 5. FAREOMRÅDER**
- HØSPENNINGANLEGG, NETTSTASJON
- 6. SPESIALOMRÅDER**
- BEVARNINGSOMRÅDE
 - PARKABELT
 - VEGETASJONSOMRÅDE
 - FRISIKTSONE VED VEG
- 7. FELLESMRÅDER**
- FELLES AVJØSEL OG PARKERINGSPLASS
 - FELLES LEKEAREAL
 - GLØDRE, LÅSER OG ANNET FELLESGAREAL
- 8. FORNVELSEROMRÅDER**
- TETTBEVØGELSE, SOM SKAL FORNYES
- ANNET**
- VANN
 - PLANLAGTE BOLIGER
 - ANNEN PLANLAGT BEVØGELSE
 - EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- STREKSYMBOLER**
- reguleringsgrense
 - byggelinje
 - regulert eksisterende tomtgrense
 - regulert eksisterende veg
 - avvisning av arkivstat
- Tilsett skatteinntekt angitt med tall på planen

TRONDHEIM KOMMUNE
 Avdeling Byutvikling

Reguleringsplan for Klattvegen med tilleggsområder på strekningen S.P. Andersens veg - Omkjøringsvegen.

Utarbeidet av: **TORBJORN E. ALSTAD**
 RÅDGIVENDE INGENIØR SWP - SWP
 KONGVINGEVEIEN 10B, 7012 TRONDHEIM

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
1	13.08.98	Reguleringsplan	1
2	13.09.12.10.00	DR skjønn	1
3	23.05.98	Byggesøknad	1

MALESTOKK: 1:1000	REGULERINGSPLAN: 374	TEGNING: 01
-------------------	----------------------	-------------

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan

Ref. 86/200/98/20521

SLUTTBESLUTNING MED TILLIGGENDE OMRÅDE PÅ STREKNINGEN S.P. ANDERSENS VEG - OMKJØRINGSVEGEN, FØRSLAG TIL REGULERINGSPLAN I BEHOVSGRANSEN

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsetaten av 14. juni 1985, har Trondheim kommunestyre vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i henhold til vedtatt plan.

Torbjørn E. Alstad
 Torbjørn E. Alstad
 Byrådsleder

Søren Espeland (sign.)
 Fysisk planlegningsleder



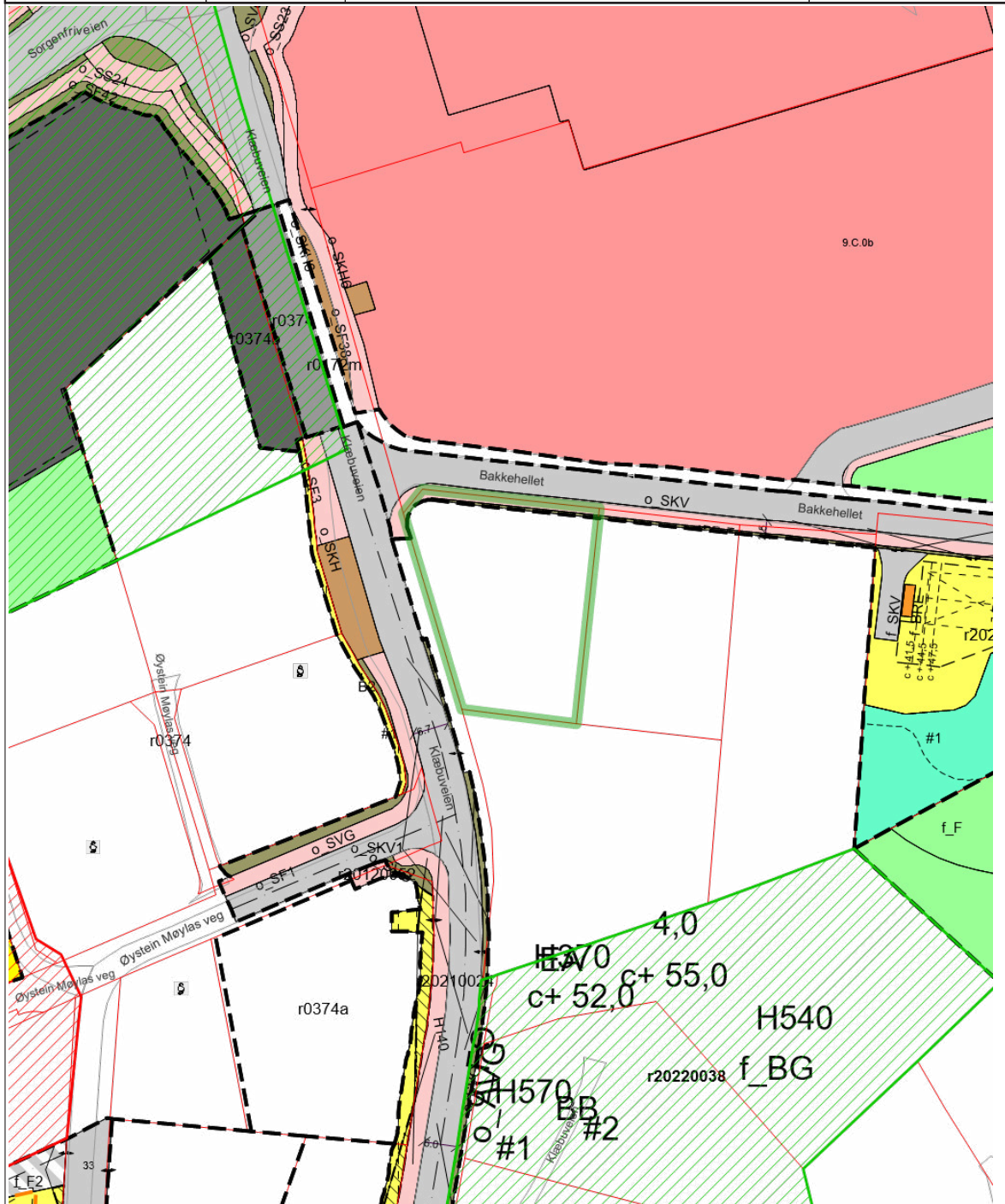
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kløbuveien 155A 7031 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



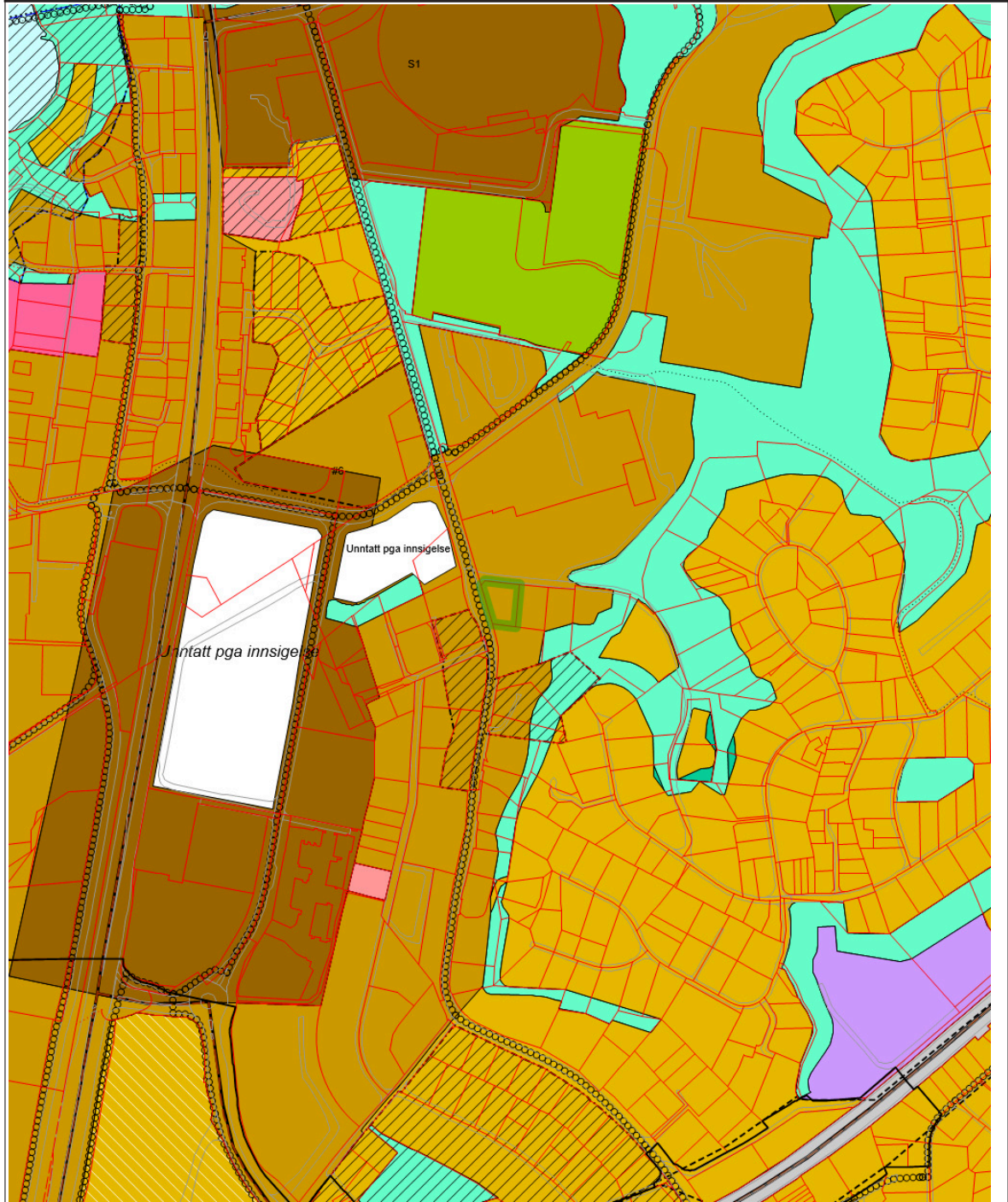
Målestokk
1:1000




Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Midlertidig bygg- og anleggsområde
	Bolig		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Bussterminal		Park		RpBestemmelseOmråde
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Renovasjonsanlegg		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
	Grønnstruktur		Blå/grønnstruktur		Naturområde
	Friområde		RpFormålGrense		RpGrense
	Parkering				

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 15	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Kløbuveien 155A 7031 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg
 Område med innsigelse	 Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6	 Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
 Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi	 Hensyn bevaring naturmiljø	 Hensyn bevaring kulturmiljø
 Forbudsgrense vassdrag	 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag
 Jernbane - bro	 Kollektivtrase	 Fjernveg
 Hovedveg	 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1
 Byggesone 2	 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsbebyggelse	 Idrettsanlegg
 Framtidig idrettsanlegg	 Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 Blå/grønnstruktur	 Framtidig blå/grønnstruktur	 Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Strinda Bygningsvesen

Til Helse rådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Klebuveien nr. 155
hvilket eieren herr *Espenes & Fjorger*

nemlig *6 manskobrig i tre*

har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningschefkontor den *18/3-79*

Branin

Strinda Helse råd jnr. *109/49.*

Tilbakesendes herr bygningschefen idet meddeles:

I orden

Strinda Helse råd den *24. mars 1979*

Leif Stenroos

Distriktslegen i Strinda

Munkegt. 10. - Tlf. 22689

Attest nr. *2782*

Byg.jnr. *652/47*

J.-nr. 652
1947

off. 4,30
dat. 14/5-47

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4.30, innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. . . . b.nr. . . .

Kløbuveien vei gate nr. 155 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

6 mannsbolig i tre

Strinda, den 14 - 5 1947

Byggherre: Espenes & Skorgen Anmelder: K. V. Jurgens *K. V. Jurgens, Adv. M. H. A. L.*

Adresse: G. Espenes Adresse:

Ansvarshavende: G. Espenes *G. Espenes*

Adresse: Kløbuv. 132.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	1340	m. ²
Eldre bebyggelses areal	199,28	m. ²
Nye bygningers areal		m. ²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Bygningstegninger i målestokk 1: 100, og
situationsplan i målestokk 1 : 1000.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

Lere.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Kloakk i gate.

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller handverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Over lovens minimum.

§ 80 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus. - Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II-X).

A.) Grunnmur: (Angi blanningsforhold):

Kultbetong, 1 på 5.

B.) Etasjene:

5" bindingsverk med utv. 7/8" rupanel, 2 lag papp og tømmermannspanel. Inv. 1 lag papp, 3/4 panel og 1 lag 12 mm. porøs huntonåt, hvorpå der settes maskin-papir

§ 81.

Isolasjon:

Leire på stubbloft. Flytende unnerloft i I etg.

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kapt. XI).

Cementsten

§ 89—92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

1,10 m. utv. vange.

§ 99—103.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

Ingen rørtrekning. Lovbestemt ventilasjon, se tegning.

§ 104—107.

Etasjeholder, rummenes gulvflate og lysareal:

2,55 i etg., 2,20 i kjeller. Forhold mellom gulvflate og lysareal tilfredstiller bygningsloven.

§ 108.

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

I kjeller og på loft. På loftet avpaneles 6 boder.

§ 109.

Klosetter:

6 st. w. c.

§ 148.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Str. Byg. Jnr. 652/47:

Saka behandlet i Strinda bygningsråds møte den 4. juni 1947, hvor sådant vedtak ble gjort:

"Byggetillatelse kan ikke gis før søkerem er innvilget alle de nødv., rasjonnerte materialer til bygget.

"Planene godkjennes på følgende betingelser:

- "1. Det må skaffes bevitnelse fra Herredssingeniøren om at det kan skaffes kloakkavløp fra bygningen.
- "2. Det må legges fram detaljert plan av ventilasjonskanalene.
- "3. Det må settes på dør mellom stue og soverom i nordre leilighet i begge etasjer.
- "4. Varmtvannsbeholderen må anbringes utenfor badekaret.
- "5. I nordre stue bør det anbringes vindu til spisekroken, og rettede tegninger må innsendes overensstemmende herved. *Ikke innsatt*
- "6. Det tillates ikke treverk i bjelkeberende mellomvegg i kjelleren, jfr. bygn.forskr. § 38 - 3.
- "7. Ang. avkjørsel fra offentlig veg, må det på forhånd konfereres med fylkesvegvesenet.
- "8. G. Espenes godtas som ansvarshavende.
- "9. Tomtens areal innenfor byggelinjen må være minst 800 m²."

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR, den 9 juni 1947.

Rolf G. Braun.

H. Schrøder.

Gjenpart av foranstående sendt Espenes & Skorgen, den 9/6 1947.

Oppfitt!

Det er straffbart å ta huset i bruk før bruksattest er utstedt!

Kull- eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeløft

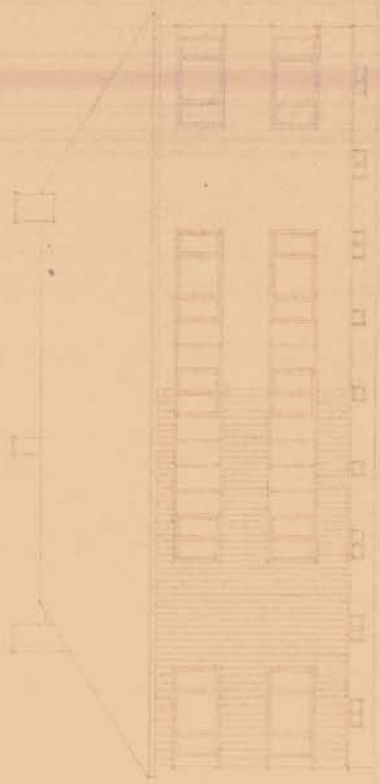
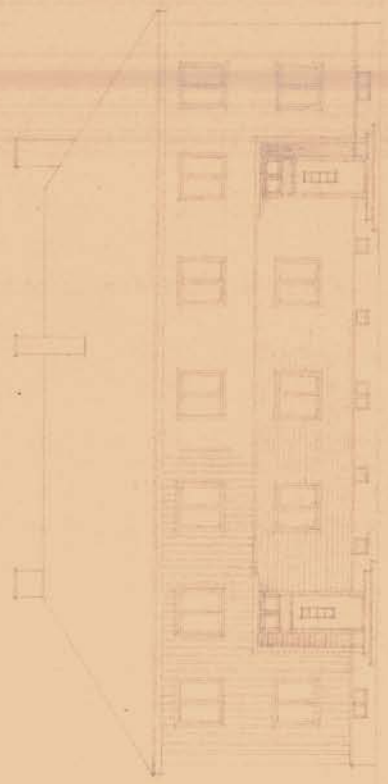
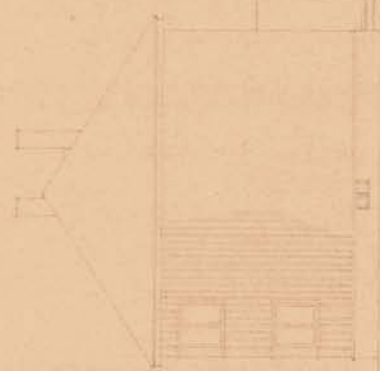
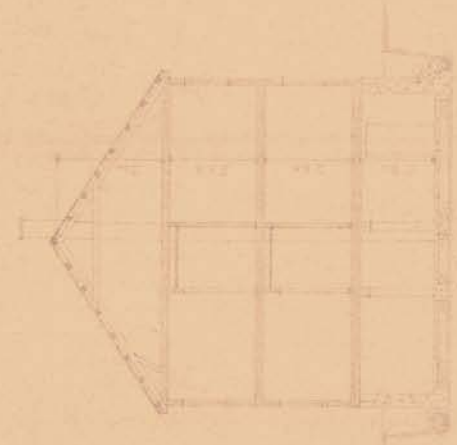
Bygningens
 tegning er
 til opførelse af
 vedligeholdelse

Bygningens
 tegning er
 til opførelse af
 vedligeholdelse

Uet er strukturelt
 for brugsstatistisk
 er uændet

Skul eller køksslag
 er ikke
 anvendes som
 på arbejdsplan

Jnr. 65/47
 Fremlagt i
 STRINDA BYGNINGSRÅD
 den 4 JUNI 1947



ÅR	TEGNEDE OG SKRIVNE	...
1950
1957	...	2

K. L. ...



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 2190/00

Klæbuveien 155 as
Klæbuveien 155
N-7037 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS- TILLATELSE ETT TRINNS SØKNAD

Vår saksbehandler
Bernt Lothe Andersen

Vår ref.
00/16078
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
18.10.2000

KLÆBUVEIEN 155, SØKNAD I ETT TRINN FOR BALKONGER

Byggested: KLÆBUVEIEN 155 G.nr.: 71/15

Tiltakshaver: Klæbuveien 155 as v/Tore Hyndøy

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak.

Innledning

Søknaden er mottatt 13.07.2000.

Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato samt suppleringer mottatt 12.09.2000 og 13.10.2000 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Søknaden gjelder *bygging av balkonger*.

Berørte naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Iht SAK §14 skal søknaden inneholde dokumentasjon "*.. så langt det er nødvendig i den aktuelle sak.*"

I samtale 12.07.2000 mellom tiltakshaver, Klæbuveien 155 as v/Tore Hundøy, jurist Bjørn Arve Haugen og Byggesakskontoret ble det avtalt at det for *denne* byggesaken ikke var nødvendig å kreve kontrollplaner og søknad om ansvarsretter.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 374, og er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse

Søknaden er i tråd med gjeldende regulering. Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden, men vil likevel bemerke følgende til utforming av tiltaket:

Det forutsettes at balkongene ikke overskrider regulert byggegrense.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Forøvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

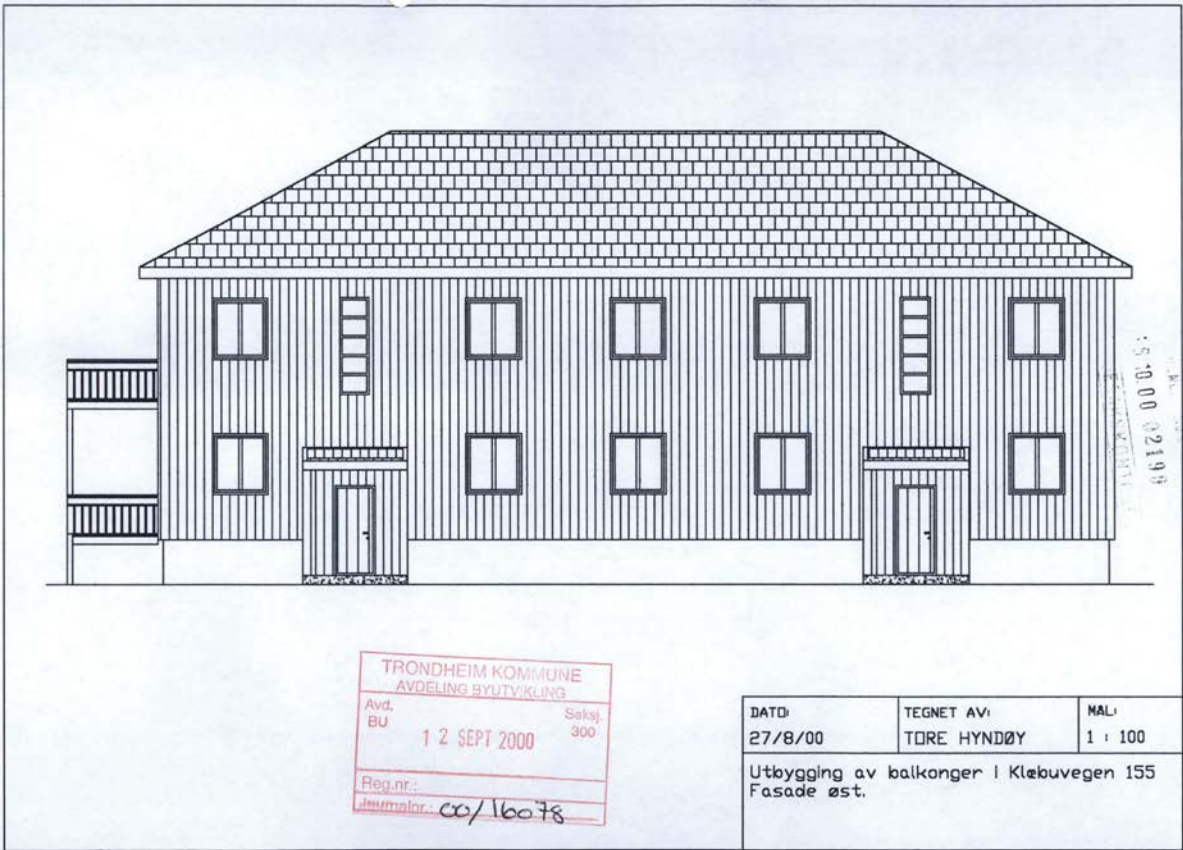
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
Bente Haugrønning
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg

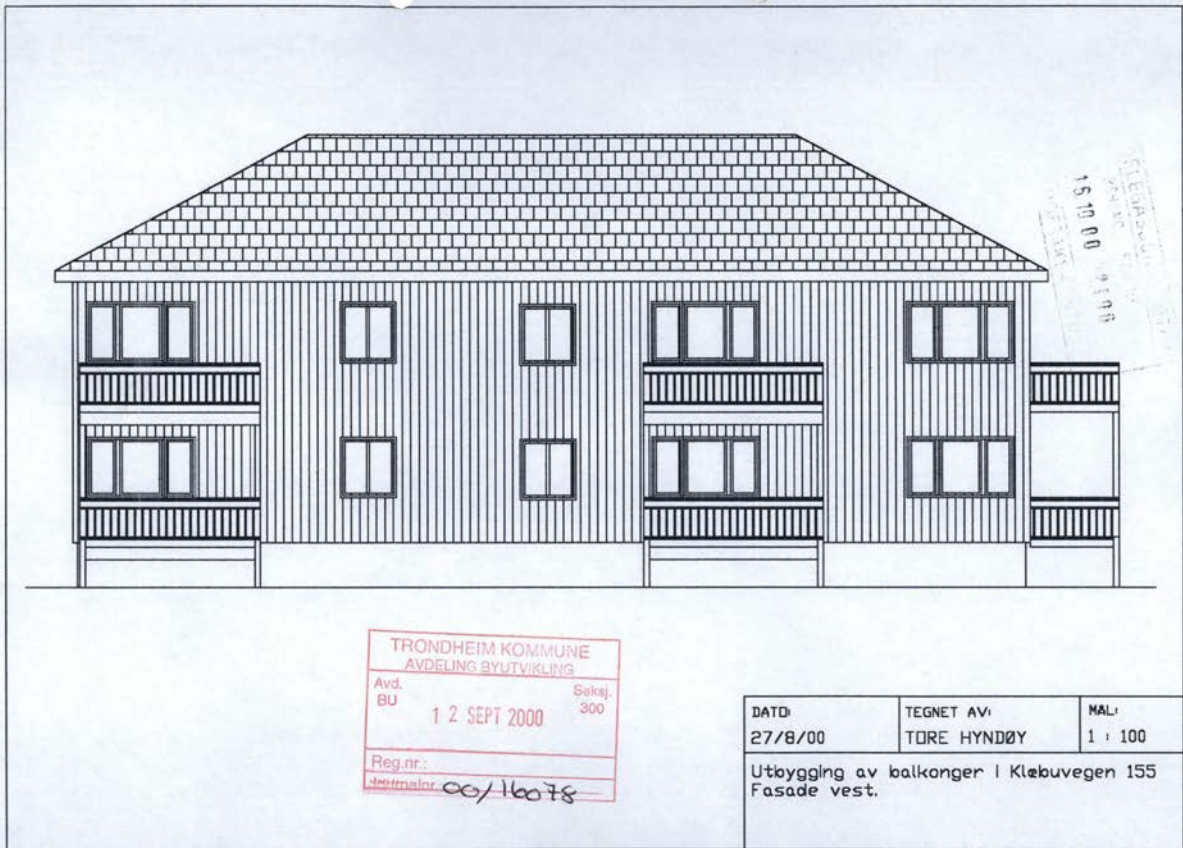


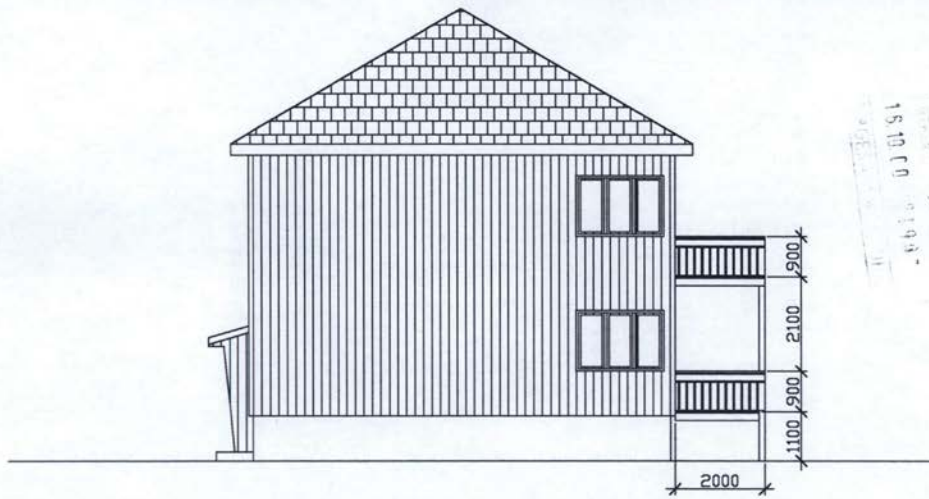
5.000 02199

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKING
 Avd. BU 1 2 SEPT 2000 Sekj. 300
 Reg.nr.:
 Utvalg nr.: 00/16078

DATO	TEGNET AV:	MAL:
27/8/00	TØRE HYNDØY	1 : 100
Utbygging av balkonger i Kløbuvegen 155 Fasade øst.		

D1



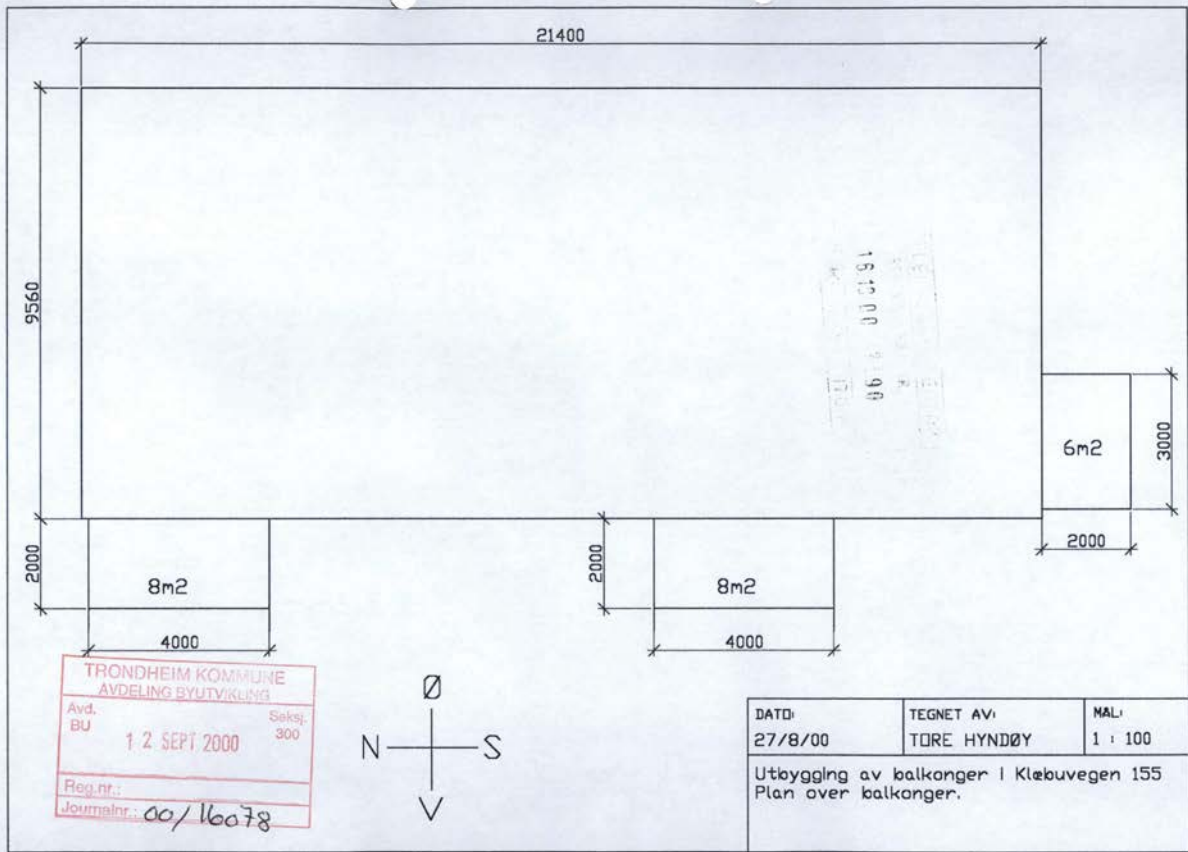


11. 03. 2000
 - Utb. 010181
 11. 03. 2000

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 Avd. BU 1 2 SEPT 2000 Seksj. 300
 Reg.nr.:
 Journ.no. 00/16078

DATE:	TEGNET AV:	MAL:
27/8/00	TØRE HYNDØY	1 : 100
Utbbygging av balkonger i Kløbuvegen 155 Fasade nord.		

h4



Nabolagsprofil

Kløbeveien 155A - Nabolaget Sorgenfri/Sunnland søndre - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Valgrindvegen Linje 10, 24, 103	3 min	0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	10 min	0.9 km
Professor Brochs gate Totalt 41 ulike linjer	12 min	1 km
Trondheim Sentrum Totalt 65 ulike linjer	7 min	2.9 km
St. Olavs gate Linje 9	8 min	3 km

Skoler

Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	12 min	1.1 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	16 min	1.4 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	22 min	1.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	16 min	1.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	6 min	2.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min	2.3 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min	2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

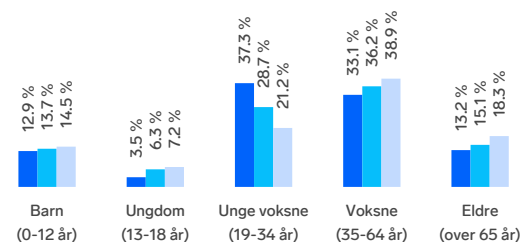
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sorgenfri/Sunnland søndre	865	496
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solflata barnehage (0-5 år) 26 barn	4 min	0.4 km
Tempe barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min	0.7 km
Lerkendal barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min	0.7 km




Dagligvare


Rema 1000 Sorgenfri	6 min
Kiwi Sorgenfri	7 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 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

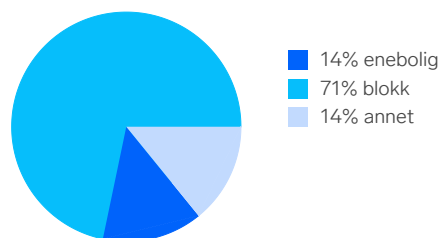
 **Trafikk**
Lite trafikk 87/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

Sport

-  Paulinegård grusbane
Fotball 7 min  0.6 km
-  Lerkendal grasbane
Fotball 7 min  0.6 km
-  Impulse Tr.senter Lerkendal 7 min 
-  TrenHer Nardo 14 min 

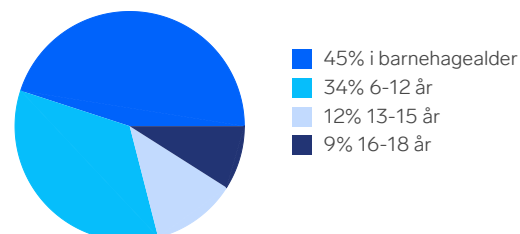
Boligmasse



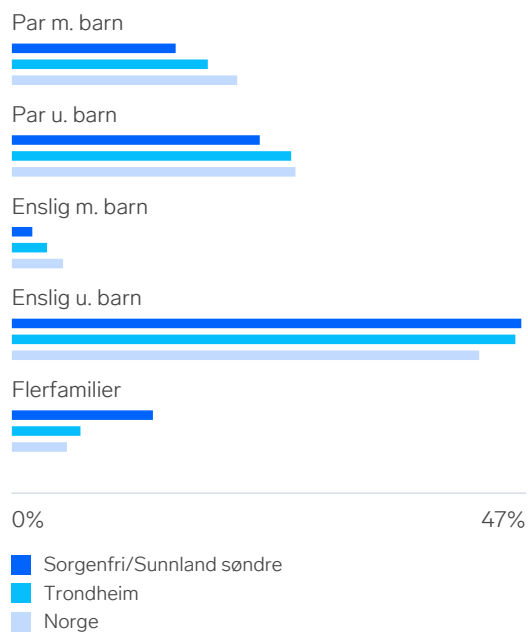
Varer/Tjenester

-  Nardo centeret 22 min 
-  Apotek 1 Tempe 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

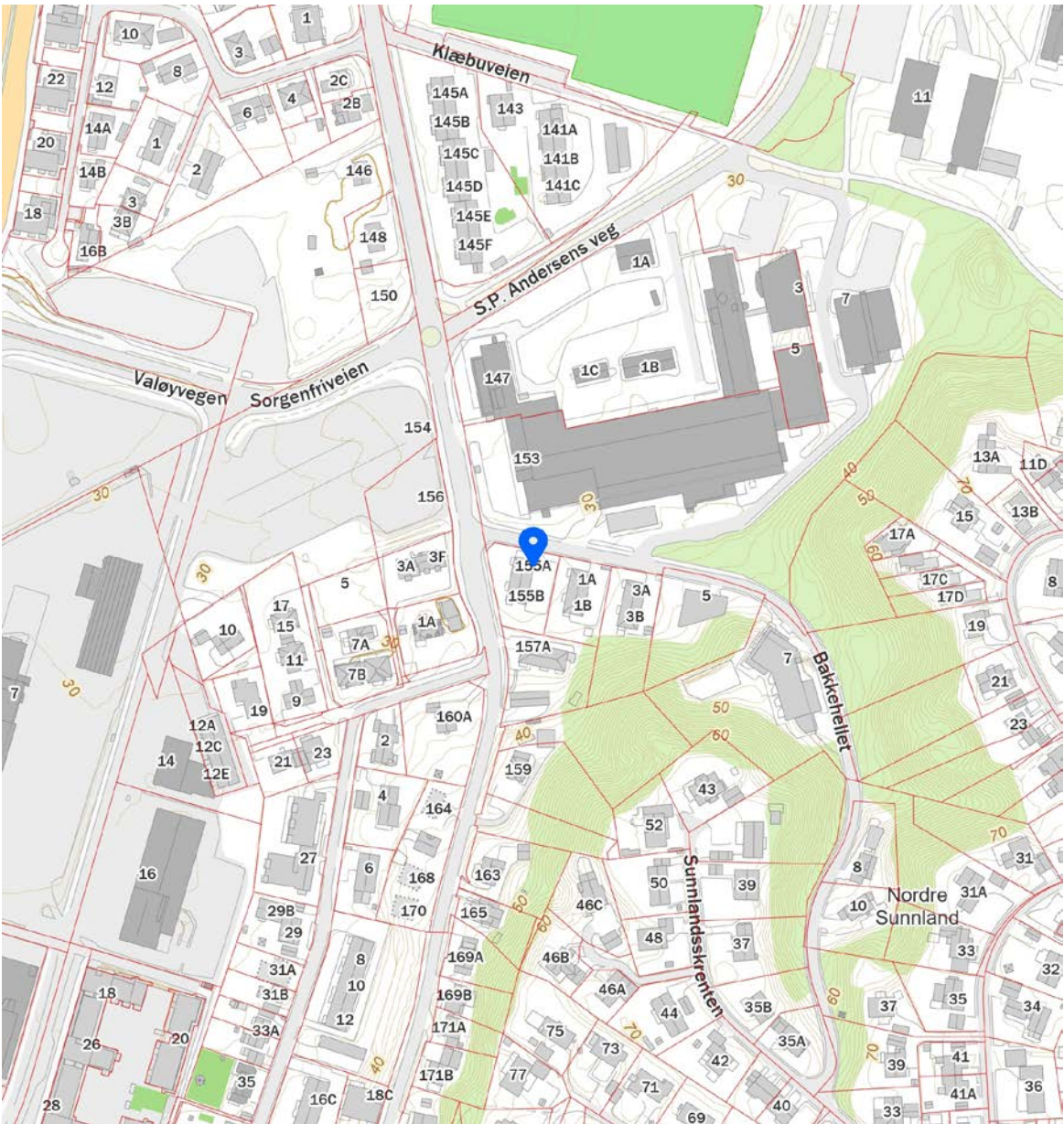
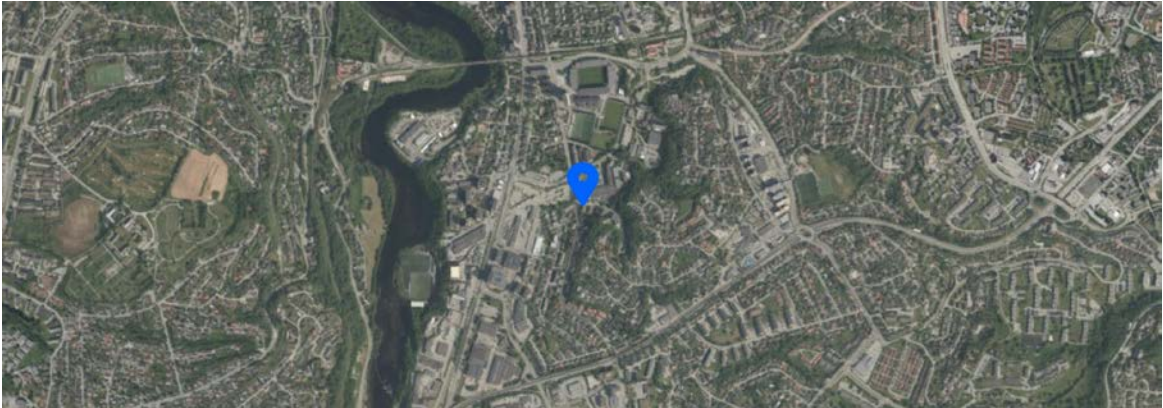


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Klæbuveien 155A

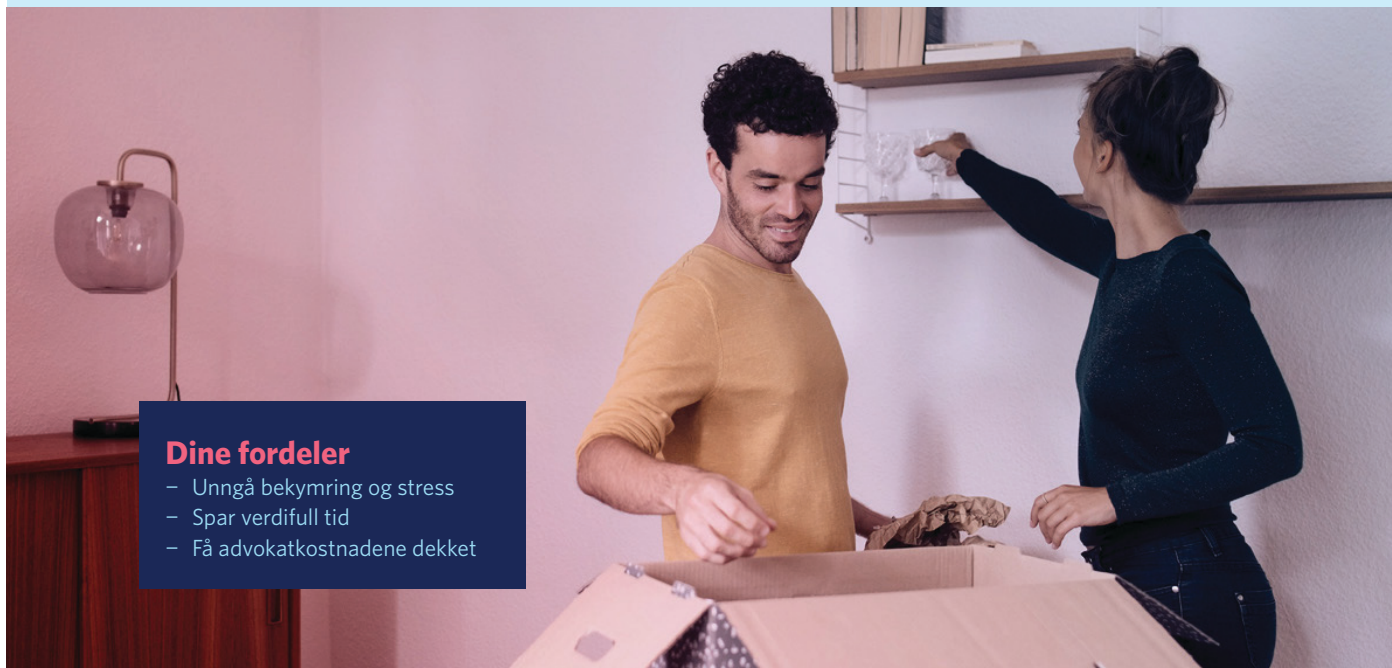
1. Etasje



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Eskil Wahl
eskil.wahl@emera.no
970 54 433

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING