PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

BRENNAVEGEN 14

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Festekontrakt

Attester og byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260191
Addresse	Brennavegen 14		
Postnr.	7540	Sted	KLÆBU
Selgers navn	Marit Sandrød		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

78411548

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Helrenovering av bad og vaskerom i sokkel i 2017, utført av Melhus VVS AS. Alt av vann og støm ble lagt nytt. Nytt rør i rør på bad og vaskerom i sokkel i 2017. Koblingsskap og water guard (automatisk vannstopp) montert samtidig. Nytt sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Pristilbud, arbeidsskisser og fakturaer.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeid utført av Melhus VVS AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeid utført av Melhus VVS AS

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid utført av Melhus VVS AS og el-instalasjon av Kvål El-instalasjon AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid utført av Melhus VVS AS og el-instalasjon av Kvål El-instalasjon AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt rør i rør på bad og vaskerom i sokkel i 2017. Koblingsskap og water guard (automatisk vannstopp) montert samtidig.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Melhus VVS AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt beslag rundt pipa.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Blikkenslageremester Brækstad AS

Piper og ildsteder

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Feier oppdaget et lite riss i øverste rørsats i pipa ved siste feiing

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny bunnsvill på vestvegg over garasje, ny tekking og dekke på tak garasje/veranda i 2018, utført av byggmester Jens Kosberg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oppgradert terrasse øst

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggmester Jens Kosberg.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I hht. til forrige eiers salgstakst opplyses drenering å være utskiftet i 2003 av fagfolk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bod innredet som vaskerom i 2017. Ikke omsøkt.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Enkel oppussing med maling, gulvsliping o.l.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvål El-installasjon har montert anlegget.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

TENSIO TS AS, høst 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, feil og mangler ble utbedret av Kvål El-installasjon AS

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Mekanisk sentralavtrekk er satt ut av drift pga. kondens.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmepumpe ny i 2021, montert av Klæbu inneklima AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Klæbu inneklima AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bod innredet som vaskerom i 2017. Ikke omsøkt.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er tidligere registrert mus på kaldloftet, men uten kjente nyere observasjoner.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny bunnsvill på vestvegg over garasje, ny tekking og dekke på tak garasje/veranda i 2018. Garasjen er oppgradert i 2020 med bl.a. isolering av gulv med påstøp av gulv

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Reperasjoner av sprekker i puss og slemming av vegger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Byggmester Jens Kosberg og Betongteknikk AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra 1997

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.06.2026

Signert av *Marit Sandrød*

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Brennavegen 14, 7540 KLÆBU
TRONDHEIM kommune
gnr. 527, bnr. 16, fnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19028-1294 **Eiendomsverdi ref nr:** CR7166

Autorisert foretak: Aktiva Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Myhren

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Aktiva Eiendomstakst AS

Aktiva EiendomsTakst, en avd i Aktiva Bygg AS

Rapportansvarlig

Ståle Myhren
Uavhengig Takstingeniør
post@aktiva-takst.no
484 80 478

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Boligen har underetasje oppført i lettklinkerblokker. Deler av underetasjen er innredet til boligformål, mens øvrig del benyttes til lagerrom. I underetasjen er det tilbygget garasje oppført i samme materiale som boligens grunnmur.

Hovedkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående trepanel. Vinduene har to lags glass (isolerglass). Takkonstruksjonen er saltak oppbygd med takstoler av typen A-takstoler med kneveggsoppbygning. Undertaket består av sutaksplater lagt under taksteinen.

Kort sammendrag
Her er et kort sammendrag av tilstanden på Brennavegen 14.

Boligen fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt, med normal standard ut fra alder og konstruksjon.

Store eller alvorlige avvik er registrert på våtrommet i hovedetasje: Tilstandsgrad tre er satt på baderommet fordi de løsninger som ble benyttet da badet ble etablert anses ikke som egnet for den bruk som forventes av et baderom i dag.
Det presiseres at det etter undersøkelser ved befaringen ikke er registrert fuktskader i baderommet. Kostnadsestimat for utbedring er angitt til 200 000–500 000 kroner.

Avvik som kan kreve tiltak (TG2) er registrert på en rekke punkter, blant annet:

taktekking (undertak nærmer seg forventet levetid), beslag (malingsflassing på vannbord),

vinduer (usikker fremtidig funksjon grunnet alder)

Ytterdører (værslitte dørkarmer),

overflater gulv innvendig (svelleskade i entré), smisfaging i gulvbelegg i grovkjøkken

rom under terreng (forhøyet fuktnivå i nedre svill, målt til 18 %),

innvendige trapper (mangler håndløper, overflateslitasje),

ventilasjonsanlegg (frakoblet, utskifting anbefales),

fuktsikring og drenering samt terrengforhold (utilstrekkelig fall fra grunnmur).

Samlet sett er de mest vesentlige forholdene knyttet til våtrommet i hovedetasje, som anbefales fulgt opp som prioritert tiltak, mens øvrige TG2-forhold i hovedsak er knyttet til normal aldring og vedlikeholdsbehov på en bolig fra 1989.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Tg2 - Undertak nærmer seg forventet levetid det anbefales jevnlig kontroll for å se etter fuktgjennomslag i undertaksplater, ved gjennomslag må undertak påregnes byttet. Takstein kan ha lengre levetid, dette er avhengig av tilstand.

Beslag
Tg2 - beslag generelt har aldring slitasje det anmerkes malings flassing på vannbord. Utbedring eller utskifting av vannbord anbefales

Vinduer
Tg2 - Vinduene har god funksjon, men vinduene har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon.

Dører
Tg2 - Dørkarmene er værslitte utvendig med sprekker i trevirket. Det er ikke behov for utskifting nå, men det er vanskelig å angi presist når dette vil bli nødvendig. Døren har redusert restlevetid — godt vedlikehold vil kunne forlenge denne.

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Tg2 - Det er påvist en svelleskade i entre, utbedring i form av utskifting anbefales.
Det er misfarging i gulv belegg på grovkjøkken.

Rom under terreng
Tg2 - Målingen er foretatt i nedre svill mot gulvet. Det registreres 18 % fuktighet, noe som er opp mot grensen hvor det kan oppstå sopp- eller råteskader.

Innvendig trapper
Tg2 - Trappen mangler hånd løper på veggen. Trapp fra underetasje til første etasje har høy overflate slitasje, utbedring må påregnes.

VÅTROM Gå til side

Bad i hoved etasje
Tg3 - Tilstandsgrad 3 er satt på baderommet fordi de løsninger som ble benyttet da badet ble etablert anses ikke som egnet for den bruk som forventes av et baderom i dag.
Det presiseres at det etter undersøkelser ved befaringen ikke er registrert fuktskader i baderommet.

Bad sokkel etasje
Tg2 - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Vaskerom underetasje
Tg2 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er ikke behov for utbedringstiltak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken

Beskrivelse av eiendommen

Tg2 - Det er ved bruk av fuktmåler rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Indikasjonen tilsier lekkasje fra kjøleskap. Videre undersøkelser av skadeomfang og utbedring anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon
Tg2 - Det er montert ventilasjonsanlegg i boligen. Dette er plassert i kneveggen. Selger opplyser at anlegget er frakoblet, anlegget er fra byggeår utskifting anbefales. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fuktsikring og drenering
Tg2 - Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

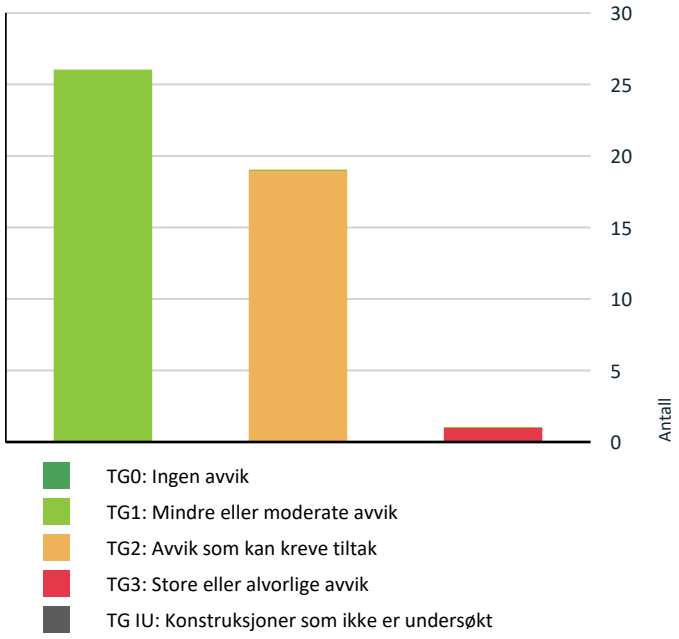
Terrengforhold
Tg2 - Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Det anbefales etablert fall fra grunnmur på alle sider i 3 meters bredde.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

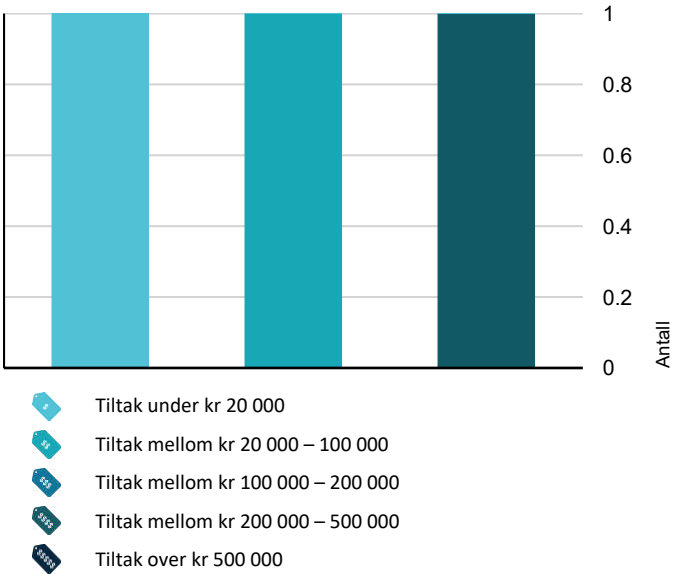
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Hoved etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Hoved etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Hoved etasje > Grov Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er kontrollert fra yttertak. Tekking er takstein. Det er ingen indikasjon på utsdkiftinger etter byggeår. Det er stedvis noe mose i skyggepartier.

Vurdering av avvik:
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Undertak (Sutaksplater) nærmer seg forventet levetid det anbefales jevnlig kontroll for å se etter fuktgjennomslag i undertaket

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av metall, kontroll er foretatt visuelt fra bakkenivå og fra terrasse der det er tilgjengelighet. Det er ikke registrert avvik utover normal aldrings slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Konsekvens/tiltak
• Det registreres malingsflassing på vannbord.

Det anbefales at vannbord utbedres eller skiftes.
Det er ikke montert snøfangere, dette var ikke påkrevet da boligen ble bygget. Snøfangere anbefales allikevel montert

Tilstandsrapport



Malingsflassing på vannbord

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et sperretak i tre. Loftet er innredet, og kontroll er foretatt fra tilgjengelige steder i kneloftet. Øvrige deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelige for kontroll.

På tilgjengelige steder i kryploftet er det foretatt stikkprøver med fuktmålerutstyr. Det registreres synlige fuktmerker, men ved måling registreres det ikke fukt.

Dette indikerer at merkene i takkonstruksjonen er av eldre dato og skylds utettheter i ventilasjons kanaler.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er fra bakkenivå og fra terrasse foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det registreres ikke sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu er to lags tre vinduer. Det er foretatt visuell kontroll fra tilgjengelige steder og funksjons prøving av tilfeldig valgte vindu. Vinduene har god funksjon. Avvik er ikke registrert.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det er ikke behov for bytte nå og det er vanskelig å si noe presist når det er behov for bytte.
Det presiseres at det er dørterskel som har oppsprekkinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse 1-etasje
Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Terrasse 2- etasje
Konstruksjonen er innfestet i vegg og fundamentert i grunn. Hovedkonstruksjon av tre med gelender av tre. Høyde på gelender tilfredstiller de krav som var gjeldende da boligen ble bygget. Det er ikke registrert avvik utover normal aldrings slitasje

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til terrasse:
Det er tretrapp til begge terrasser. trappene har gelender og er av impregnert tre. Begge trapper framstår i god stand

Trappetrinn til inngangsparti
Det er ett trinn til terrasse utenfor hovedinngang. Terrassegulvet har oppsprekking og relativt høyt fukt nivå.



Det registreres høyt fukt nivå på trapp koblet til terrasse utenfor hovedinngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er parkett og laminatparkett på gulvene, malte plater/panel på vegger og himlingsplater i himlingene. Det må påregnes at det kan oppdages enkelte mindre skader når boligen står umøblert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en svelleskade i entre
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

Svelleskade har oppstått på grunn av fuktighet på gulvet i entre, utbedring av skaden bør påregnes.

Det er misfarging i gulv belegg på grovkjøkken, det er varmekabler i gulvet. Det opplyses fra selger at årsak har sammenheng med at det har ligget isolerende materiale på gulvet mens kabler har stått på.

Tilstandsrapport



Svellekant mellom laminat bordene. Enkelte hakk i gulvet

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Himlinger og vegger er visuelt kontrollert, det registreres stedvis slitasje men tilstand fremstår så bra.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille mot grunn er i betong, etasjeskille mellom loft og første etasje er trebjelkelag. Det er foretatt enkel nivellering for å avdekke om etasjeskille har planavvik. Det er ikke registrert avvik utover hva som tillates i gjeldende forskrift.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har element pipe, og det er montert ved ovn i stue. Kontroll av ovn, samt sotluke er foretatt.
Ved visuell kontroll registreres ikke feil hverken på pipe eller på ved ovn.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kontroll er utført i yttervegg mot terreng i det store lagrings rommet. Det tas forbehold om at det kun er foretatt én hulltaking i yttervegg i rom under terreng, og at denne målingen ikke nødvendigvis sier noe om tilstanden i andre deler av rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Målingen er foretatt i nedre svill mot gulvet. Det registreres 18 % fuktighet, noe som er opp mot grensen hvor det kan oppstå sopp- eller råteskader. Se drenering

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med åpent opptrinn. Malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Trappen mangler hånd løper på vegg. Trappen er ellers i funksjonsmessig bra stand. Trappen mangler hånd løper på vegg konstruksjonen er i funksjonsmessig bra stand men det registreres overflate slitasje. Utbedring anbefales.



Bilde av trappen viser slitt overflate



Trapp til 2-etasje. Håndløper mangler

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte. Det er foretatt funksjonsprøving, og visuell kontroll. Dørene fungerer som forutsatt, og er i god stand.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert indikasjoner på skadedyr/fuktende insekter.

VÅTROM

HOVED ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser å ikke være kjent med at baderommet er oppgradert etter byggeår

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad tre er satt på baderommet fordi de løsninger som ble benyttet da badet ble etablert anses ikke som egnet for den bruk som forventes av et baderom i dag.

Det presiseres at det etter undersøkelser ved befaringen ikke er registrert fuktskader i baderommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

HOVED ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt, det er malt innvendig tak. Det er foretatt søk med fukt måler på erfaringsmessig utsatte områder. Indikasjon på skader er ikke registrert.

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvets overflate er det undersøkt om det er tilfredsstillende fallforhold. Det er også foretatt visuell kontroll på tilgjengelige steder. Det registreres ikke fall mot sluket, høyde til topp dør terskel er 15 mm

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Baderommet brukes med dusjkabinett, dette gjør at baderomsgulvet liten grad er utsatt for direkte vannpåkjenning.

HOVED ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av sluket

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

På sanitærutstyret er det sett etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra av-drypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det foretatt en enkel funksjonsprøving.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.



Svelleskade på innredningen

HOVED ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

VentilasjonVentilasjon av baderom skjer via lufting i vindu og spalteventil i vindu

HOVED ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, er det borret hull fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert indikasjon på fukt.



Det registreres normale verdier i vegg mot badet. Det vil si fuktverdier som ikke indikerer skade

SOKKEL > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderommet ble oppgradert med nytt vanntett sjikt i 2017. Rommet er kontrollert mot TEK10 på grunn av overgangsordningen da forskriften ble innført.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

SOKKEL > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderoms plater på vegg og malte plater i himlingen. På veggenes og himlingens overflater er det sett etter riss og sprekker. Det er ikke registrert monterings avvik eller andre vesentlige avvik.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKEL > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Baderomsgulvet er flislagt, det er elektriske varmekabler i gulvet. Kontroll er gjort visuelt og ved nivellering. Høydeforskjell tilfredsstiller gjeldende krav (TEK10). Visuelle avvik er ikke registrert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKEL > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På sanitærutstyret er det sjekket for riss, sprekker, oppsvelling, flekker og merker etter avdrypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det utført en enkel funksjonsprøving. Utstyret framstår som normalt slitt i forhold til alder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales avklart om det er etablert et Safe bag system i sisternen, hvis slikt system ikke er etablert, og det oppstår lekkasje i skjult i veggen vil dette kunne føre til betydelig skade.

Tilstandsrapport

SOKKEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk ut vegg. . Det er spalte under dør for økt sirkulasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, er det borret hull fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert indikasjon på fukt.

SOKKEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet å være oppdatert i 2017 dette er bekreftet i selgers egenerklæring

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderoms plater på vegg og malte plater i himlingen. På veggenes og himlingens overflater er det sett etter riss og sprekker. Det er ikke registrert monterings avvik eller andre vesentlige avvik.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Baderomsgulvet er flislagt, det er elektriske varmekabler i gulvet. Kontroll er gjort visuelt og ved nivellering. Høydeforskjell tilfredsstiller gjeldende krav. Visuelle avvik er ikke registrert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



Bilde av sluk i vaskerommet

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Montert utstyr er: Innredning med nedfelt servant og tilkobling for vaskemaskin.
På sanitærutstyret er det sett etter riss, sprekker, svelling og merker fra av-drypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det foretatt en enkel funksjonsprøving. Utstyret framstår i god stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk . Det er spalte under dør for økt sirkulasjon. Dette er en god løsning.
Det er mye lyd i avtrekksvifte, denne anbefales byttet

KJØKKEN

HOVED ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Rommet har malte plater på veggene, himlingsplater i taket og vinylbelegg på gulvet.

Tilstandsrapport

HOVED ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har kun kjøkkenbenk og skyllekum. Rommet er ikke klargjort for matlaging.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken

Det er ikke ventilasjon i rommet. Det anbefales etablert ventilasjon i rommet.

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er fra byggeåret og er slitt, men innredningen er funksjonsprøvet og vurderes å være i bra stand.

Vurdering av avvik:
• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Indikasjoner på fukt rundt utsatte hvitevarer kan tyde på lekkasje eller kondens, og kan føre til fuktskader på gulv, innredning og underliggende konstruksjon dersom det ikke utbedres.

Kjøkken innredningen er fra byggeår, innredningen har passert halvparten av forventet levetid. Det bør påregnes behov for oppgraderinger i årene framover

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator, er koblet via ventilator slange over tak. Ventilatoren er på en enkel måte funksjonsprøvet og funnet å være i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rør-i-rør-system. Det er foretatt undersøkelse av om fordelerskapet er tilgjengelig, og at lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke registrert avvik. Selv om det er etablert nytt anlegg må det påregnes at enkelte deler fortsatt er fra byggeår.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpet er i mindre grad synlig i boligen, men det er prøvet ved tapping på flere steder samtidig. Det er registrert god funksjonalitet. Kun synlige deler av anlegget er vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert ventilasjonsanlegg i boligen. Dette er plassert i kneveggen. Anlegget er frakoblet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales at jeg monteres nytt ventilasjonsanlegg og at dette in innjusteres av en profesjonell slik at boligen ventileres slik den er tiltenkt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er montert i kjeller, med avrenning til sluk. Berederen er ca 200 liter, ved kontroll er avvik ikke registrert avvik

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



Det er en synlig skade på deksel rundt varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Beskrivelse

Det har vært Eltilsyn i boligen, elektriker har bekreftet ovenfor Tensio at feil i rapporten er utbedret

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I følge NGU er Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningens tykkelse kan variere fra noen desimeter til mange titalls meter.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge forrige eier er drenering skiftet av fagfolk, dette opplyses utført i 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales utført tiltak for å unngå høy fuktighet i bakvegg mot terreng, dette indikerer at drenering eller tilkobling av ned løp rør kan være skadet eller ha feil. Anbefales at det gjøres undersøkelser for å avklare årsak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til utvendig synlig mur over terreng.

Nevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Det anmerkes at snø ved befaringen begrenser kontrollen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i skrånende terreng hvor tomten er avrettet på to plan.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Ved at det etableres fall fra grunnmur på alle sider vil dette redusere belastningen på boligens drenering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Garasjen er tilbygget eneboligen og er konstruert i lettklinkerblokker. Terrassedekke er av betong, det er etablert terrasse over garasjen

Utvendige forhold
Garasjen ligger i skrånende terreng det er utvendig lagt grunnmursplast med klemlist, det er lagt terrassedekke over garasjen
Det anbefales at ventilasjon i garasjen økes.

Innvendige forhold
Garasjen er innvendig kledd i himling med metallplater, vegger her av pusset betong/lettklinkerblokker inngang fra garasje til sukker etasje
Det er etablert fall i garasjegulvet i retning garasjeport.

Tekniske installasjoner
Det er montert elbil lader i garasjen og garasjen har belysning

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

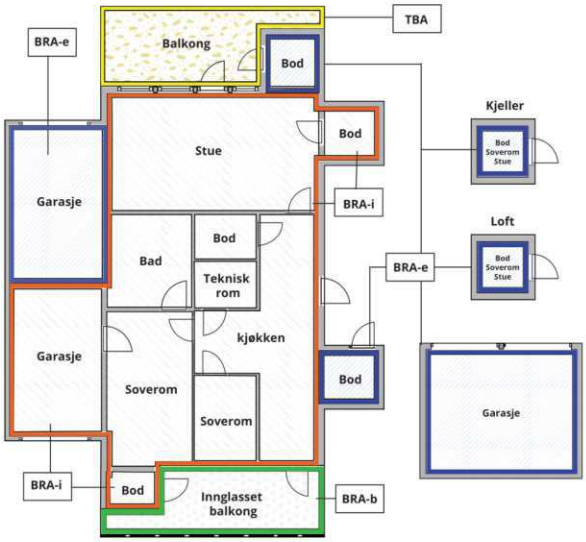
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	35			35	7	13	48
Hoved etasje	81			81	60		81
Sokkel	72			72	5		72
SUM	**188**				**72**	**13**	**201**
SUM BRA	**188**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2		
Hoved etasje	Stue m/trapp, bad, soverom, grov kjøkken, kjøkken		
Sokkel	Soverom, soverom 2, vindfang, hall, bad, bod, bod 2, vaskerom		

Kommentar

Arealmålingene utføres etter bransjestandarden «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2009». Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og «Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2009» eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
Arealet er målt ved bruk av håndholdt laser måler.

Areal med lav himlingshøyde er areal langs knevegger på loftet samt areal under trappen i underetasjen

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	31			31	
SUM	**31**				
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Kommentar

Garasje inngår i Bra-i fordi det er tilgang direkte via dør i underetasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Ståle Myhren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	527	16	18	0	1142.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Brennavegen 14

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Sandrød Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Brøttemsåsen

Adkomstvei

Ankomst til eiendommen via offentlig gate/vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass og beplantet hage.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	14.08.2026	
3	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

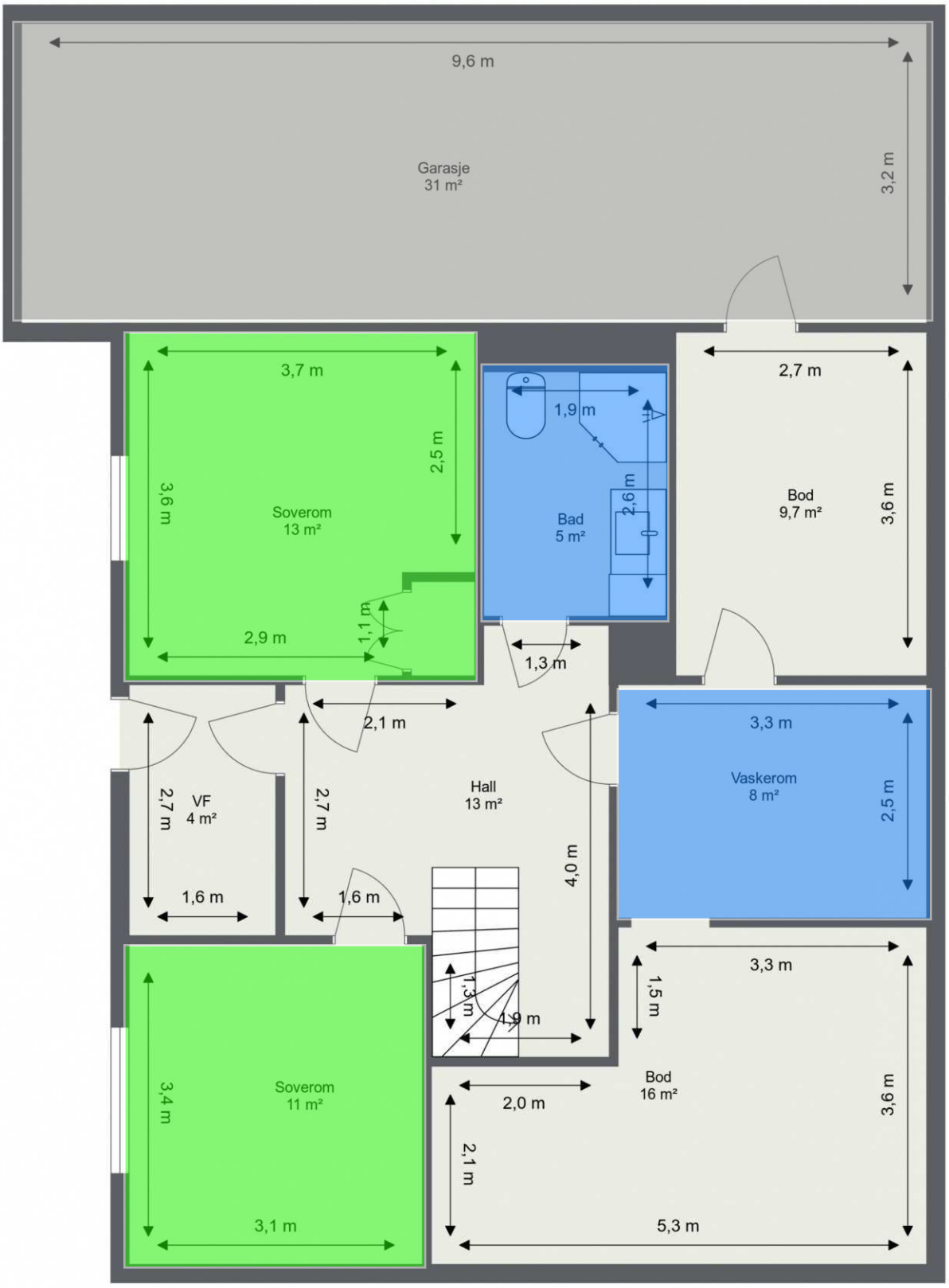
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Aktiva EiendomsTakst

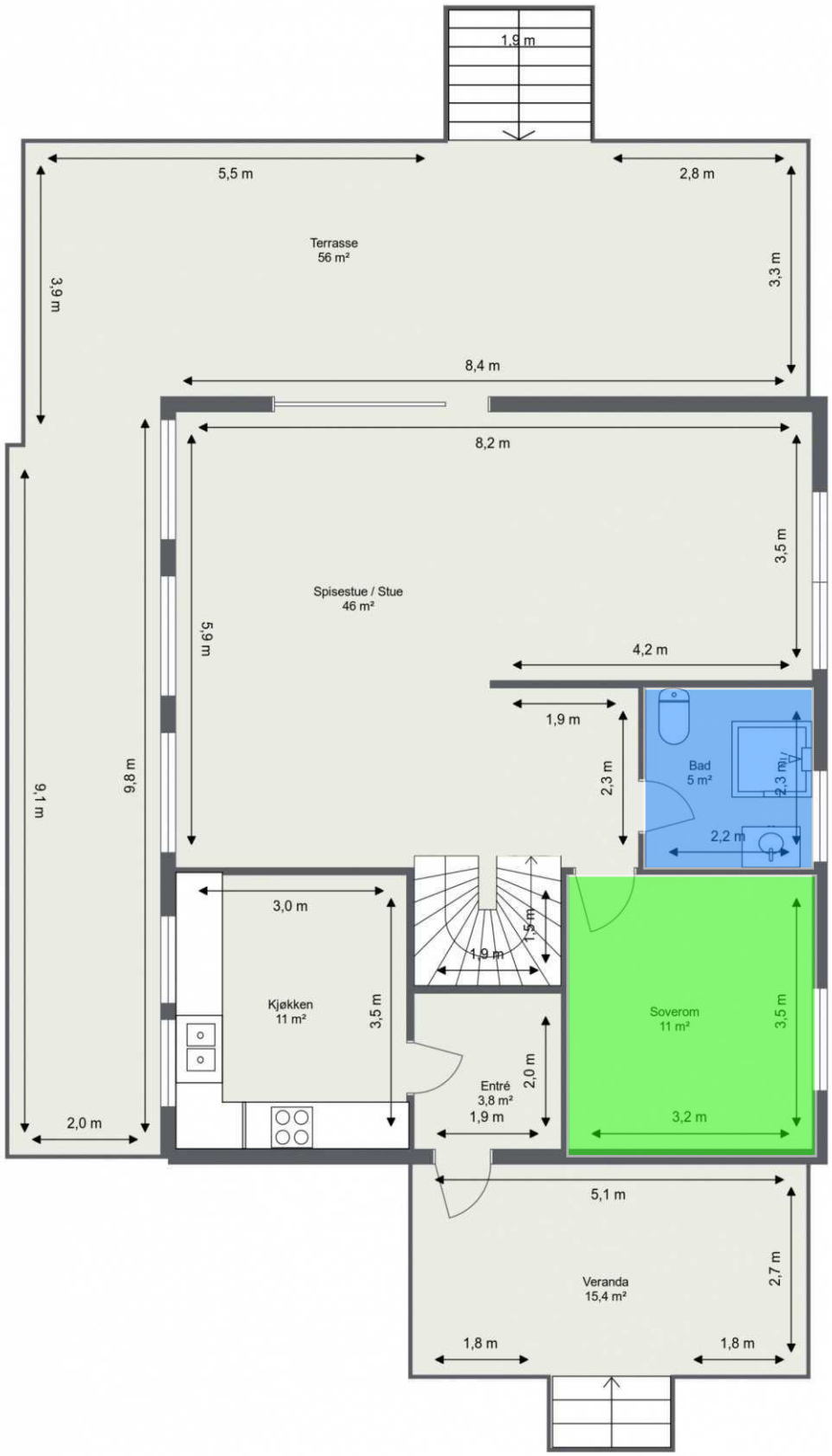
Underetasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

Aktiva EiendomsTakst

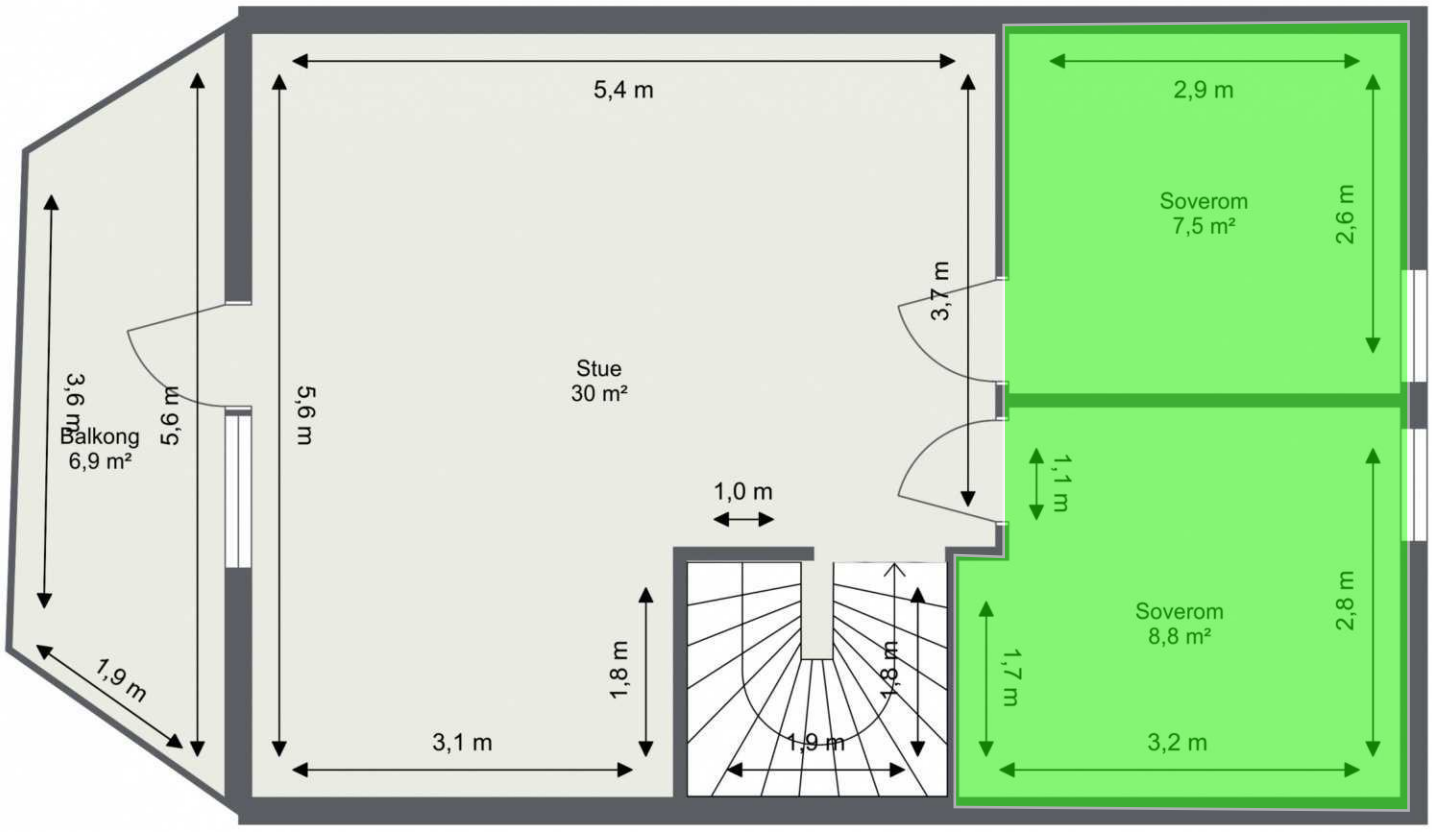
1. Etasje



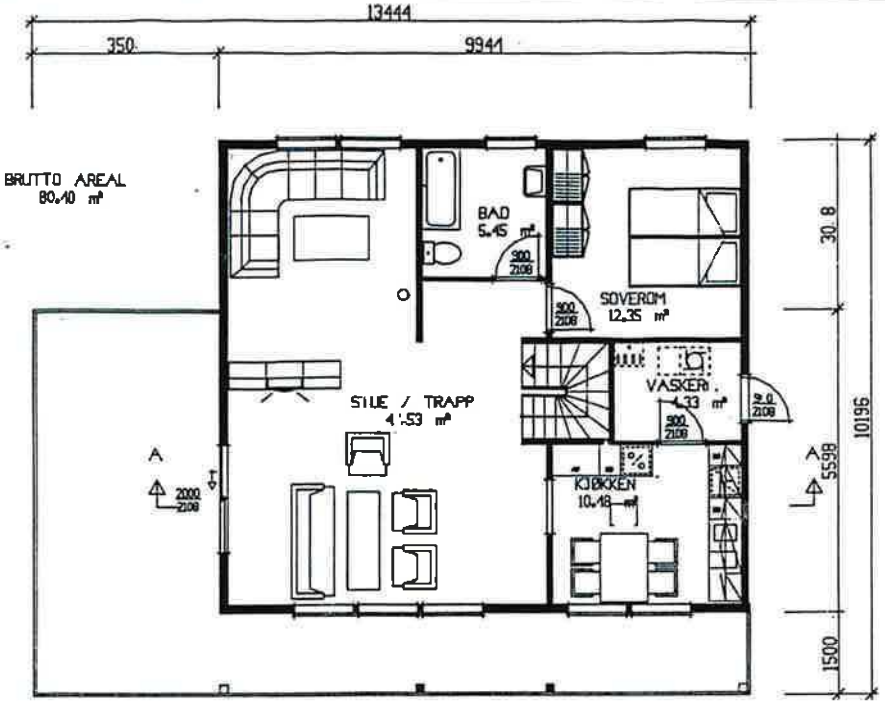
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

Aktiva EiendomsTakst

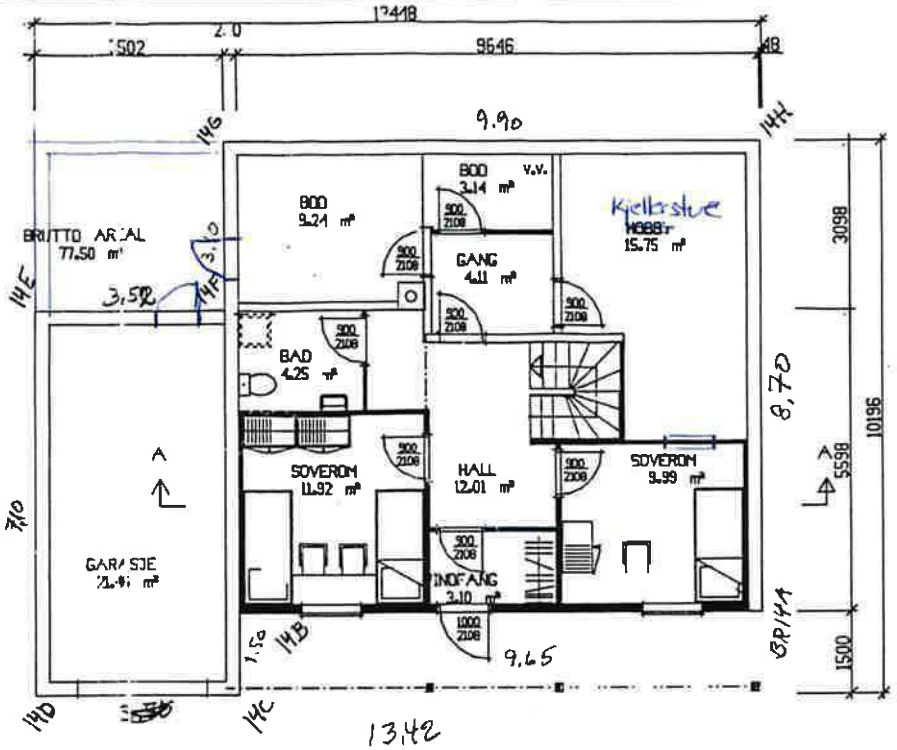
2.Etasje



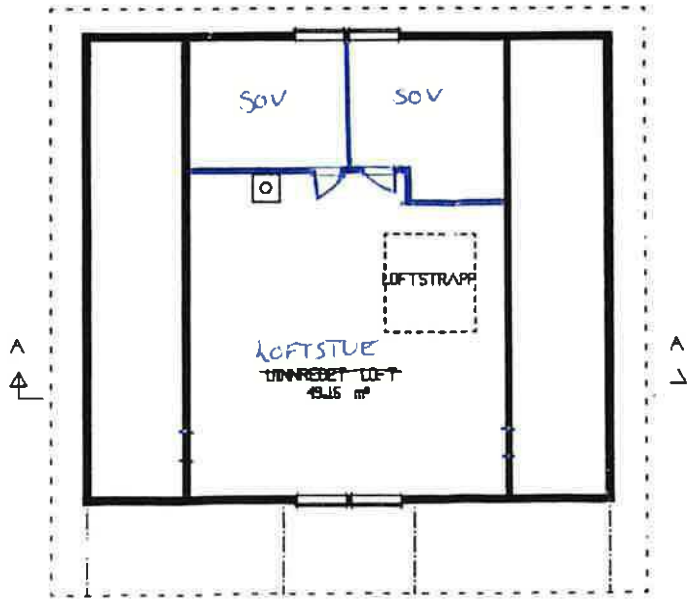
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.



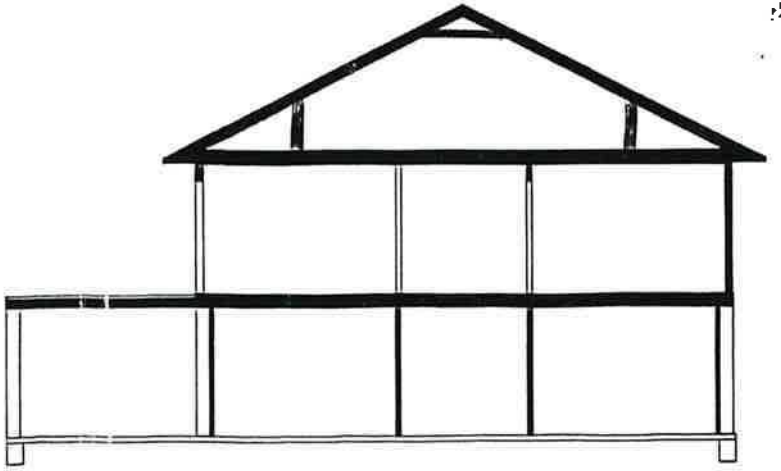
HOVEDPLAN



SØKKELPLAN



LOFTPLAN



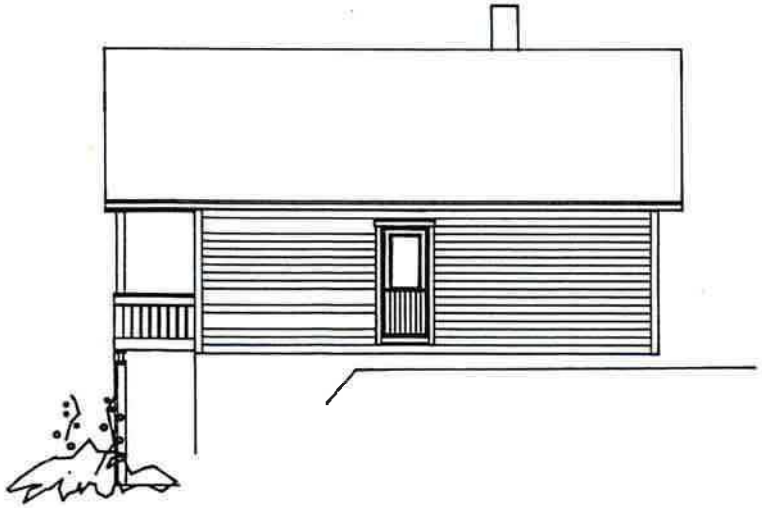
SNITT A-A

25,89

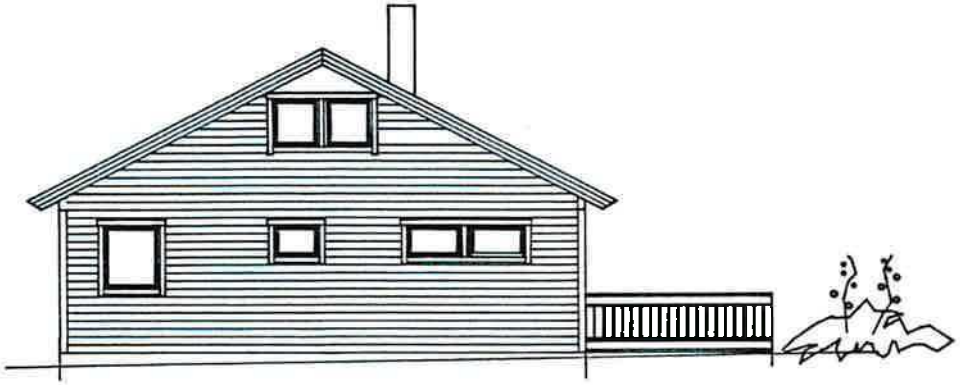
431



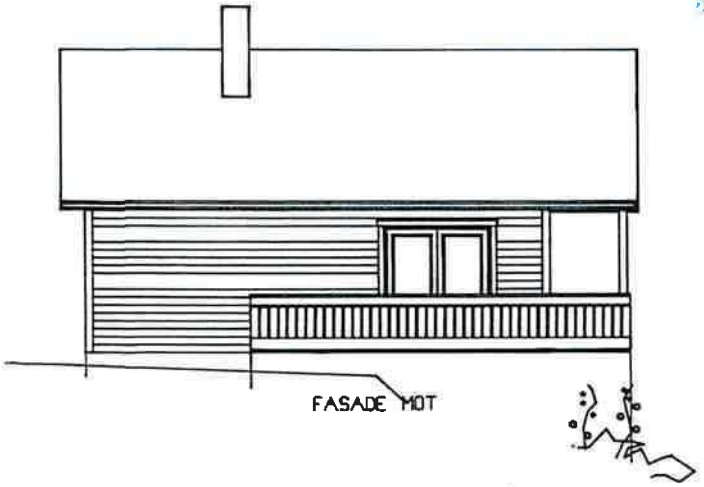
FASADE MOT



FASADE MOT



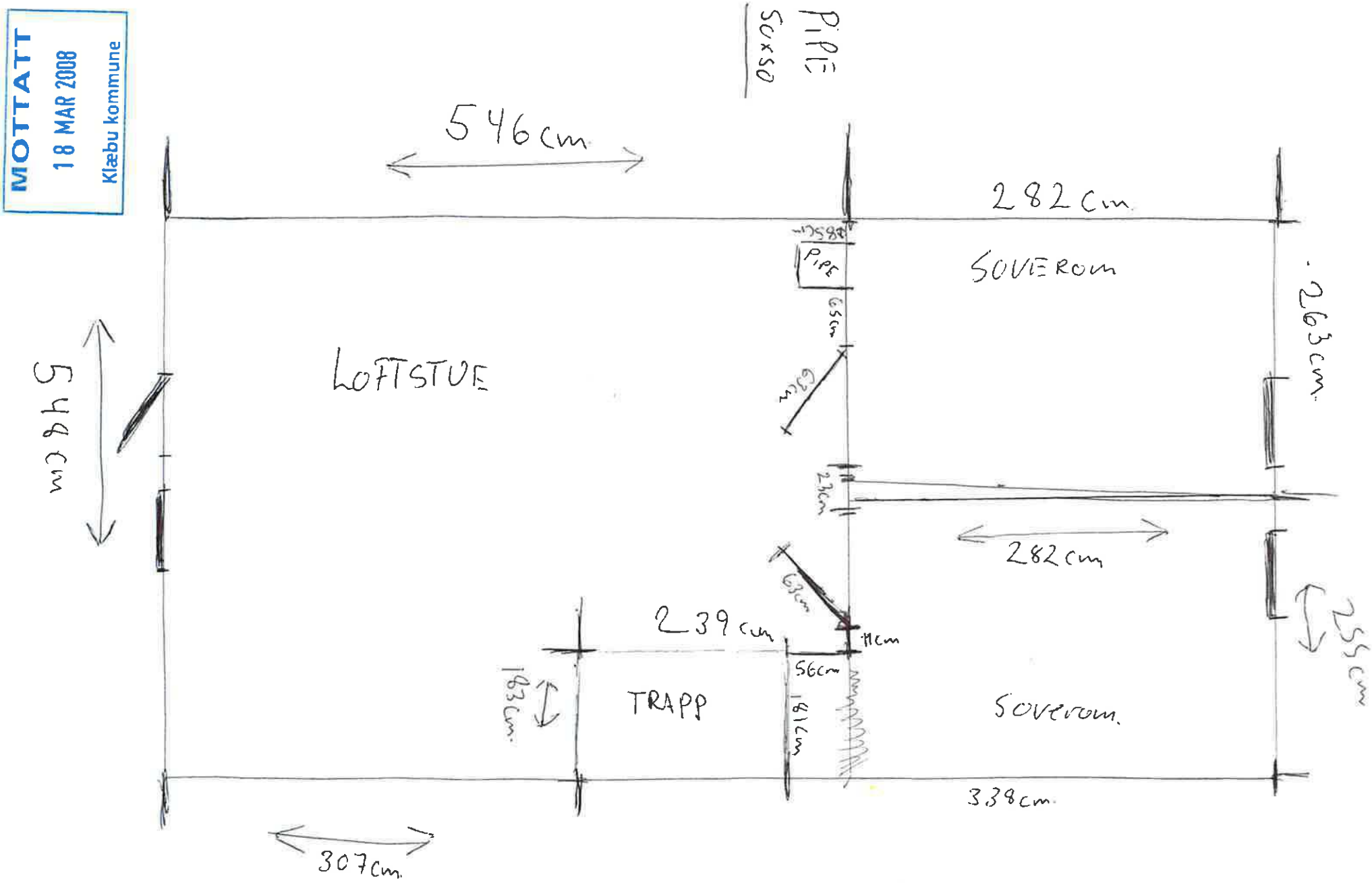
FASADE MOT



FASADE MOT

431

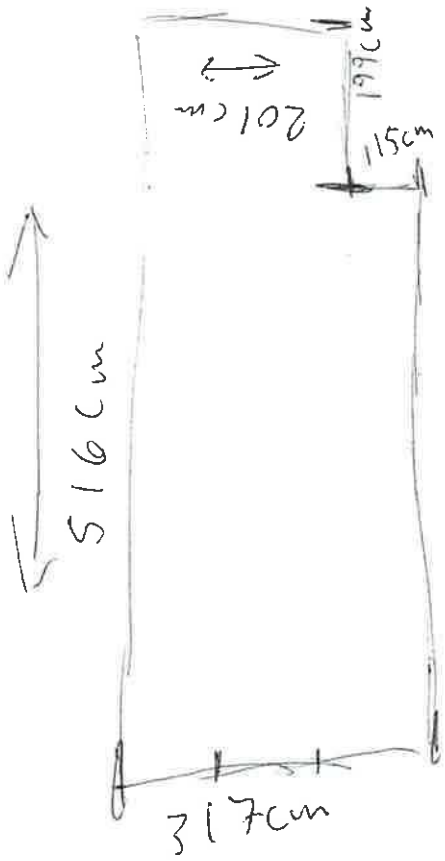
MOTTATT
18 MAR 2008
Klæbu kommune



NB ALLE vinduer er 77x77cm

MOTTATT
18 MAR 2008
Klæbu kommune

Disp Rom Kjeller



enova

Energiattest



Adresse **Brennavegen 14, 7540 KLÆBU**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332528**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12731701**
Gårdsnummer **527**	Bruksnummer **16**
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 **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **219,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **188,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **177,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 310 kWh**



Brennavegen 14, 7540 KLÆBU

Detaljering

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

Brennavegen 14, 7540 KLÆBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

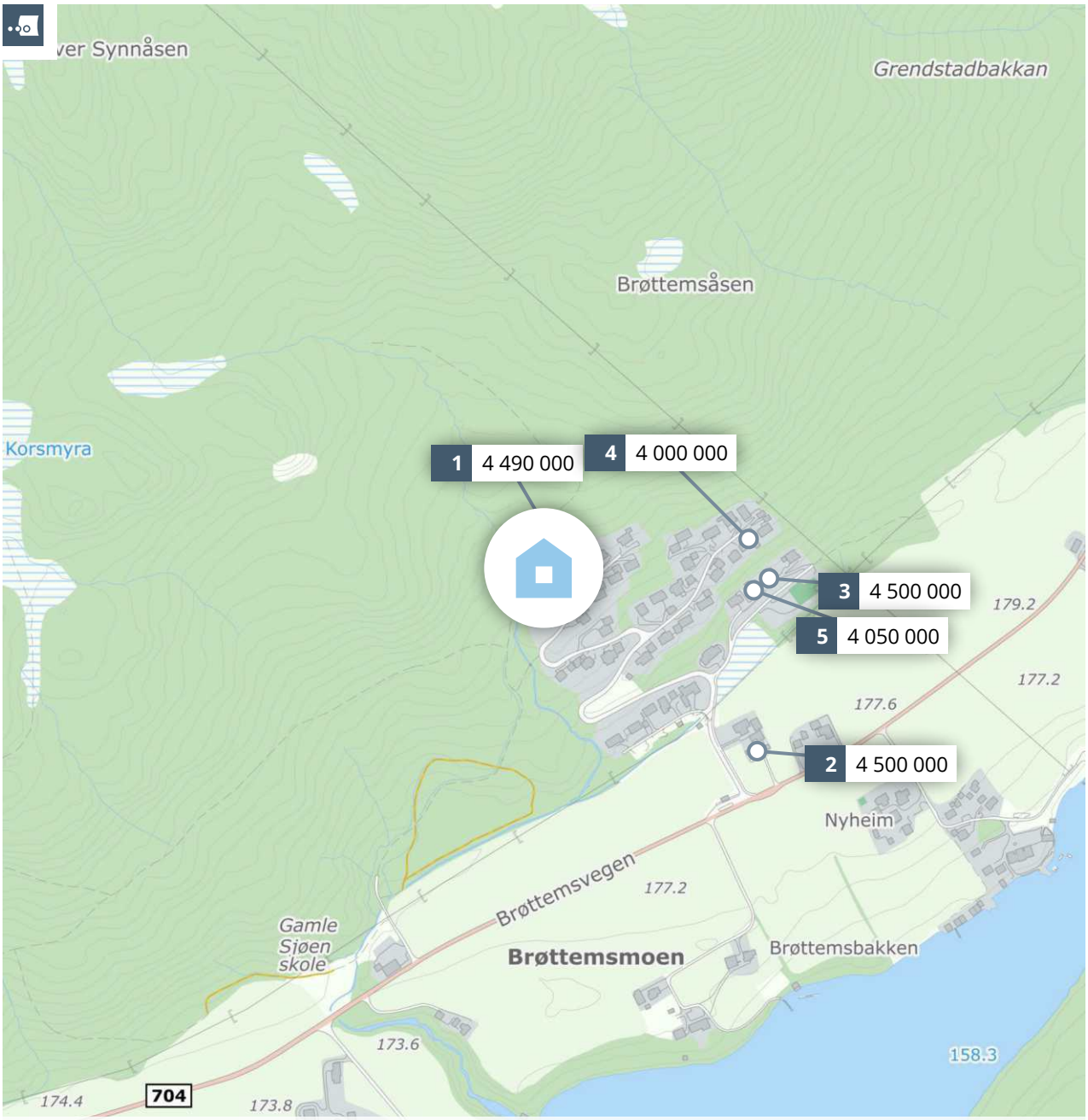
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

BRENNAVEGEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 19.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christopher Haugsdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brennavegen 14, 7540 KLÆBU

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1989

GNR 527 BNR 16 FNR 18 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SJØEN

Verdivurdert til

3 990 000

-	3 990 000	21 223
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	188 m²	- m²	260 m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brennavegen 16 175 m² 2007 1 139 m² 4 sov	12.03.2018	4 490 000	**4 490 000**	0	4 490 000	**25 657**
2	Brøttemsvegen 1560 221 m² 1956 5 016 m² 4 sov	25.06.2025	4 500 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**20 362**
3	Ordfører Fosshodes veg 8 215 m² 1985 925 m² 4 sov	13.06.2025	4 490 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**20 930**
4	Brøttemsåsvegen 13 210 m² 1986 859 m² 5 sov	28.10.2024	4 590 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**19 048**
5	Ordfører Fosshodes veg 6 220 m² 1987 954 m² 3 sov	18.11.2025	4 090 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**18 409**

Øverst i boligfeltet på Brøttem ligger denne romslige boligen, med flott utsikt og en rolig og landlig beliggenhet. Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt, og byr på en stor, opparbeidet hjørnetomt med frodig hage, flere fine uteplasser og terrasser, samt gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.
Her bor du med naturen like utenfor døren, med direkte nærhet til skog og flotte turområder. Samtidig er det kort vei til Selbusjøen, hvor det ligger godt til rette for både bading og båtliv.

- Flott beliggenhet øverst i boligfeltet på Brøttem, med rolig og tilbaketrukket plassering.
- Høytliggende beliggenhet med nydelig utsikt mot Selbusjøen og Brungmarka.
- Stor og opparbeidet hjørnetomt med en frodig og velstelt hage som strekker seg rundt huset.
- 5 soverom, to stuer, to bad og eget vaskerom.
- Baderom og vaskerom i underetasjen oppgradert i 2017.
- Stor gårdsplass med god plass til parkering, samt garasje med elbillader.
- Gode lagringsmuligheter i innvendige boder.

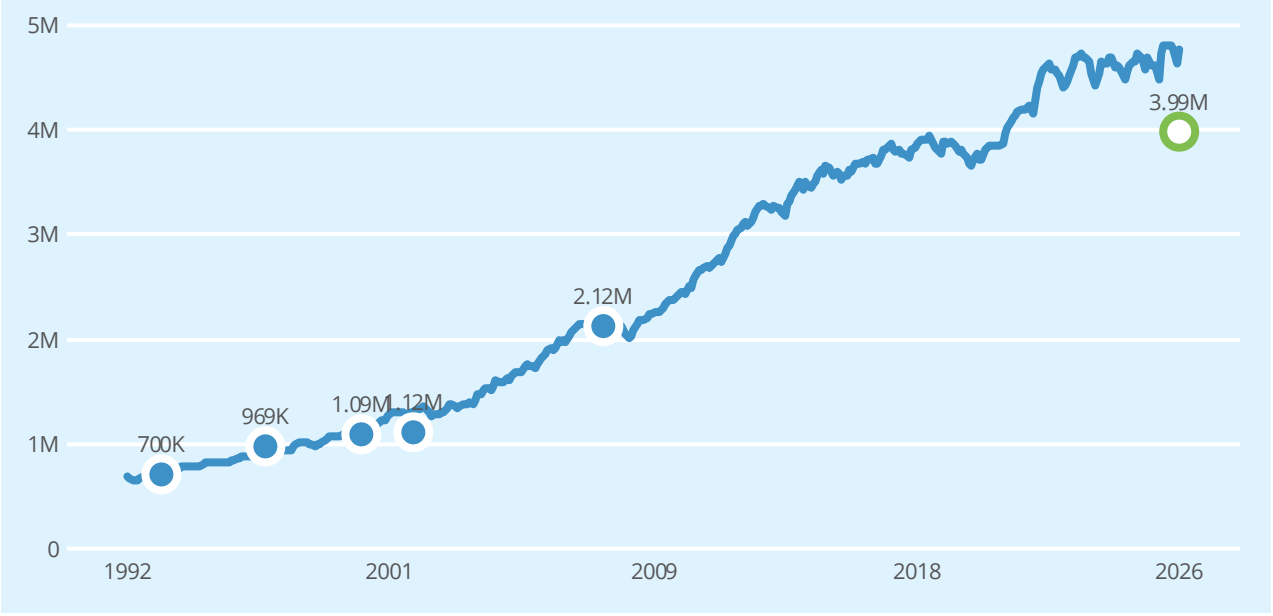
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.01.2008	07.02.2008	07.04.2008	2 190 000	2 120 000	-	2 120 000	2
05.11.2001		18.01.2002	1 190 000	1 120 000	-	1 120 000	
02.05.2000		02.05.2000	-	1 090 000	-	1 090 000	
03.04.1997		03.04.1997	-	969 000	-	969 000	
31.12.1993		31.12.1993	-	700 000	-	700 000	
24.09.1993		24.09.1993	-	672 000	-	672 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 7540 KLÆBU nå

10
eneboliger til salgs

5.3M

5 030 000 Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

97
dager

Eneboliger solgt i 7540 KLÆBU siste 3 mnd

14
eneboliger solgt

4 801 000 Prisantydning i snitt

4 780 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 518 Heimdal bydel i snitt siste 3 mnd

23 917 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

21 223 Brennavegen 14 Totalpris 3 990 000

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Privatmegleren v/ Hanne Alstad Thoresen

e-post: hanne.thoresen@privatmegleren.no

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Åse Rita Ellingsen	2026/23661 oppgis ved alle henvendelser		06.07.2026

Brennavegen 14, gnr. 527 bnr. 16 fnr. 18 - informasjon om festetomt

Vi viser til din henvendelse i e-post av 24. 06.2026 hvor det bes om informasjon fra bortfester i forbindelse med salg av festetomt, gnr. 527, bnr. 16, fnr. 18, Brennavegen 14.

Festeavgiften faktureres en gang i året og i løpet av årets første kvartal med 30 dagers betalingsfrist. Festeavgiften for 2026 på 2080 kroner er betalt.

Festeavgiften reguleres hvert 10. år etter endringer i konsumprisindeksen. Festeavgiften ble sist regulert 01.01.2021 og det betyr at festeavgiften skal reguleres før fakturering i 2031.

Festetiden er 99 år fra 1. juli 1981.

Henvendelse som gjelder innløsning av festetomt rettes til grunneier. Trondheim kommune har en mellomrolle hvor vi fester areal fra grunneier og leier dette videre til framfester. Det er ikke aktuelt for kommunen å benytte eventuell forkjøpsrett i dette tilfellet.

Trondheim kommune skal samtykke på skjøte og dokumenter kan sendes vår postadresse, alternativt leveres vår besøksadresse adressert til Eierskapsenheten. Nærmere avtale kan for øvrig gjøres på telefon og e-postadresse. All kontaktinformasjon finnes nederst på arket.

Vi fakturerer et transportgebyr på 500 kroner i forbindelse med eierskifte og faktura sendes eiendomsmegler hvis annen informasjon ikke gis

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragnhild Børmer
avdelingsleder iv

Åse Rita Ellingsen
spesialkonsulent

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

94471/2026

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
Trondheim kommune Eierskapsenheten Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM	Holtermanns veg 7	977 43 400	NO 942 110 464

E-postadresse: eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

F E S T E K O N T R A K T

TINGLYST
3399
09.06.89 003399
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

I henhold til Klæbu kommunes kontrakt om feste av BRØTTEM, godkjent av Claus Brøttem, 27. mai 1982, bortfester Klæbu kommune herved til

Trine Helene Lund født 090464-[redacted]

en parsell av BRØTTEM, gnr. 27 bnr. 1 i Klæbu.

Parsellen er på 1143,5 m^2

Parsellen har fått betegnelsen Brennavegen 14
Festenr. 18 av gnr. 27 bnr. 16 i Klæbu kommune.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 99 år regnet fra 1. juli 1981.

2. I årlig avgift betaler festeren kr. 686,00 .Avgiften betales på forskott pr. 1. april hvert år på den måte kommunen bestemmer.

   Etter forfall betales renter etter den til enhver tid gjeldende rentefot.

   Festeren betaler et refusjonsbeløp på kr. 159.720,00 ved festekontraktens utstedelse.

3. Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år av festetiden.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i denne kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for kommunen.Fremtidig vedlikehold av gjerdet rundt Brøttemsåsen boligfelt påhviler tomtefesterne i fellesskap. Parsellen må være bebygget innen 1/2 år fra denne kontrakts godkjenning.

   Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering og bebyggelse m.v.

6. Til sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling har kommunen 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

   Før lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger vikes likevel prioritet for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan kommunen også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for festeavgiften.

7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 - seks - måneder etter forfall eller av å bebygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist, likesom vesentlig mislighold av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for kommunen til å erklære festet for brutt og kreve denne festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger mislighold av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling samt oversittelse av byggefristen bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn av 2 menn oppnevnt av sorenskriveren.

Utgiftene med skjønnet utredes av den som skjønnet går imot.

Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av kommunen.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med kommunens samtykke også overføres til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller fremleie er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke kommunen noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc. eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale som eventuelt har har hjemmel i avtale mellom kommunen og eieren av Brøttem, Claus Brøttem, kan kommunen kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en nærmere fastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus eller anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnretninger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal kommunen ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for vedkommende långiver til å overføre festeretten til ny fester.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avståes til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med kommunens samtykke.

Ved slik avståing tilkommer festeren ikke erstatning for den grunn som avståes, men festeren har krav på at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 7. Festeren kan tilståes ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfelle der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe. Kommunen eller andre festere skal ha rett til å legge ned vann- og kloakkledninger over parsellen samt rett til å vedlikeholde disse, på betingelse av at parsellen blir satt i den stand den var før arbeidet ble igangsatt.

11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen. Festeren må også bestride mulige avgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i en hver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen. Festeren og andre festere, av parseller i Brøttemsåsen har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i at det føres fram over parsellen slike ledninger og veger som nevnt i post 10. Snøbrøyting og vedlikehold av felles avkjørsler er kommunen uvedkommende.

12. Når eier eller fester av nabotomt har fått bygningsrådets tillatelse til å sette opp bolig og/eller garasje nærmere enn 4 m fra tomtegrensen, skal han ha rett til å foreta de gravearbeider som er nødvendig for byggingen inntil 2 m inn på denne eiendom, uten å måtte yte erstatning. Han plikter dog å sette det berørte areal tilbake i den stand det var før gravingen tok til. Eventuell tvist om istandsettelsen avgjøres ved lovlig skjønn. Bygninger som føres opp på denne eiendom kan ikke plasseres nærmere bygning på nabotomt enn 8,0 m.

13. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og mulige senere endringer i kontraktsforholdet så som stempelavgift, tinglysingsgebyr, utgifter til oppmåling, pristakst m.v.

14. Dersom Klæbu kommunes foran nevnte kontrakt om feste av gnr. 27/16 av Brøttem, godkjent av Claus Brøttem 27. mai 1982 skulle opphøre før festetiden etter denne kontrakt er ute, trer Claus Brøttem inn i kommunens rettigheter i henhold til denne kontrakt.

15. Denne kontrakt trer i kraft 1. januar 1989 og er utferdiget i 2 eksemplarer, 1 eksemplar til festeren og 1 eksemplar til bortfesteren.

Klæbu, 22/5 1989

Som bortfester
KLÆBU KOMMUNE

Som fester

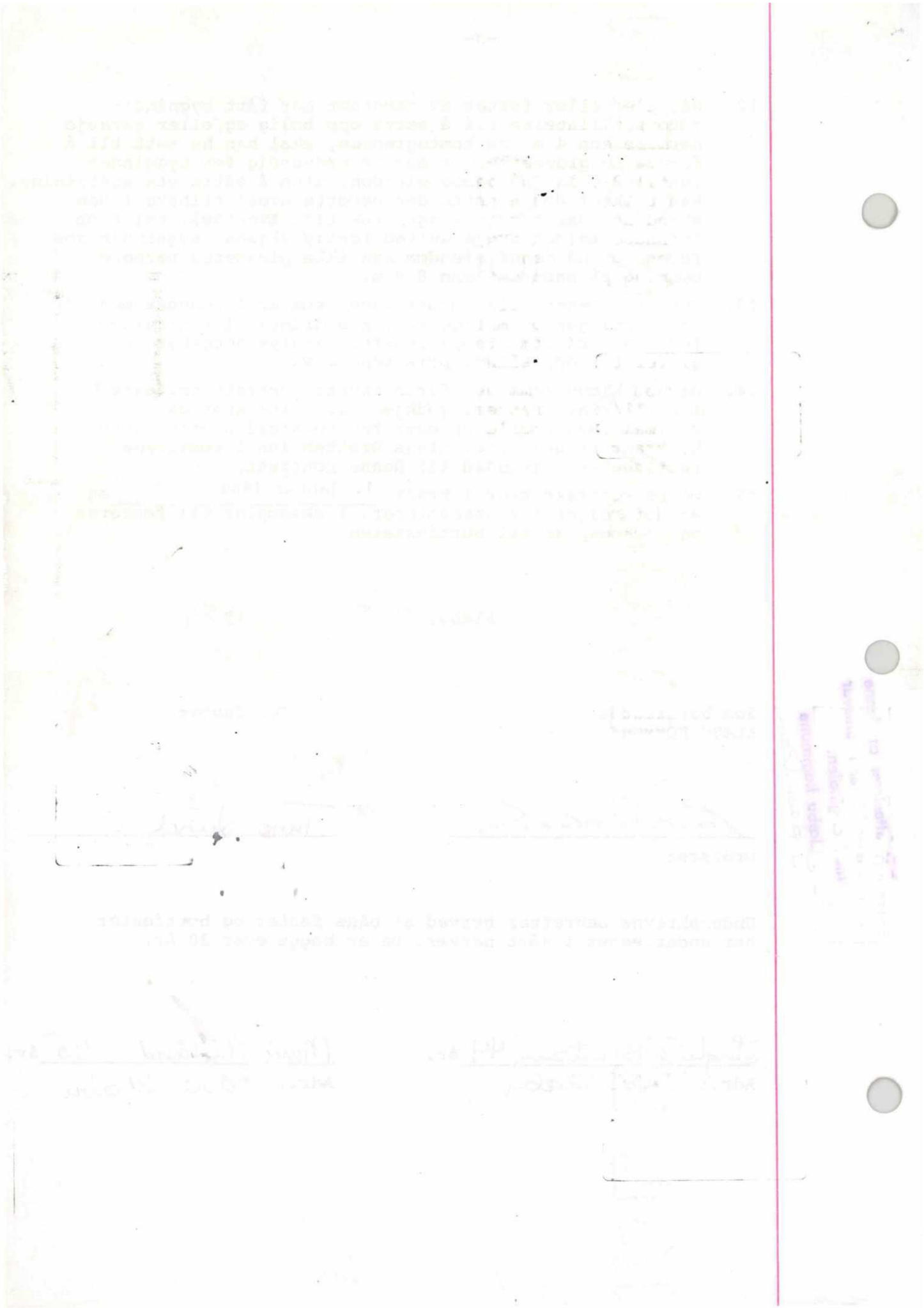
Ordfører

Det attesteres at denne GJENPART er i samsvar med originalen.
Klæbu kommune
J. Bentzen

Underskrevne bekrefter herved at både fester og bortfester har undertegnet i vårt nærvær. De er begge over 20 år.

Ingfeid Bentzen 44 år.
Adr.: 7060 Klæbu

Mari Myland 45 år.
Adr.: 7060 Klæbu



TRANSPORT AV FESTERETT/ SKJØTE PÅ BYGNINGER

3399/89

Eiendommen gnr. 27 bnr. 16 feste 18 i Klæbu, tilhørende Trine Lund ble solgt på tvangsauksjon den 11.03.92. Bud, stort kr 625.000,-, avgitt av Klæbu Sparebank ble stadfestet av Midt-Trøndelag namsrett ved kjennelse av 27.03.93.

Transporteres til nye kjøpere:

Eldbjørg Forseth, fnr. 110472 [redacted]
Stein Erik Jacobsen fnr. 150368

REGISTRERT
24. 09. 93
M... 4806

i henhold til kjøpekontrakt av 10.09.93.
Kjøpesum: 672.000,-

Skjøte utstedes til nye kjøpere under henvisning til at kjøper på tvangsauksjon har oppfylt sine forpliktelser ved auksjonen.

Midt-Trøndelag namsrett, 14.09.93

Jørgen Wesseltoft
dfm.

MIDT-TRØNDELAG SORENSKRIVEREMBETE

I henhold til kontraktens pkt. 8 innhentes samtykke til transporten av festeretten av Klæbu kommune.

Svar Ski, 23.9.93
dato
for Klæbu kommune

Som nye festere vedtar vi vilkårene i festekontrakten.

Eldbjørg Forseth
Eldbjørg Forseth

Stein Erik Jacobsen

3399/89

Returneres til:

Klæbu Sparebank

7060 KLÆBU

Skjøte[1]

REGISTRERT

31. 12. 93

Midt-Trøndelag sorenskriverembete

DAGBOKNR. 7169

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1662	Klæbu	27	16	18		

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [X] Ja [ ] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 700.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 700.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
1.1.0.4.7.2. [redacted]	Eldbjørg Forseth	
1.5.0.3.6.8. [redacted]	Stein Erik Jacobsen	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
1.7.0.5.6.6 [redacted]	Jim Roger Halsli	

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

RETT GJENPART BEKREFTES.
Klæbu, den 30.12.93
KLÆBU SPAREBANK

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[X] Jeg/vi er ugift(e) [ ] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive [ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Klæbu, 20.12.93

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Stein Erik Jacobsen

Eldbjørg Forseth | Eldbjørg Forseth

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kitty F. Ulseth | Kitty F. Ulseth

Adresse | 7060 KLÆBU

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tor Otto Olsen | Tor Otto Olsen

Adresse | 7060 KLÆBU

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Nærværende festekontrakt tiltransporteres herved Jim Roger Halsli, pers.nr. 170566 [redacted].

Klæbu, den 20/12 1993

Eldbjørg Forseth ..... Stein Erik Jacobsen

Eldbjørg Forseth
tidl. fester

Festekontrakten vedtas.

Klæbu, den 20/12 1993

Jim Roger Halsli .....

Jim Roger Halsli
ny fester

RETT GJENPART BEKREFTES.
Klæbu, den 30.12.93
KLÆBU SPAREBANK

Vi bekrefter at Jim Roger Halsli har underskrevet dette dokument i vårt nærvær og at undertegneren er over 18 år.

Kitty Forness Ulseth ..... TOR OTTO OLSEN .....

vitterlighetsvitne
alder: 38
adresse: 7060 KLÆBU

vitterlighetsvitne
alder: 49
adresse: 7060 KLÆBU

Undertegnede, Klæbu Kommune, samtykker i at festekontrakten tiltransporteres Jim Roger Halsli.

Klæbu, den 20/12 1993

Svar Skei .....

Klæbu kommune
bortfester

3399/89

TINGLYST
DAGBOKNR: 1615
03 APR. 1997
MIDT-TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

ALLONGE

TIL FESTEKONTRAKT VEDR. EIENDOMMEN Brennav. 14, BYGNINGER PÅ GNR. 27 BNR. 16 I KLÆBU.

Nærværende festekontrakt tiltransporteres med alle rettigheter og forpliktelser til **Vanja Strømsnes**,fødselsnr. 140669-[redacted] - og **Jarl Strømsnes**,fødselsnr. 220867-[redacted].

Trondheim, 28.02.97.

Jim Roger Halsli

Halsli, Jim Roger

Nærværende kontrakt vedtas i alle dens punkter.

Trondheim, 28.02.97.

Vanja Strømsnes

Jarl Strømsnes

Vi bekrefter at ovennevnte har underskrevet dette dokument i vårt nærvær, og at begge er over 18 år.

Anne Cathrine Menne

vitterlighetsvitne
alder :
adresse:

Anne Cathrine Menne
Statsaut. eiendomsmegler

vitterlighetsvitne
alder :
adresse:

Transporten godkjennes.

~~Trondheim,~~ Klæbu den 18.03.97

KLÆBU KOMMUNE

Ivar Skei

bortfester

RIKTIG KOPI BEKREFTES
SV. MENNE
v/A.M. og A.C. MENNE
Statsautorisert eiendomsmegler

Returneres til:

Sv. Menne AS
St. Olavsgt. 12
7012 Trondheim

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1662	Klæbu Brennaveien 14	27	16	18		

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei	☒ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☒ Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	☐ Nei	☒ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☒ Ja	

Beskaffenhet: ☒ **1.** Bebygd ☐ **2.** Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☒ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 969.000.-

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspropriasjon ☐ **4** Tvangsauksjon ☐ **5** Skifteoppgjør ☐ **6** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 969.000.- kronernihundreogsekstinitusen 00/100 ------

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
17 05 66 [redacted]	Halsli, Jim Roger	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
14 06 69 [redacted]	Strømsnes, Vanja	☒ Ja ☐ Nei	1/2
22 08 67 [redacted]	Strømsnes, Jarl	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

RIKTIG KOPI BEKREFTES
SV. MENNE
v/A. M. OG A. C. MENNE
Statsaut. Eiendomsmeglere

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-96

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Vanja Strømsnes
Jørn Strømsnes

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Trondheim, den 28.feb. 1997

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

J. Halsli

JIM ROGER HALSLI

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anne Cathrine Menne

Anne Cathrine Menne
Statsaut. eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

KLÆBU KOMMUNE
Ivar Skei

KLÆBU KOMMUNE IVAR SKEI

Gnr. 131/97

Kommune

Klæbu kommune

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Geir Helge Storsve

7060 Klæbu

Byggherre (navn, adresse)

Geir Helge Storsve og
Trine Lund
7060 Klæbu

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brennavegen 14	27	16	8	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
29.03.89	nybygg	boligbygg

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
fullmaktsak, saksbeh.: Solheim	26.04.89	25/89

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

I byggetillatelse utstedt 23.08.89 står det:
"Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt".

Ferdigbefaring er foretatt mange år etter at huset er tatt i bruk. Vi tar derfor forbehold om at noen feil/mangler kan være oversett eller andre også kommet til i etterkant.

- Dør fra vaskerom må sikres eller trapp/veranda må bygges.
- Håndlist i trapper mangler.
- Avstand fra feieluke til brennbart materiale skal være min. 30 cm.
- Det må innleveres nye reviderte tegninger for loft.
- Dørstokk mellom soverom - kjellerstue mangler.
- Fuktskader i bod innenfor garasje.

FRIST FOR FERDIGSTILLELSE: umiddelbart

KLÆBU KOMMUNE
... OG MILJØETATEN
KULTUR

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Klæbu	Geir Storsve
Dato 26.02.97	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	MENNE v/Hovlandsvåg	St. Olavs gt. 12, 7002 Tr.heim
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 1-90

KLÆBU KOMMUNE
bygningssjefen

7060 Klæbu, 26.04.89

Jnr. 319/89 Sak nr. 25/89
Saksbehandler:
Ståle Solheim

Geir Helge Storsve
Ulstadvegen 9
7060 Klæbu

DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE AV 29.03. 19 89

BYGGEPLASS: Brennavegen 14 gnr 27 bnr 16 tomt nr 18

BYGGHERRE: Trine Lund og Geir Helge Storsve

ANMELDER: Geir Helge Storsve

ANSVARSHAVENDE TREARBEID: Geir Helge Storsve (trearb.+murarb.)

ANSVARSHAVENDE GRUNN/BETONGARB.: Atle Winsnes (grunnarb.)

ARBEIDETS ART: nybygg

BYGGETS ART: boligbygg

Framlagt som grunnlag for behandling av søknaden:
Byggemelding, tegninger, sit.kart, ansvarssøknader, nabovarsel
gravemelding, tilkoblingssøknad

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 pkt. 2 godkjenner bygningssjefen planene med følgende/uten merknader:

A1. KVittering for betalt gebyr for bygningssjefens behandling og byggekontroll må fremlegges.
B1. Bygningens plassering skal påvises av teknisk etat.
2.. Innmålinger av grunnledninger og utvendig stoppekran må leveres til teknisk etat.

BYGGET SKAL FORØVRIG OPPFØRES I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVEN MED GJELDENDE FORSKRIFTER OG VEDTEKTER

[x] Byggetillatelse kan utstedes når følgende ovenfornevnte punkter er oppfylt: A1

[ ] Denne godkjenning gjelder som byggetillatelse for ovenfornevnte arbeider.

Bygningssjefens avgjørelse kan i medhold av plan- og bygningslovens § 15 påklages til fylkesmannen i Sør-Trøndelag innen 3 uker fra den dag meldingen om denne avgjørelse er kommet fram til søkeren. Klagen skal sendes til Klæbu bygningsråd, 7060 Klæbu. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Begrunnelse for vedtaket og nærmere veiledning for å kunne klage gis av bygningsvesenet.

Klæbu kommune, teknisk kontor

Svein Gunnes
Svein Gunnes
bygningssjef

Jnr. 550/89

(Kommune)

Klæbu kommune

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder	Byggherre
Geir Helge Storsve	Geir Helge Storsve og Trine Lund Ulstadvegen 9 7060 Klæbu

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brennavegen 14	27	16	8	

Deres søknad	Dato 29.03.89		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	boligbygg		
Behandling/ vedtak	fullmaktsak saksbehandler: S.Solheim	Vedtak dato 26.04.89	Saksnr. 25/89

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. Pbl. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. Pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98.
- Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. Pbl. § 97.2.
- Bygningens plassering skal påvises avv teknisk etat
- Innmålinger av grunnledninger og utvendig stoppekran må leveres til teknisk etat.

Bygget skal forøvrig oppføres i hhenhold til bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Klæbu,	23.08.89	Svein Winsnes

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Geir Helge Storsve	
☐ andre	Åtle Winsnes (grunnarb.)	7495 Bjørgen
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14:1

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven

- [ ] - driftsbygning i landbruket, § 81
- [ ] - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- [ ] - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a

(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

29. 03. 89
431

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Til bygningsrådet i: KLÆBU

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/byggested: Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse: Brennav 14

M Arbeidets art: [X] Nybygg [ ] Påbygg/tilbygg [ ] Endring [ ] Riving [ ] Masseuttak/fylling [ ] Annet - beskriv

M Byggets art: [X] Bolig [ ] Garasje [ ] Uthus [ ] Fritids-bolig [ ] Drifts-bygning [ ] Annet - beskriv

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato
Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: [ ] Plan- og bygningslov [ ] Bygge-forskrift [ ] Vedtekter [ ] Plan

Dispensasjonen gjelder:

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Vedlegg

M pbl § 94.3, BF 87 kap. 14

[X] Gjenpart av nabovarsel
[X] Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
[X] Fasade-tegninger
[X] Etasjeplan
[X] Snitt
[ ] Konstruksj.-tegninger
[ ] Statiske beregninger
[ ] Rapp. om grunnundersøkelser
[ ] Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg:

Godkjent av bygningsrådet i Klæbu med/uten merknader den 26/4 1989, sak 25/89

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: Trine Lund Geir Helge Storsve	Navn: Geir Helge Storsve
Adresse: Ulstadveien 9	Adresse: Ulstadveien 9
Postnr.: 7060 Poststed: Klæbu Tlf.: 831268.	Postnr.: 7060 Poststed: Klæbu
[X] Enkeltperson [ ] Selskap / lag [ ] Offentlig virksomhet	Tlf.: 07 831268.
Dato: 29/3-89 Sign.: Geir Helge Storsve.	Dato: 29/3-89 Sign.: Geir Helge Storsve.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt utnyttelsesgrad:

M Oppmålt tomt — [ ] Ja [X] Nei — Tomteareal: ca / daa.

M Avstander (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven)

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan — [ ] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta — [ ] Ja [X] Nei

Atkomst (Vegloven pbl §§ 66,67)

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	[ ] Ja	[ ] Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold — [ ] Ja [ ] Nei

M Bygge-grunn — [ ] Fjell [X] Grus [X] Sand [X] Leire [ ] Annet — -beskriv:

M Fundament — [X] Grunnmur [X] Bankett/såle [ ] Peler [ ] Annet — -beskriv:

M Vann-forsyning (pbl §§ 65,67) — Tilknyttet [X] -offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] -annen privat vannforsyning innlagt vann [ ] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — -beskriv:

M Avløp (pbl §§ 66,67) — [X] Off. avløps-anlegg [ ] Privat avl.-anl. — Skal det install. vannklosett [ ] Ja [ ] Nei — Foreligger utslippstillatelse [ ] Ja [ ] Nei

M Drenering (BF 87 kap. 42) — [ ] Selv-drenering [ ] Kultgrøft [X] Rør

Drensvann føres til: [X] Avløpssystem [ ] Terreng

M Overvann — Takvann/overvann føres til: [X] Avløpssystem [ ] Terreng

Heis (pbl § 106a, BF 87 kap. 18) — Skal bygningen ha heis [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		2.	
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	ca/120 m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [9] Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

[0] Ved [1] Oljefyr-anlegg [2] Oljefyr ildsted [3] El. [4] Oljefyr-anl./el. [5] Oljefyr-anl./ved [6] Oljefyr ildst./el. [7] Oljefyr ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer: ☐ Ja ☒ Nei

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

☒ Ikke krav

-beskriv

BF 87 Del 3

Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

BF 87

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja	☒ Ja	☐ Nei	
- 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☒ Ja	☐ Nei	
- 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☒ Ja	☐ Nei	
- 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 47	- ventilasjonsanlegg	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 49	- røykkanal og varmeanlegg	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☒ Ja	☐ Nei	
- 52	- lydforhold	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 53	- varmeisolasjon og tetthet	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

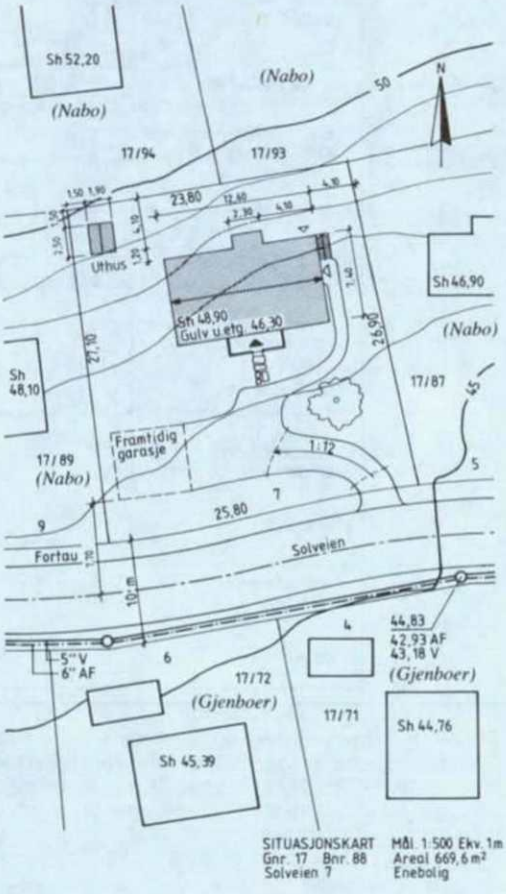
Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonsøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:



Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

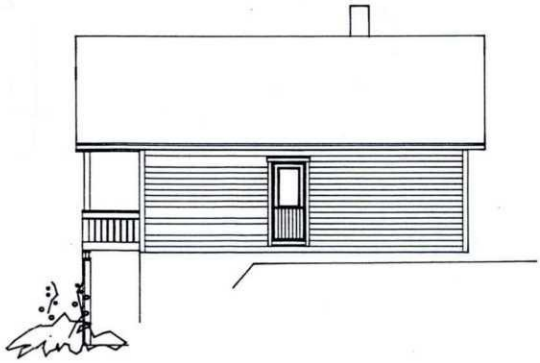
Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.

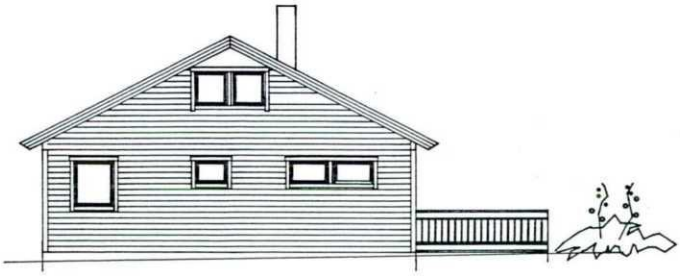


FASADE MOT

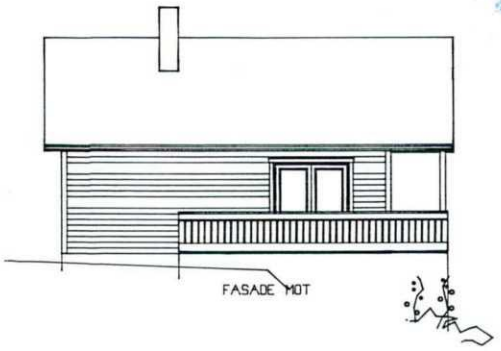


FASADE MOT

Godkänt
i Kiruna mot... marknadsnämnden
den 26/4 1989, ärende 25/89
Odl

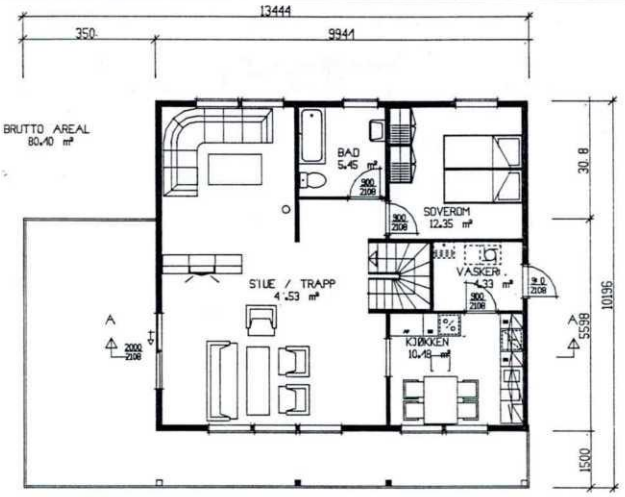


FASADE MOT

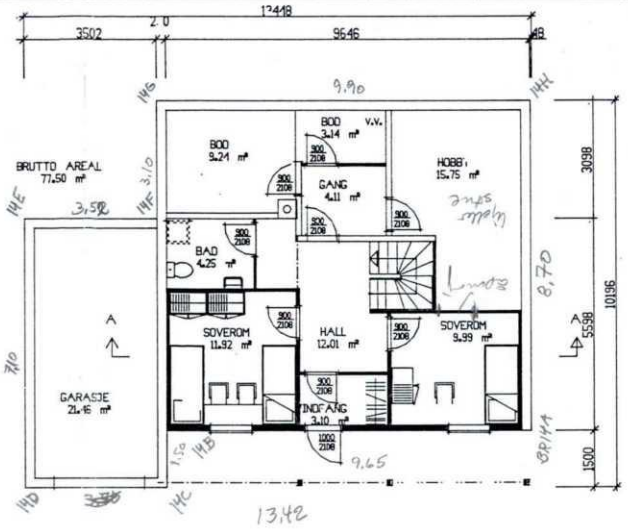


FASADE MOT

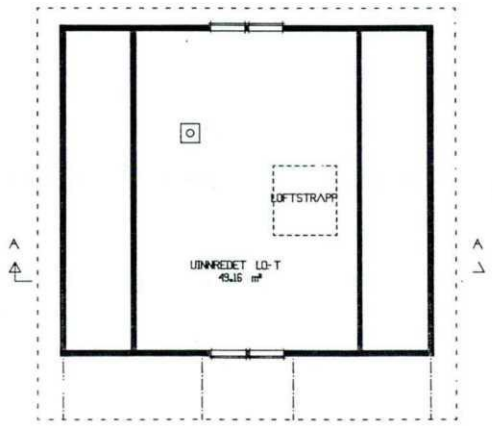
29.03.89
AZ1



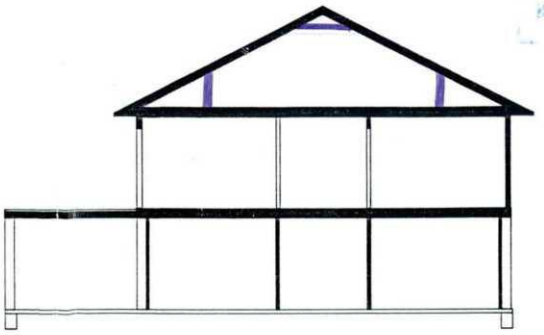
HOVEDPLAN



SOKKELPLAN



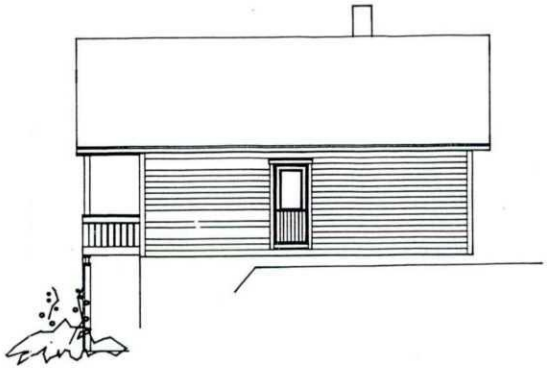
LOFTPLAN



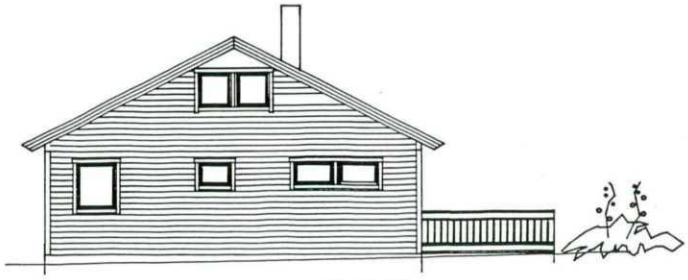
SNITT A-A



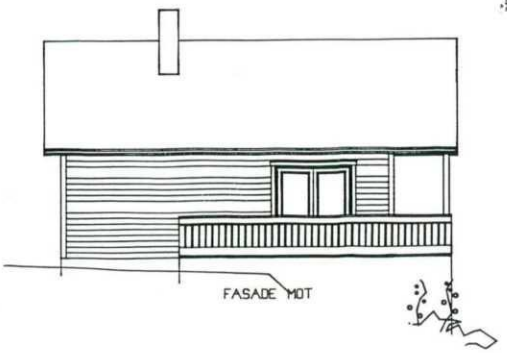
FASADE MOT



FASADE MOT



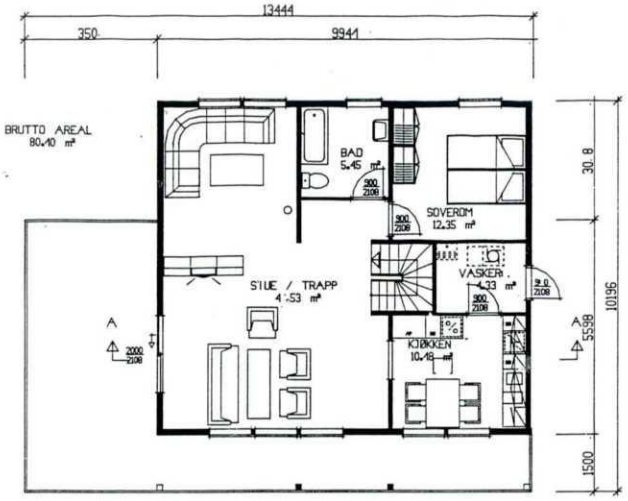
FASADE MOT



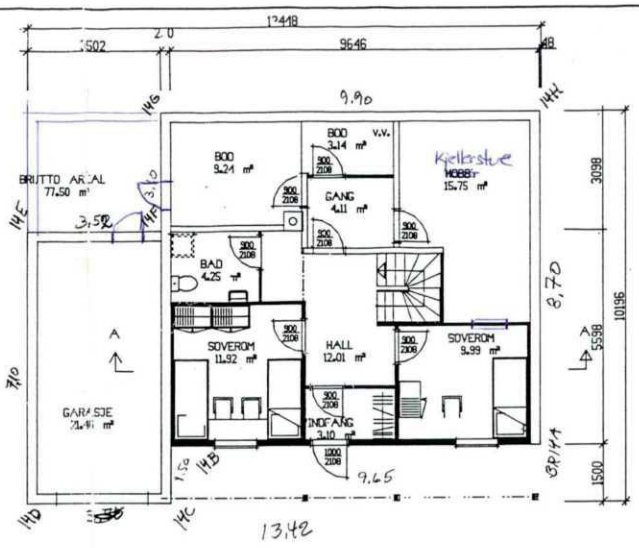
FASADE MOT

MOTTATT
03 NOV 1997
KULTUR, NÆRING OG MILJØETATEN

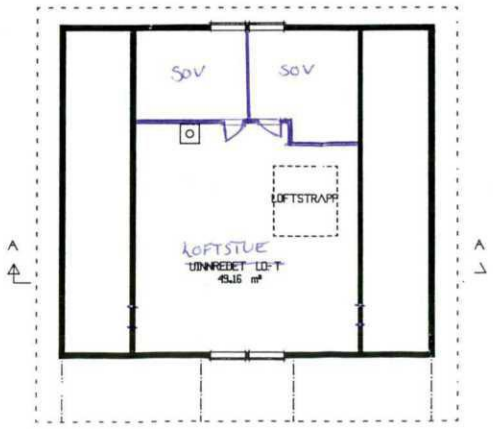
431



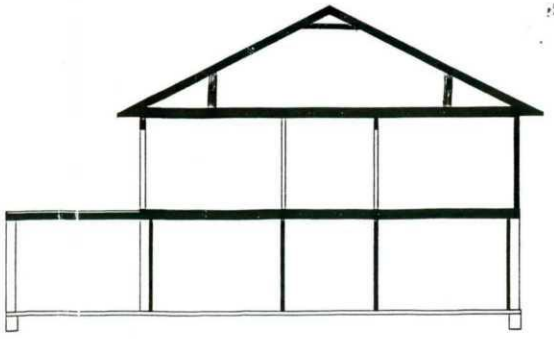
HOVEDPLAN



SOKKELPLAN



LOFTPLAN



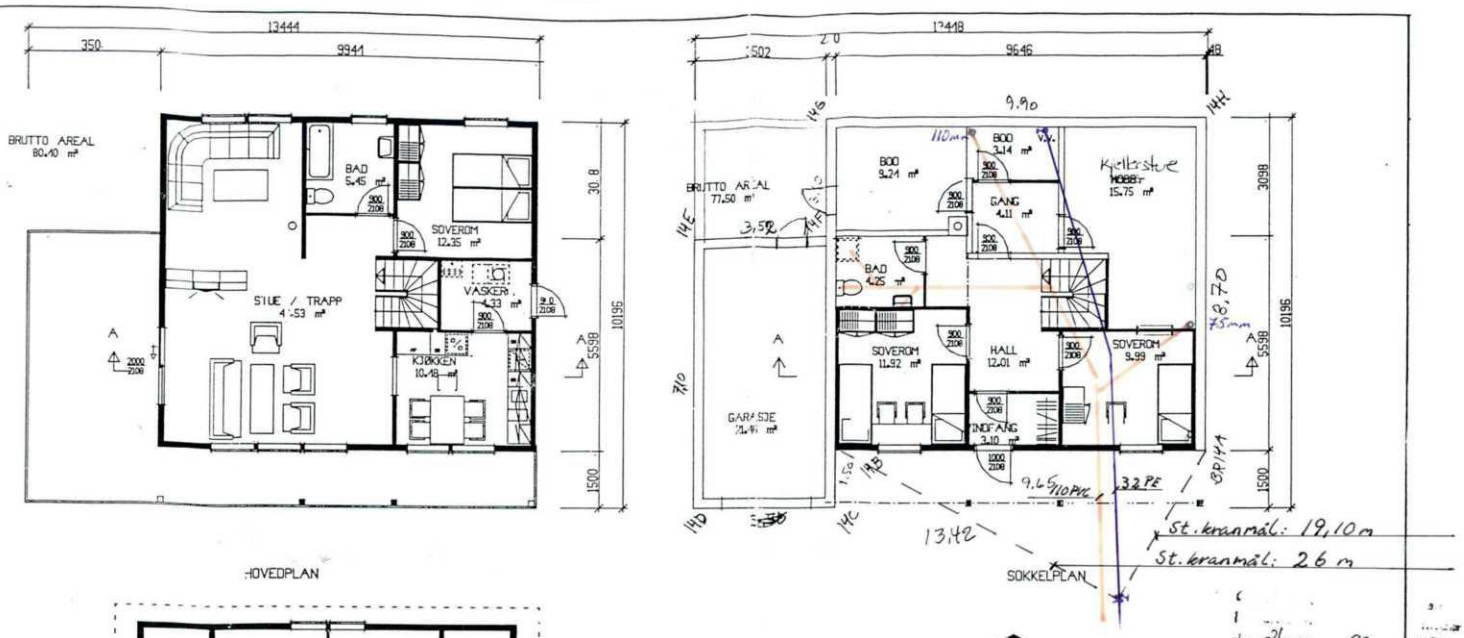
SNITT A-A

Mott. 26/4 - 89 - 25.189
Osl

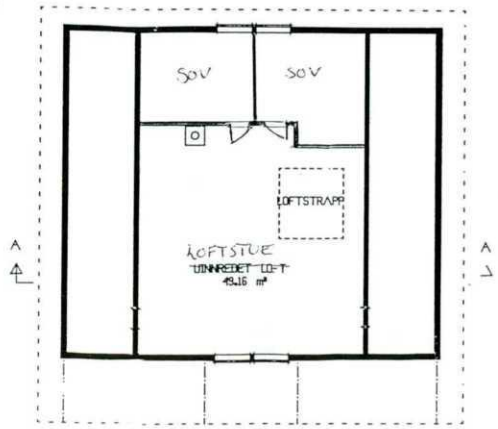
MOTTATT
1997
KULTUR, NÆRING OG MILJØSTATEN

431

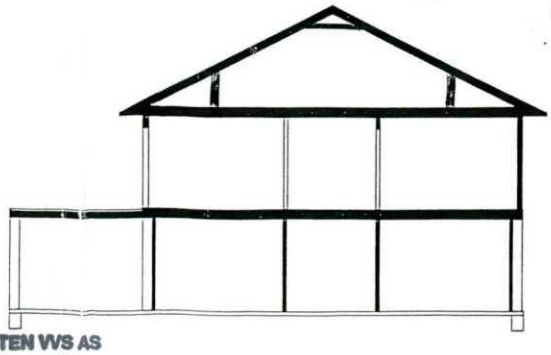
BRENNAV. 14



HOVEDPLAN



LOFTPLAN



SNITT A-A

T. RØDSTEN VVS AS
aut. rørleggermester
Tlf.: 94 73 62 62 - 73 83 78 55

Bunnledningstegning og stoppekranmål.

BRENNAV. 14.

Klæbu
~ en kommune i forkant

Tor Øystein Kristoffersen
Brennaveien 14
7540 KLÆBU

Vår ref.	*Saksbehandler/enhet*	*Deres ref.*	*Dato*
05/00249-002-GNR 27 16	FSO/NUT		14.07.2005

SVAR PÅ MELDING

Vi har mottatt melding fra Dem 13.07.2005 om arbeid etter plan- og bygningsloven.

Gjelder: *Flytting av innkjørsel og planering av tomt.*
Byggested: *Brennav. 14,*
Tiltakshaver: *Tor Øystein Kristoffersen*

- Mindre tiltak på bebygd eiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr 1)

Vedtak:
Det er gjort unntak fra krav om nabovarsling iht. plan- og bygningsloven §94 pkt 3.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak i sak nr. BYG 0139/05.
I samsvar med reguleringsbestemmelsene for Brøttem §1 pkt g, gis det tillatelse til tiltak i samsvar med byggemelding.

Arbeid som kan meldes etter denne paragrafen kan utføres uten byggetillatelse etter § 93 dersom byggearbeidet er meldt og ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

De har altså ansvar for at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen - herunder gjeldende reguleringsbestemmelser eller bestemmelser til bebyggelsesplan, og være ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og at det treffes de nødvendige sikkerhetstiltak på byggeplassen etter plan- og bygningsloven § 100.

KOMMENTAR
Følgende må etterkommes:
Behandlingsgebyret må betales innen 3 uker. Faktura sendes i eget brev.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 96.

Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
Ut over det som er nevnt ovenfor har vi ingen merknader til planene.

Nærings- og utbyggingstjenesten

Knut Brauteset
enhetsleder

Frode Solbakken
saksbehandler

Postadresse:	**Besøksadresse:**	**Telefon:**	**Telefax:**	**E-mail:**
Postboks 200 7541 Klæbu	Vikingveien 8	72 83 35 00	72 83 35 01	postmottak@klabu.kommune.no

ARKIVSAK/ÅR 05/00249 | JOURNALNR 001

Stempel 4054/05

13 JULI 2005

SAKSBEH. FSO

ARK.KODE P Gnr 27/16/18 | ARK.KODE S

KOPI

Kommunens saksnr.

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Til kommune: Klæbu kommune
Postboks 216 Sentrum
7540 Klæbu.

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
27	16	18			

Adresse: Brennaveien 14

Postnr. 7540 Poststed KLÆBU.

Tiltakets art

- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
- ☐ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: Flytting av innkjørsel og planering av tomt.

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, vedlegg referat

Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.

Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

- ☐ Prosent bebygd areal (% BYA)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt

☒ Ja ☐ Nei

Tomteareal 1.143,5 kvm

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand ____ m — ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand ____ m — ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere

Vedlegg nr: I –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☒ Ja ☐ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig avløpsanlegg
- ☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
  Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat: Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	–	☐
Situasjonsplan	D	–	☐
Fasadetegninger og kart	E	–	☐
Andre vedlegg	J	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
TOR ØYSTEIN KRISTOFFERSEN	72834940	99565511	

Adresse: BRENNAVEIEN 14 — Postnr. 7540 — Poststed: KLÆBU.

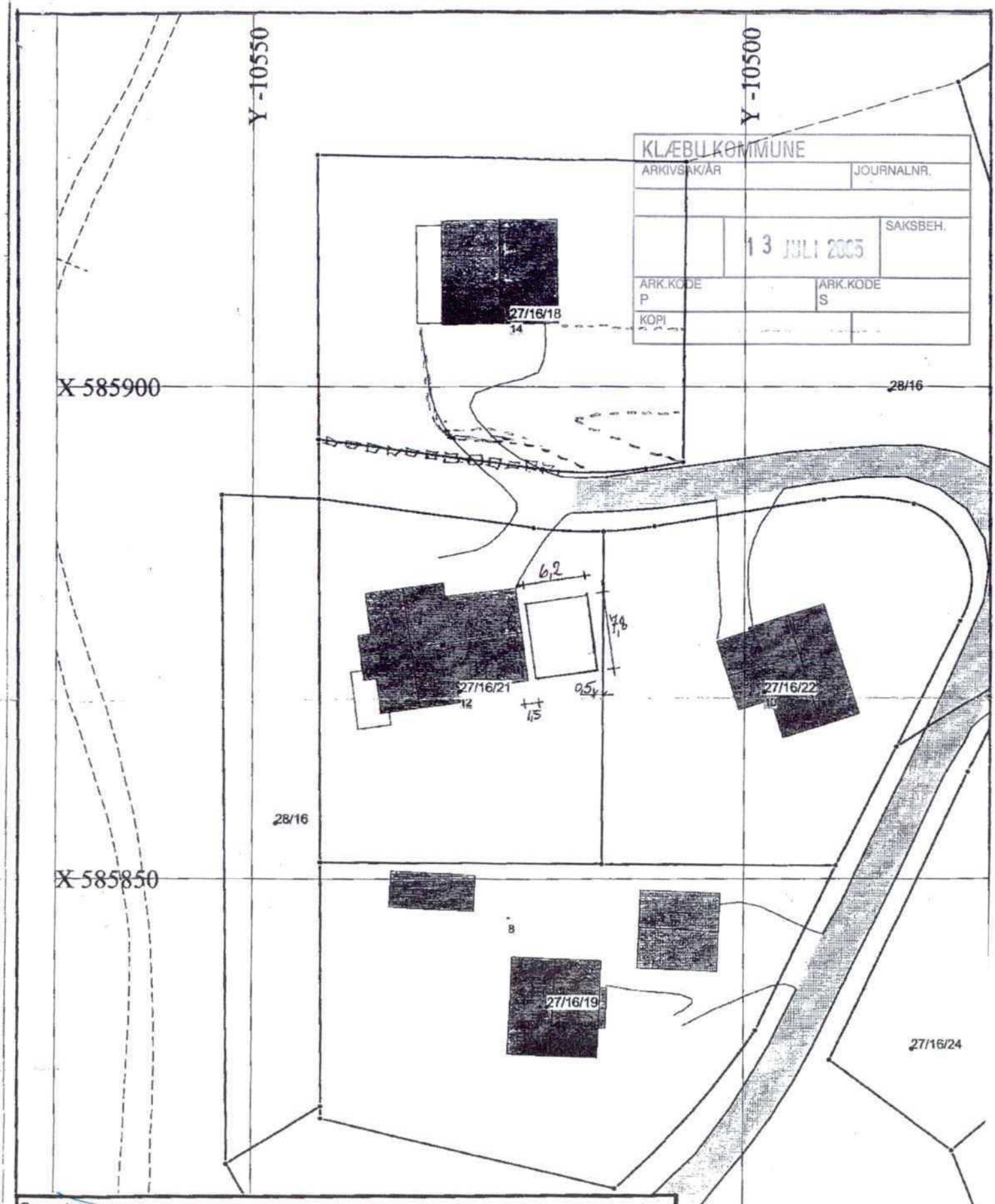
E-postadresse: ~~FAX~~ 72834940

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 08/07 — Underskrift: Tor Øystein Kristoffersen

Gjentas med blokkbokstaver: TOR ØYSTEIN KRISTOFFERSEN.

© NBR nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003



KLÆBU KOMMUNE

ARKIVSAK/ÅR	JOURNALNR.
13 JULI 2005	SAKSBEH.
ARK.KODE P	ARK.KODE S
KOPI	

Grunneiere:	ANNE H. OG DAG RUNE PEDERSEN		
Prosjekt:	BRENNAVEIEN 12, BRØTTEM KLÆBU KOMMUNE		
Tittel:	SITUASJONSKART MED INNTEGNET GARASJE		
GNR/BNR/FNR: 27/16/21	Saksb.: MARION	Mål: 1:500	Dato: 09.05.2005

N

Situasjonskart
Dato: 14/04/05

Målestokk 1:500

Klæbu kommune

Klæbu
~ en kommune i forkant

Tor Kristoffersen
Brennav 14
7540 KLÆBU

Vår ref.	*Saksbehandler/enhet*	*Deres ref.*	*Dato*
08/00088-002-GNR 27 16	FSO/NUT		01.04.2008

SVAR PÅ MELDING

Vi har mottatt melding fra Dem 18.03.2008 om arbeid etter plan- og bygningsloven.

Gjelder: *Innredning av loft og disp. rom i kjeller.*
Byggested: *Brennavegen 14,*
Tiltakshaver: *Tor Kristoffersen*

- Mindre tiltak på bebygd eiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr 1)

Vedtak:
De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak i sak nr. BYG 0062/08.
Tillatelse til tiltak gis i samsvar med byggemelding.

Arbeid som kan meldes etter denne paragrafen kan utføres uten byggetillatelse etter § 93 dersom byggearbeidet er meldt og ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

De har altså ansvar for at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen - herunder gjeldende reguleringsbestemmelser eller bestemmelser til bebyggelsesplan, og være ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og at det treffes de nødvendige sikkerhetstiltak på byggeplassen etter plan- og bygningsloven § 100.

KOMMENTAR
Følgende må etterkommes:
Behandlingsgebyret må betales innen 3 uker. Faktura sendes i eget brev.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 96.

Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
Ut over det som er nevnt ovenfor har vi ingen merknader til planene.

Nærings- og utbyggingstjenesten

Knut Brauteset
enhetsleder

Frode Solbakken
saksbehandler
72 83 35 14

KLÆBU KOMMUNE
ARKIVSAK/ÅR 08/00088 | JOURNALNR 001
1597/08
18 MARS 2008 | SAKSBEH. FSO
ARK.KODE P (Gnr. 27/16/18) | ARK.KODE S
KOPI

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel

Til kommune: KLÆBU

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige ~~arbeidsplasser~~? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
27	16	18			

Adresse: BREIVNA VEGEN 14. | Postnr.: 7540 | Poststed: KLÆBU

Tiltakets art

- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
- ☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: INNREDNING AV LOFT + 1 STK DISP ROM Kjeller

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, vedlegg referat

Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.

Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

- ☐ Prosent bebygd areal (% BYA)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt: ☒ Ja ☐ Nei | Tomteareal

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	2	3	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	138 m²	35 m²	173 m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand ____ m — ☐ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand ____ m — ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr I –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☐ Offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☐ Offentlig avløpsanlegg
☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat: Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	–	☐
Situasjonsplan	D	–	☐
Fasadetegninger og kart	E	–	☐
Andre vedlegg	J	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
TOR KRISTOFFERSEN		99565511	

Adresse: BREIVIKVEGEN 14 — Postnr.: 7540 — Poststed: KIÆBU

E-postadresse: Tor-krist@hotmail.com

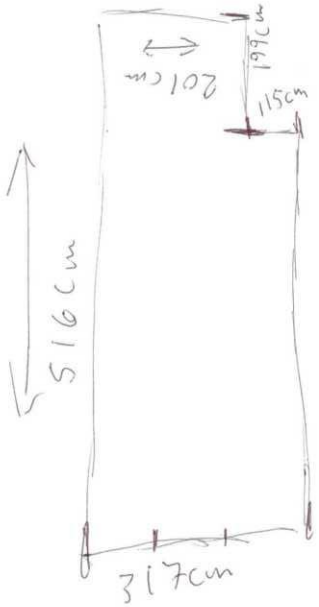
☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 18/03-08 — Underskrift: Tor Kristoffersen

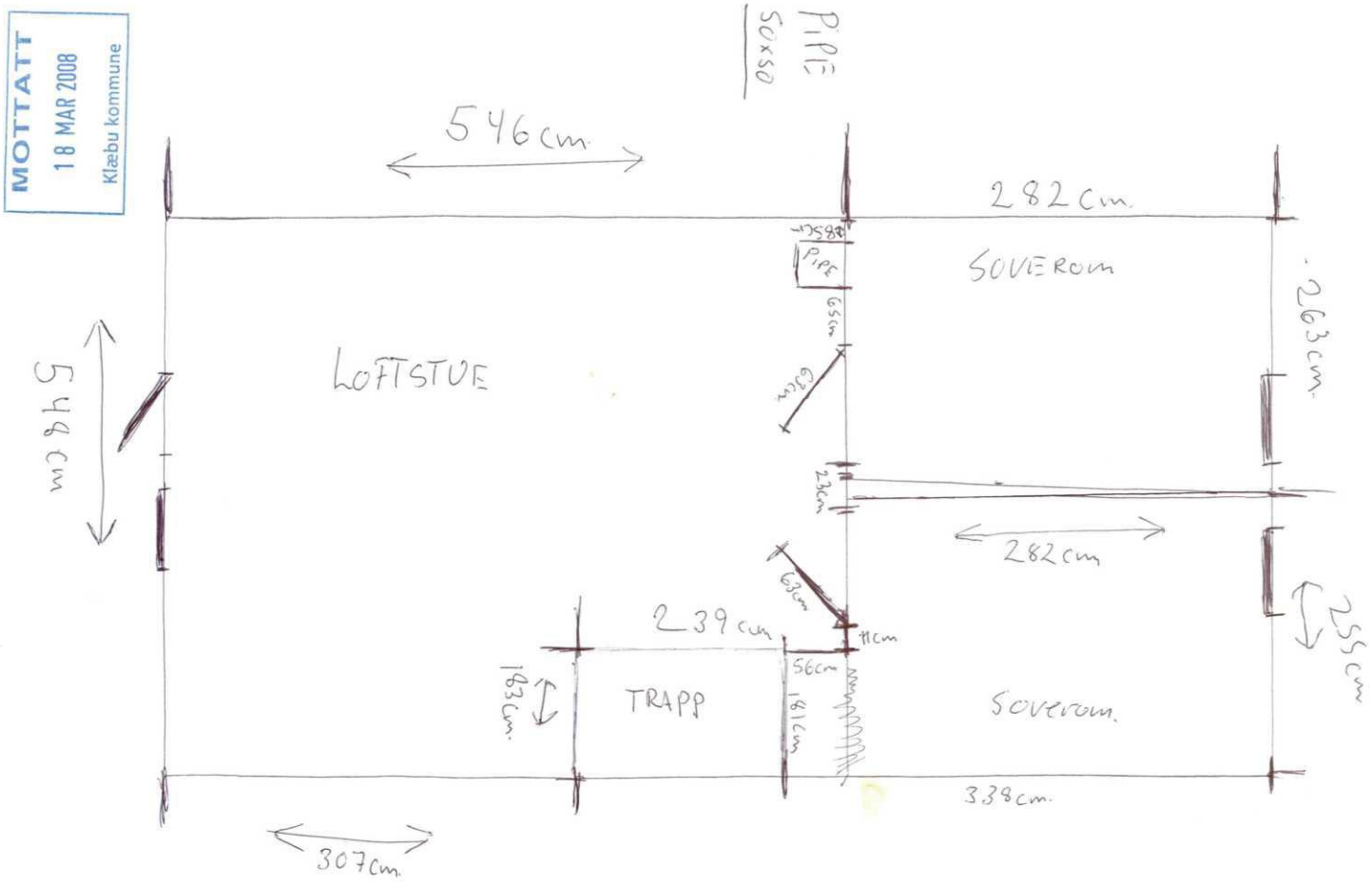
Gjentas med blokkbokstaver: TOR KRISTOFFERSEN

MOTTATT
18 MAR 2008
Klæbu kommune

Disp Rom Kjeller



MOTTATT
18 MAR 2008
Klæbu kommune



NB ALLE vinduer er 77x77cm

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**527**	**16**	**18**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 527/16/18
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7015458.35
Ø=575839.91
7015400
7015300
527 / 16 / 17
527 / 16 / 16
527 / 16 / 15
527 / 16 / 18
527 / 16 / 26
527 / 16 / 14
527 / 16 / 13
527 / 16 / 21
527 / 16 / 22
527 / 18
527 / 16 / 24
527 / 16 / 19
527 / 16 / 25
100m
N=7015273.24
24.06.2026 11:35:19


527/16/18 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7015400
2
3
37,59
28,04
30,40
527 / 16 / 18
527 / 16 / 26
527 / 16 / 16
1
6
5
4
22,86
10,71
50m
527 / 16 / 21
527 / 16 / 22

Areal og koordinater

Areal: 1142,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7015360,29 Øst: 575700,84

Ytre avgrensning

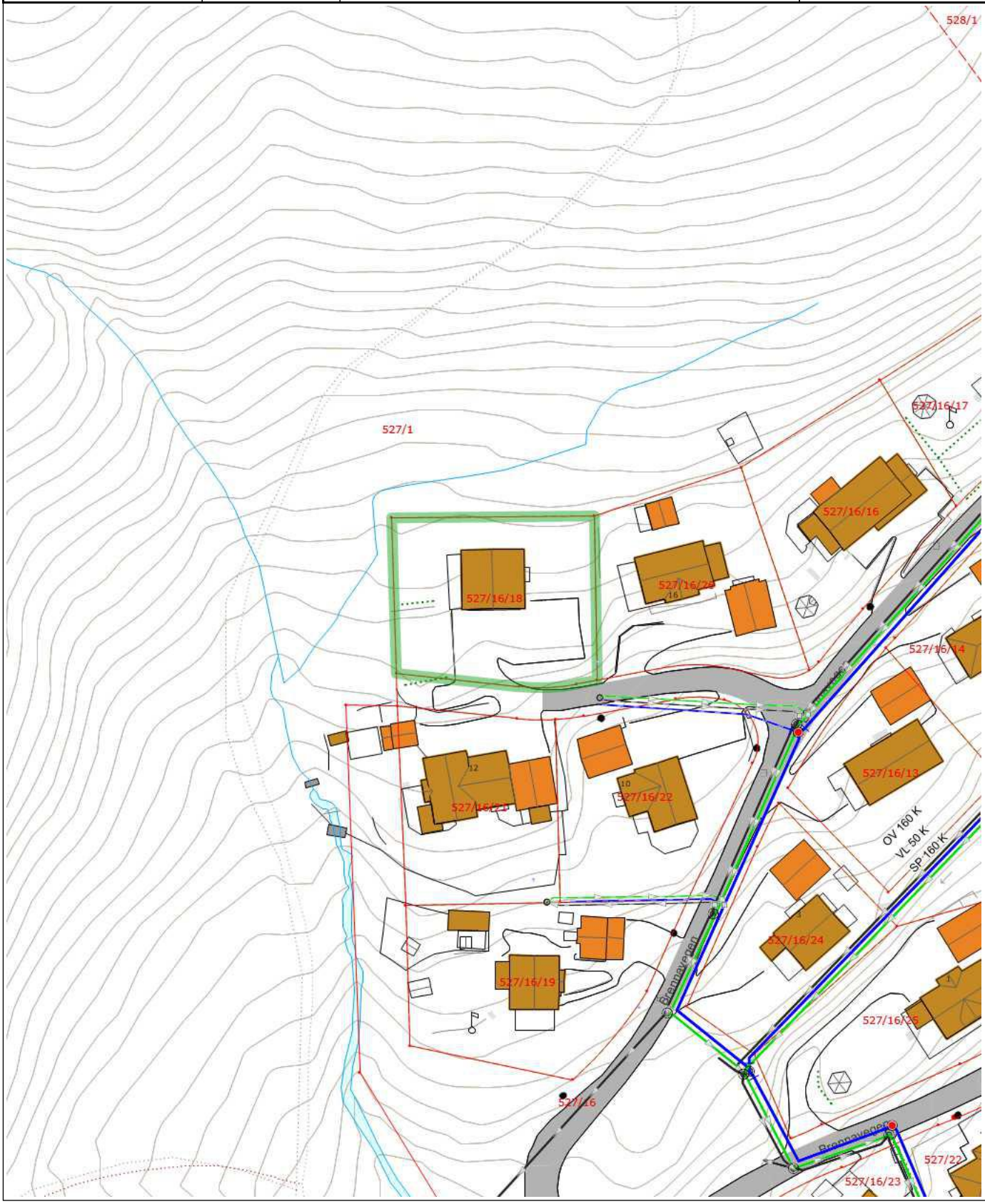
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7015352,54	575685,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			28,84	Ikke hjelpelinje		14	
2	7015381,36	575684,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			37,59	Ikke hjelpelinje		14	
3	7015381,66	575722,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			30,40	Ikke hjelpelinje		14	
4	7015351,26	575722,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			3,86	Ikke hjelpelinje		14	
5	7015350,55	575719,01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	36,99
			10,71	Ikke hjelpelinje		14	
6	7015350,13	575708,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			22,86	Ikke hjelpelinje		14	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 527	Bnr: 16	Fnr: 18	Snr: 0
Adresse:	Brennavegen 14 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- MatrikkelnummermedFnr
- Traktorveg
- Elvekant
- Høydekurve
- Bru
- Festegrunn
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Traktorveg
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Fiskeri og landbruk
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Veg
- Elv
- Traktorveg

KLÆBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN

FOR

BRØTTEM

Stadfestet av Fylkesmannen i Sør - Trøndelag 28 Januar 1982.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BRØTTEM

§1

GENERELLE FELLESBESTEMMELSER

a. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

b. Etter at reguleringsplanen har trådt i kraft, er det ikke tillatt å inngå avtaler som strider mot planen med bestemmelser.

c. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

d. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

e. Utforming, høyde og farge for gjerde mot veg skal godkjennes av bygningsrådet.

f. På plankartet er det vist frisiktlinjer i alle veikryss. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0.5 meter over de tilstøtende vegers planum. Terrenget må utformes slik at nødvendig fri sikt blir sikret, og det må ikke plasseres gjenstander, vegetasjon m. v., som kan bli til hinder for nødvendig fri sikt.

g. På plankartet er det vist retningsgivende plassering av avkjørsel til veg for hver tomt. Bygningsrådet kan godkjenne justeringer av avkjørslenes plassering.

§2

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B)

a. Bolighus kan oppføres med inntil 2 etasjer. Hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for en-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b. Maksimal utnyttingsgrad for hver enkelt tomt skal være 0.2, beregnet etter reglene i byggeforskriftene.

c. Boliger, tilhørende garasjer og uthus skal ha saltak og oppføres i tre.

d. På plankartet er det vist byggegrenser langs vei. Bolighus skal plasseres innenfor byggegrensene. Bygningsrådet kan tillate at garasjen plasseres nærmere vegen enn byggegrensa, når særlige grunner taler for det, og når dette ikke kommer i konflikt med frisiktsonene.

e. På plankartet er det vist retningsgivende forslag til plassering og møneretning for bolighuset på hver tomt. Dersom bygningsrådet finner at forholdene ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate en annen husplassering og møneretning.

f. På egen tomt skal det for hver enkelt leilighet avsettes plass for 1 garasje, samt oppstillingsplass for minst 1 bil.

g. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasjer.
Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 kvm og skal være tilpasset bolighuset, med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighus, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§3

BYGGEOMRÅDET FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (O)

a. Området skal nyttes til barnehage eller andre offentlige bygninger.

b. Bygninger kan oppføres med inntil 2 etasjer.

c. Maksimal utnyttingsgrad for området skal være 0.3, beregnet etter reglene i byggeforskriftene.

§4

BYGGEOMRÅDET FOR FORRETNING, KONTOR (S)

a. Bygningsrådet kan godkjenne anleggenes art, utforming og plassering, og kan nekte å godkjenne virksomheter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

c. Maksimal utnyttingsgrad for området skal være 0.3, beregnet etter reglene i byggforskriftene.

d. Innenfor forretningsområdet skal det avsettes nødvendig plass for parkering for eiendommens bruk.

§5

BYGGEOMRÅDET FOR INDUSTRI (I)

a. Bygningsrådet skal godkjenne anleggenes art, utforming og plassering og kan nekte å godkjenne virksomheter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

c. Maksimal utnyttingsgrad for området skal være 0.3, beregnet etter reglene i byggeforskriftene.

d. Innenfor industriområdet skal det avsettes nødvendig plass for parkering for eiendommenes bruk ; minimum 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 kvm gulvflate.

§6

FRIOMRÅDER

Mest mulig av vegetasjonen innen friområdene skal søkes bevart.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
KONTORADR.: SOMMERVEITEN 4-6 — TLF. (075) 47811
POSTADR.: FYLKESHUSET POSTUTTAK - 7000 TRONDHEIM

MOTTATT
03.02.82
504
KLÆBU FORMANNSKAP

BS/gh
Jnr. K. 8/81

Trondheim, 28. januar 1982

Deres ref.:
740/81 SG/eW

MOTTATT
03. FEB. 1982
Jnr.: 69 Ark.: 504
KLÆBU TEKNISK KONTOR

REK.

Klæbu kommune
Formannskapet

7060 KLÆBU

REGULERINGSPLAN FOR BRØTTEM

Kommunens ekspedisjon av 4. november 1981 og 5. januar 1982.

Fylkesmannen har forelagt saken for Sør-Trøndelag fylkeskommune, plan- og utbyggingsavdelingen, som ved brev av 11. januar 1982 har bemerket følgende:

> " "Infiltrasjonsareal" bør vises i tegnforklaringen. Følgende setning bør, etter samråd med kommunen, tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 2 a): "Hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for énetasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene."
>
> Under henvisning til ovenstående vil plan- og utbyggingsavdelingen tilrå at planen stadfestes."

Fylkesmannen slutter seg til plan- og utbyggingsavdelingens uttalelse.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøverndepartement, stadfester fylkesmannen den nevnte reguleringsplan etter vedtak i Klæbu kommunestyre den 22. oktober 1981.

Fylkesmannen stadfester videre reguleringsbestemmelser til planen, vedtatt i kommunestyret samme dag.

Stadfestingen omfatter også tillatelse til utslipp av avløpsvann etter § 6 i lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970 på vilkår som framgår av vedlegg til stadfestingsbrevet.

Oversendt: Hov.utv. for tekn.avd. m/sakens dokumenter
En bør om kunngjøring i henhold til
Klæbu formannskapskontor 3/2-82 bygn. lovens § 27
J. Bentzen
nr. 5

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27 nr. 5. Det bør gå fram av kunngjøringen at fylkesmannens vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet innen 3 uker fra kunngjøringen, og at eventuell klage settes fram skriftlig for fylkesmannen.

./. En del av sakens dokumenter følger vedlagt.

Henvendelser om denne sak rettes til Sør-Trøndelag fylkeskommune, plan- og utbyggingsavdelingen, Dronningens gt. 1 B, 7000 TRONDHEIM, tlf. (075) 26030 under henvisning til ref.: 714 1861/81 BS.

Saksbehandler ved plan- og utbyggingsavdelingen er Brit Skjelbred.

Einar H. Moxnes

Roald Eriksen

VEDLEGG

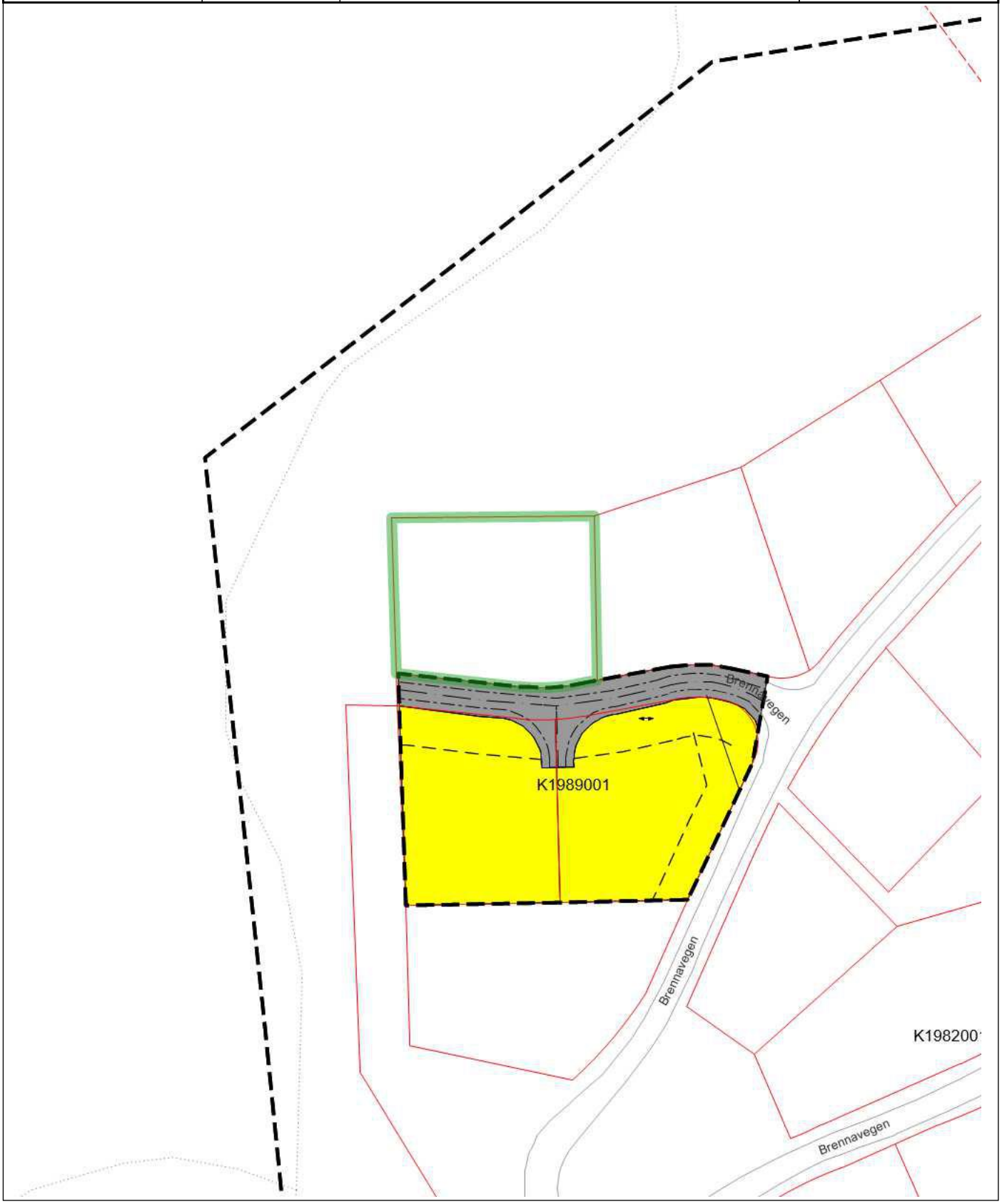
Gjenpart: Riksarkivet, Postboks 10 Kringsjå, OSLO 8
Fylkeslandbrukskontoret i Sør-Trøndelag, her
Vegsjefen i Sør-Trøndelag, her

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 527	Bnr: 16	Fnr: 18	Snr: 0
Adresse:	Brennavegen 14 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kant kjørebane


Bolig


Kjøreveg

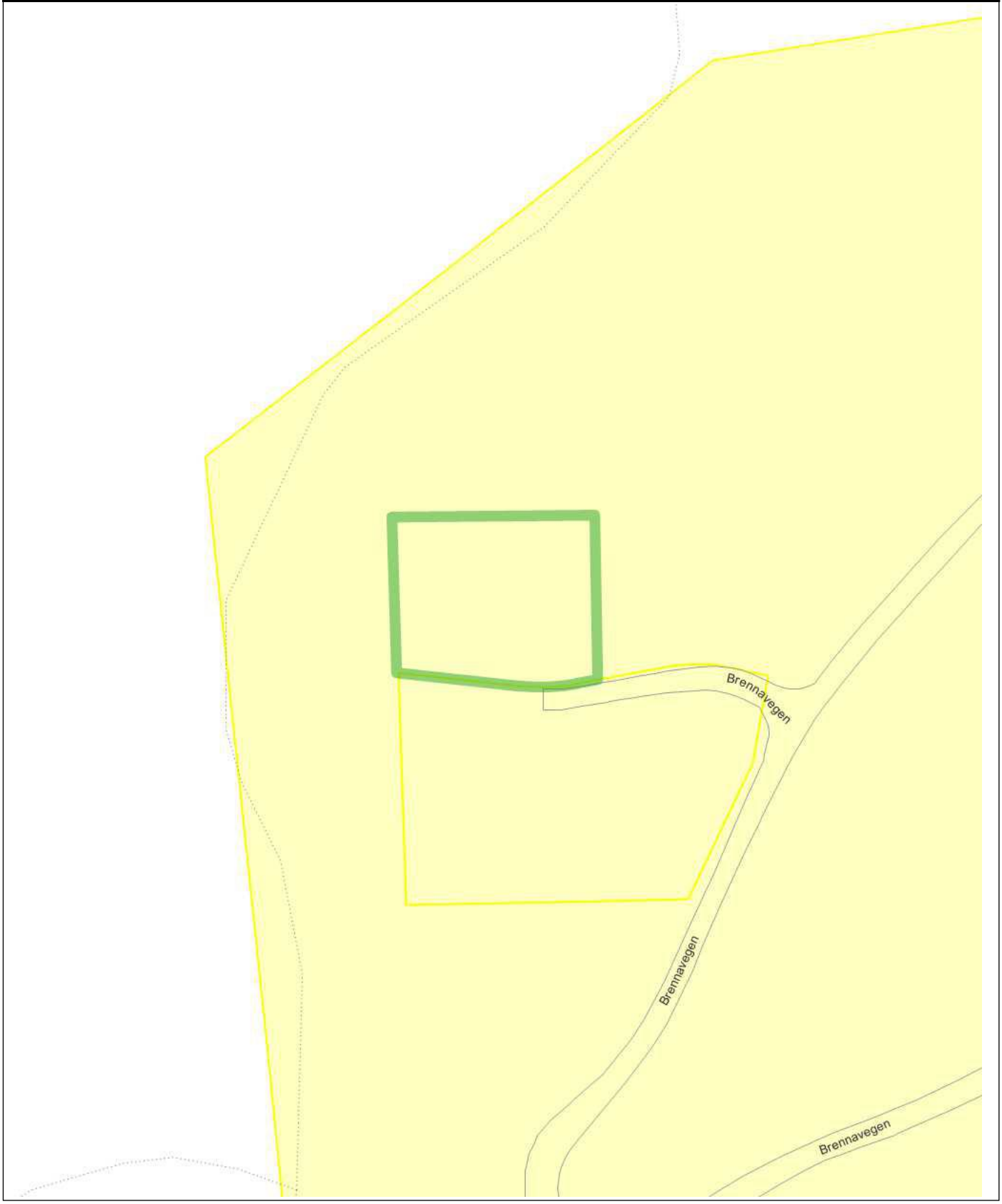

Traktorveg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 527	Bnr: 16	Fnr: 18	Snr: 0
Adresse:	Brennavegen 14 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Brennavegen 14

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	12 min 8.3 km
Tanem skole (1-7 kl.) 153 elever, 9 klasser	13 min 11.5 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	12 min 8.3 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	22 min 19.5 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	22 min 19.8 km

SPORT

Brøttemsåsen balløkke	8 min
Kulturhus (Hallsetheimen)	10 min
Klæbu Treningssenter	10 min
EVO Tiller	21 min

VARER/TJENESTER

Tillertorget	22 min
StorM Senter	23 min
Apotek 1 Klæbu	9 min
City Syd Vinmonopol	23 min
Heimdal Vinmonopol	25 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brøttemsåsen Linje 83	9 min 0.8 km
Ler stasjon Linje R60, R70	18 min 17.4 km
Trondheim Værnes	49 min

BARNEHAGER

Sletten barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min 7.3 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min 7.4 km
Klæbu barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 7.6 km

DAGLIGVARE

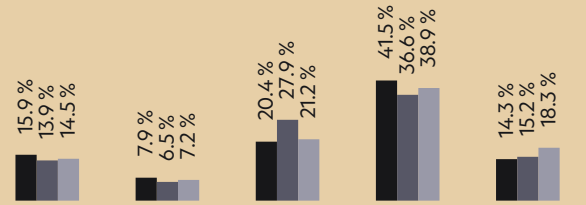
Bunnpris Klæbu	10 min
Coop Extra Klæbu	10 min

FINN 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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

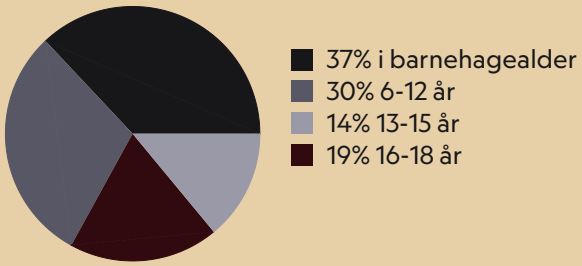
Bunnpris Klæbu	10 min
Coop Extra Klæbu	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sjøen	263	107
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Brennavegen 14

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	12 min 8.3 km
Tanem skole (1-7 kl.) 153 elever, 9 klasser	13 min 11.5 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	12 min 8.3 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	22 min 19.5 km
Kristen videregående skole - Trønde... 480 elever	22 min 19.8 km

SPORT

Brøttemsåsen balløkke	8 min
Kulturhus (Hallsetheimen)	10 min
Klæbu Treningssenter	10 min
EVO Tiller	21 min

VARER/TJENESTER

Tillertorget	22 min
StorM Senter	23 min
Apotek 1 Klæbu	9 min
City Syd Vinmonopol	23 min
Heimdal Vinmonopol	25 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brøttemsåsen Linje 83	9 min 0.8 km
Ler stasjon Linje R60, R70	18 min 17.4 km
Trondheim Værnes	49 min

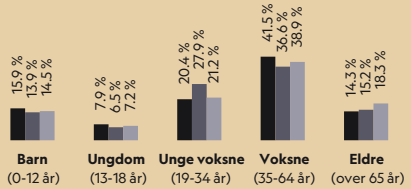
BARNEHAGER

Sletten barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min 7.3 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min 7.4 km
Klæbu barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 7.6 km

DAGLIGVARE

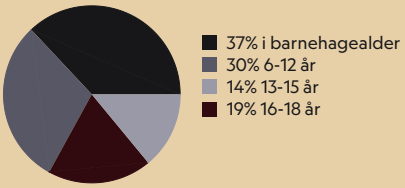
Bunnpris Klæbu	10 min
Coop Extra Klæbu	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sjøen	263	107
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FINN 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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bunnpris Klæbu	10 min
Coop Extra Klæbu	10 min

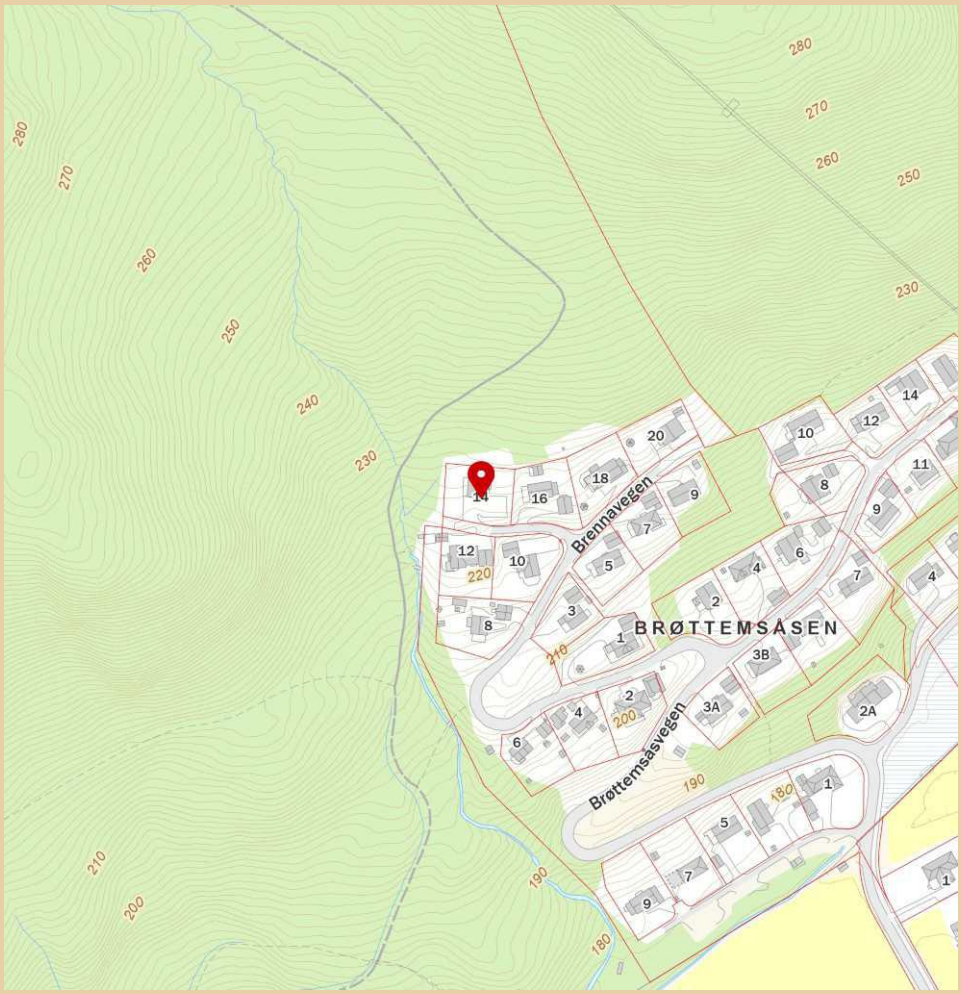
SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

BOLIGMASSE



89% enebolig
11% annet



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

Brennavegen 14

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	12 min 8.3 km	
Tanem skole (1-7 kl.) 153 elever, 9 klasser	13 min 11.5 km	
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	12 min 8.3 km	
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	22 min 19.5 km	
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	22 min 19.8 km	

SPORT

Brøttemsåsen balløkke	8 min
Kulturhus (Hallsetheimen)	10 min
Klæbu Treningssenter	10 min
EVO Tiller	21 min

VARER/TJENESTER

Tillertorget	22 min
StorM Senter	23 min
Apotek 1 Klæbu	9 min
City Syd Vinmonopol	23 min
Heimdal Vinmonopol	25 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brøttemsåsen Linje 83	9 min 0.8 km	
Ler stasjon Linje R60, R70	18 min 17.4 km	
Trondheim Værnes	49 min	

BARNEHAGER

Sletten barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min 7.3 km	
Hesteskoen barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min 7.4 km	
Klæbu barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 7.6 km	

DAGLIGVARE

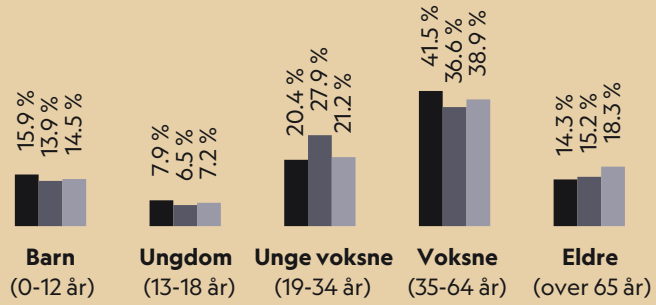
Bunnpris Klæbu	10 min
Coop Extra Klæbu	10 min

FINN
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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

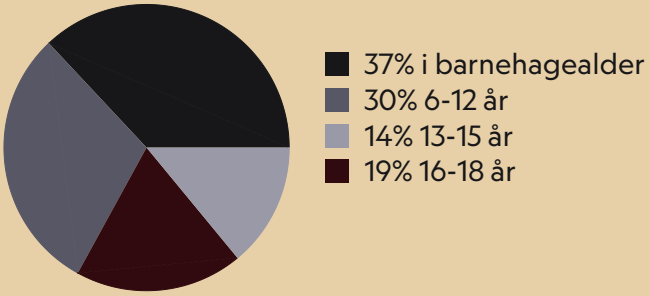
Bunnpris Klæbu	10 min
Coop Extra Klæbu	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sjøen	263	107
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

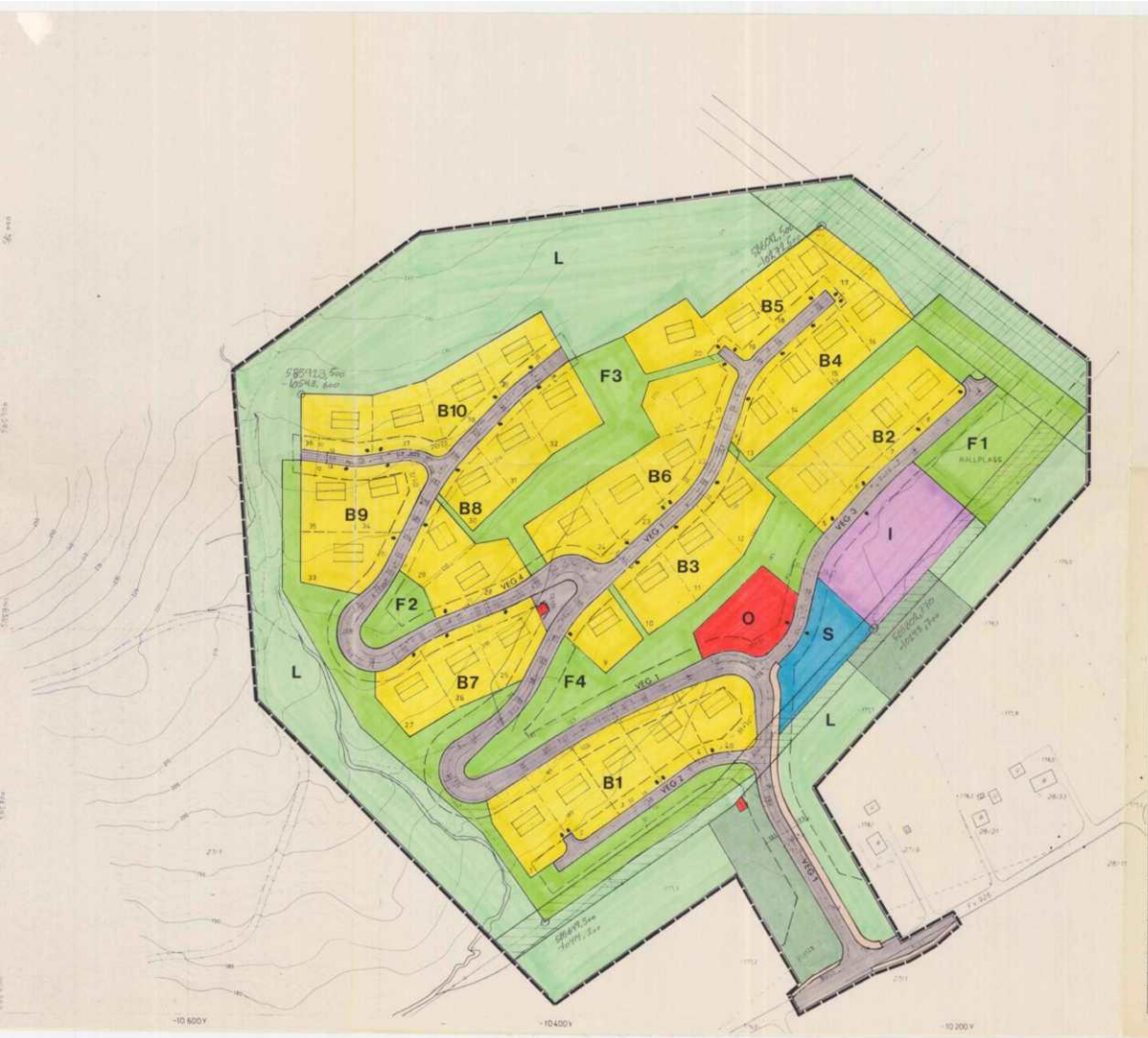
Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Traktorveg



TEGNFORKLARING:

30

§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1 BYGGEOMRÅDER

2 LANDBRUKSOMRÅDER

3 TRAFIKKOMRÅDER

4 FRIOMRÅDER

5 FARESOMRÅDER

6 SPESIALOMRÅDER

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER

STREKSYMBOLER M.V.

REGULERINGSPLAN / -ENDRING FOR

KLÆBU KOMMUNE

BRØTTEM

KARTBLAD

REVISJONER

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

PLANLEGGER

KLÆBU KOMMUNE

-10 600 Y

-10 400 Y

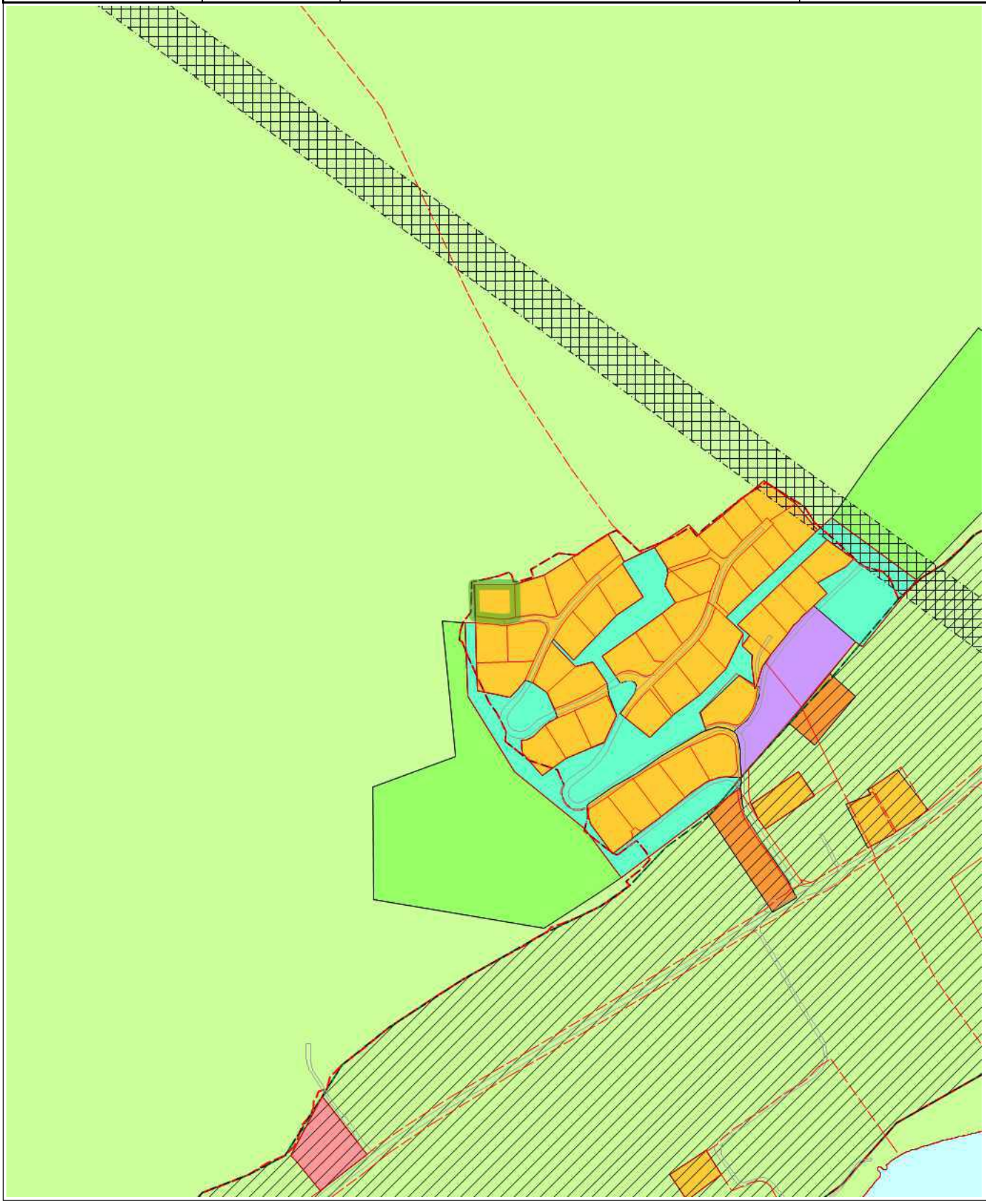
-10 200 Y

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 527	Bnr: 16	Fnr: 18	Snr: 0
Adresse:	Brennavegen 14 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Veg


Hensyn landbruk (grønn strek)


Hensyn friluftsliv (marka)


Byggegrense - marka


Byggegrense - grønn strek


Båndlegging etter energiloven


Byggesone 4


Offentlig eller privat tjenesteyting


Næringsbebyggelse


Andre typer bebyggelse og anlegg


Blå/grønnstruktur


LNFR


Framtidig LNFR


Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brennavegen 14, 7540 Klæbu
Gnr. 527, Bnr. 16, Fnr. 18, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260191

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Christopher Haugsdal

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 466 50 007

E-post: christopher.haugsdal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
