

Bromstadekra 128

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Bromstadekra 128

6

Nøkkelinformasjon

47

Plantegninger

50

Eiendommen

58

Tekniske dokumenter



Velkommen til Bromstadekra 128!

Velkommen til

Bromstadekra 128



Dette er en innholdsrik enebolig fra 1992 med en rekke gode kvaliteter!

Bromstadekra 128

Prisantydning	6 990 000
Omkostninger	175 840
Totalpris	7 165 840

Bruksareal	184 m ²
BRA-i	156 m ²
BRA-e	28 m ²
BRA-b	0
TBA	21 m ²
Soverom	4
Etasjer	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	464 m ²
Byggeår	1992

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Moholt



Odin Sundland

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

924 44 082

odin.sundland@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Vegamot 18, 7049 Trondheim





De store vindusflatene
på stuen gir rikelig
med naturlig
lysinnslipp!











































































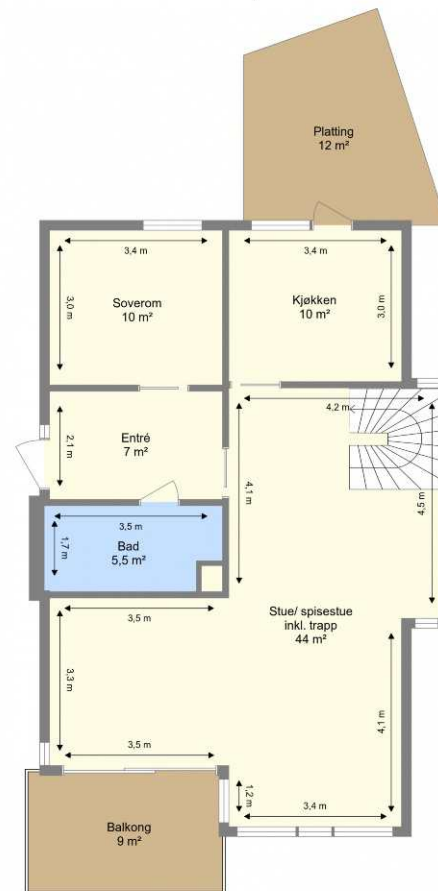




Plantegning

Bromstadekra 128
1. Etasje

1. etg



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

Bromstadekra 128

Sokkel

Sokkel



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

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 184,0 m²

- BRA-i: 156,0 m²
- BRA-e: 28,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en stille og fredelig gate, midt i et svært ettertraktet og veletablert boligområde på Bromstad/Strindheim. Velforeningens fellesarealer byr på vakre grøntområder og flere lekeplasser som inviterer til lek og sosialt samvær.

Valentinlyst senter ligger kun en kort spasertur unna og tilbyr et bredt utvalg av fasiliteter som dagligvarebutikker, apotek, bank, lege, tannlege, søndagsåpent bakeri, vinmonopol, treningssenter og mer. I tillegg er det kort avstand til blant annet REMA 1000 og Plantasjen.

Barn har en trygg skolevei til Strindheim barneskole, med sammenhengende gang- og sykkelvei hele veien.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Entré, soverom, bad, kjøkken og stue/ spisestue inkl. trapp.

Sokkel: Gang/ trapp, gang, vaskerom, bad og 3 soverom.

Sekundærrom:

Sokkel: 2 boder.

Standard

-- 1. etasje --

Entré: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Soverom: Parkett på gulv, malt tapet og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt overflate og flis over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Utgang til platting.

Stue/ spisestue inkl. trapp: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Panelplater i himling. Vedovn. Utgang til balkong. Trapp.

-- Sokkel --

Gang/ trapp: Flis på gulv. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp.

Gang: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 2: Malte plater på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, skyllekum, bereder, stoppekran og vannmåler.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og wc.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til hage.

Soverom 3: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Diverse

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger. Det bemerkes følgende avvik:
-Stor bod i kjeller er i byggetegningene betegnet som hobby-/ disponibelt rom.

Det gjøres oppmerksom på at deler av vaskerom og gang er søkt og godkjent som bod i de opprinnelige bygningstegningene. Det er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det opplyses fra selgere at det er usikkert på om port-telefon fungerer.

Selgers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema er ikke fylt ut da eiendommen selges som dødsbo.
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i vedlagt tilstandsrapport og annet salgsmateriell.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 6
TG 2: 21
TG 3: 3
TG IU: 2

FØLGENDE FORHOLD HAR FÅTT TILSTANDSGRAD 3:

Støttemur
TG-3 er satt pga. større utglidninger/ skjevheter.

Våtrom: Bad sokkel
TG-3 er satt pga. feil fall/ motfall.

Våtrom: Bad 1. etg
TG-3 er satt pga. feil fall/ motfall og brudd i tettesjikt.

FØLGENE FORHOLD HAR FÅTT TILSTANDSGRAD 2:

Drenering
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Rom under terreng
TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon/ registrerte forhold og ikke anbefalt oppbyggingsmetode.

Balkong, terrasse, platting
TG-2 er satt pga. rekkverkshøyde og værslitasje.

Vinduer og dører
TG-2 er satt pga. vær/ aldringsslitasje.

Yttervegger
TG-2 er satt pga. værslitte overflater og begrenset lufting.

Loft (konstruksjonsoppbygging)
TG-2 er satt pga. utette overganger i dampsperre på loft over deler av boligen.

Renner og nedløp
TG-2 er satt pga. alder.

Taktekking
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Etasjeskille og gulv på grunn
TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter.

Kjøkken
TG-2 er satt pga. alder.

Trapp
TG-2 er satt pga. manglende håndløper langs vegg i mellomrepos.

Vannledninger
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Elektrisk
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/

samsvarserklæring for deler av anlegget.

Varmtvannsbereder
TG-2 er satt pga. oppnådd alder.

Ventilasjon
TG-2 er satt pga. alder på ventilasjonsanlegget.

Våtrom: Bad sokkel
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
TG-2 er satt pga. alder/ usikker restlevetid.

Oppsummering av sanitærutstyr:
TG-2 er satt pga. svellinger/ skader på
baderomsinnredningen.

Oppsummering av ventilasjon:
TG-2 er satt pga. løst ventilasjonsrør.

Våtrom: Vaskerom
Oppsummering av overflater:
TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
TG-2 er satt pga. alder og usikker restlevetid.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Grunnmur og fundament
Det gjøres oppmerksom på at innvendig grunnmur
er gjenkledd med utlektede vegger og utvendig
grunnmur ligger delvis under bakkenivå.

Våtrom: Bad sokkel
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet
(bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot
våtsone.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING, LOVLIGHET OG ROMBENEVNELSE:

Platting/ gangarealer mellom boligen og garasjen
samt adkomstareal til platting er ikke oppmålt og
medregnet i TBA.

Det er mindre avvik i forhold til størrelse på bod i
kjeller. Opprinnelig bod er mindre og er i dag en del
av gang iht. tegninger fra kommunalt arkiv.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere
opplysninger.

Byggemåte

Enebolig oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur
er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er
oppført i tre og er utvendig kledd med liggende
panel. Taket er et saltak og er tekket med
betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer
med 2-lags isolerglass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
464,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert
01.07.1992.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for nybygg
bolig/garasje.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5)
utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det

er søkt om før 1/1-98.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes
og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det
betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir
lovlige.

Det foreligger godkjenning av mindre byggarbeid
datert: 14.97.1993.
Arbeidet gjelder for levegg/støttemur.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen
leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi
oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og
mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet og har vedfyring.

Energikarakter: E - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 990 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende
omkostninger:

174 750,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tinglysing skjøte)
545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)
15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)
2 800,00,- (HELP PLUSS)

7 184 540,- Totalpris inkl. omkostninger.

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 21 336,- for 2025.

Kommunale avgifter er beregnet ut ifra terminbeløp på kr 1778,- for april 2025.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt

kr 12 236,-

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 791 509,00.

Sekundær formuesverdi kr. 7 166 037,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan for Bromstad 3, med PlanID r0310a, vedtatt 15.01.1991, er gjeldende.

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til byggesone 3 iht. kommuneplanens arealdel. Eiendommen grenser til område avsatt til

blå/grønnstruktur - nåværende, anlegg for lek og sport, park og turveg.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 11740, tgl. 28.06.1991 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt iht. tinglyst skjøte

Velforeningens formål er å forestå drift og vedlikehold av fellesarealet (lekeplasser, gangveier, adkomstveier, fellesledninger og lignende) som eies av eierne i et ideelt sameie eller av velforeningen og fellesanlegg (for eksempel parkeringsplasser og lignende) som

er eller måtte bli anlagt på området, og som enten blir eiernes ideelle eller fysiske sameie eller som skal eies av velforeningen.

Medlemskontingent utgjør kr. 4 500,- pr. år og blir avkrevd i perioden juni/juli.

Medlemskontingent dekker bl.a. brøyting, strøing, gjesteparkering, asfalt-vedlikehold, og utelys.

Økonomisk oversikt:

Resultatet for siste godkjente regnskap (2024) var kr. 121 042,00,-

Egenkapitalen i borettslaget utgjorde pr. 31.12.2024 kr. 663 532,-

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som

skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare

direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Odin Sundland per e-post odin.sundland@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 44 40 82. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt

fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere).

Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners,

Moholt sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Selbu Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Bjørg Anna Burheim og Eivind Burheim.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bromstadekra 128.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 13, bnr. 251 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 11250040.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Odin Sundland / +47 92 44 40 82/ odin.sundland@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 27.05.2025

Tekniske
dokumenter

Bromstadekra 128

Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Solvollvegen Linje 12, 113	3 min	0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	18 min	1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min	4.7 km
Trondheim Værnes	28 min	

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	12 min	1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	19 min	1.6 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	24 min	2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	21 min	1.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 90 elever, 3 klasser	7 min	2.4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	22 min	1.9 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	9 min	3.5 km

«Trivelig og trygt nabolag. Hyggelige folk som bor her»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

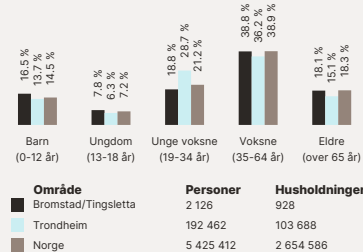


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bromstad barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min	0.6 km
Leangen kulturbarnehage (1-5 år) 62 barn	8 min	0.7 km
Aurora Baldershage barnehage (1-5 ... 64 barn	10 min	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	8 min	0.7 km
Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	9 min	0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Buss



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

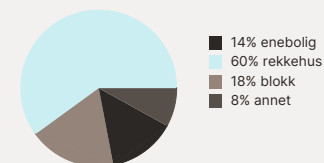


Gateparkering
Lett 83/100

Sport

Stallmestervegen akt.omr. - ballø... Ballspill	5 min	0.4 km
Tingssletta, balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
Fresh Fitness Valentinlyst	10 min	
TrenHer Angelltrøa	17 min	

Boligmasse



«I dette nabolaget er det stort mangfold, med mange forskjellige typer mennesker.»

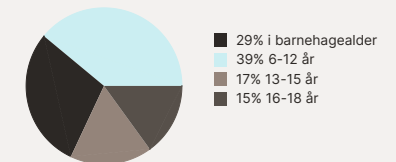
Sitat fra en lokalkjent



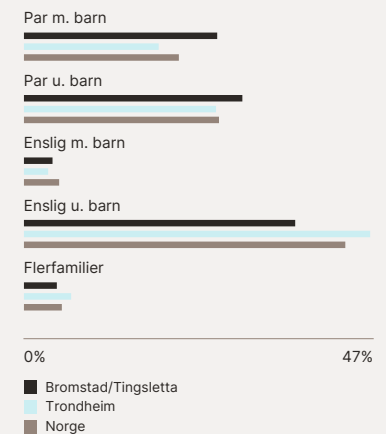
Varer/Tjenester

Valentinlyst Senter	10 min
Apotek 1 Strindheim	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

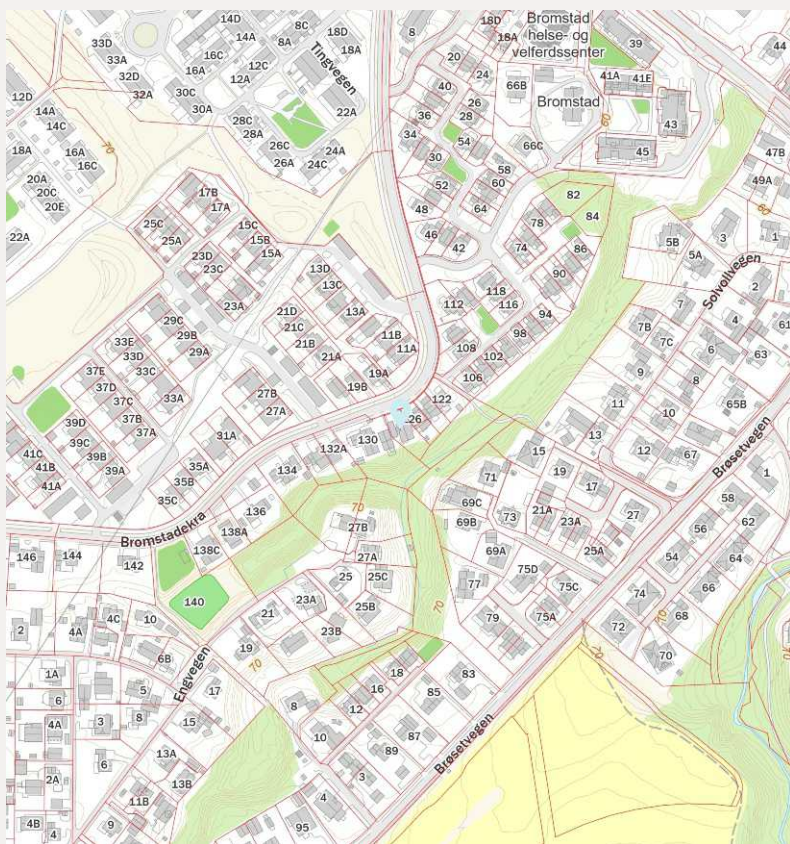
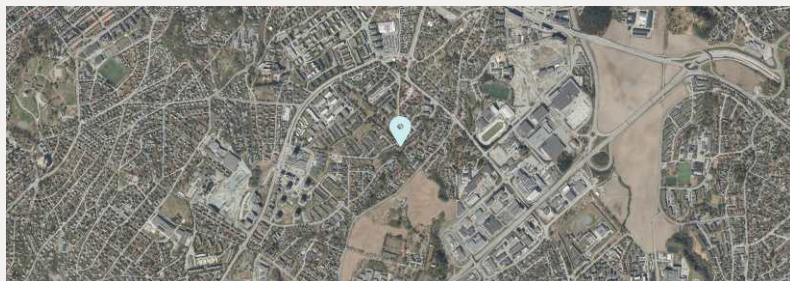
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Bromstadekra 128

Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Solvollvegen	3 min
Linje 12, 113	0.3 km
Leangen stasjon	18 min
Linje R60, R70	1.5 km
Trondheim S	10 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	4.7 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.)	12 min
558 elever, 27 klasser	1 km
Eberg skole (1-7 kl.)	19 min
394 elever, 21 klasser	1.6 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	24 min
440 elever, 27 klasser	2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	21 min
549 elever, 27 klasser	1.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
90 elever, 3 klasser	2.4 km
Strinda videregående skole	22 min
1150 elever, 17 klasser	1.9 km
Lukas videregående skole	9 min
80 elever, 8 klasser	3.5 km

«Trivelig og trygt nabolag. Hyggelige folk som bor her»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

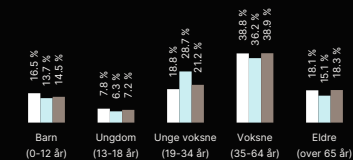


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bromstad/Tingsletta	2 126	928
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 588

Barnehager

Bromstad barnehage (1-5 år)	8 min
53 barn	0.6 km
Leangen kulturbarnehage (1-5 år)	8 min
62 barn	0.7 km
Aurora Baldersshage barnehage (1-5 år)	10 min
64 barn	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bromstad	8 min
PostNord, søndagsåpent	0.7 km
Coop Mega Valentinlyst	9 min
Post i butikk	0.7 km



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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Nylander AS avd. Moholt

Oppdragsnr.

11250040

Selger 1 navn

Lindis Burheim

Gateadresse

Bromstadekra 128

Poststed

TRONDHEIM

Postnr

7046

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Björg Anna Burheim

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 11250040

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 11250040

Initialet selger: LB

1

Initialet selger: LB

2

61

Bromstadekra 128 7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
 Byggeår: 1992
 BRA: 156 m²
 BRA-i: 156 m²

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	21	3	2



GNR: 13 BNR: 251
 Kjartan Korshavn
 Takst-Forum Trøndelag AS
 kk@tft.no
 416 05 438

Bromstadekra 128
 7046 Trondheim

1. Tilstandsgradene	
TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten	
Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30987
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekræftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag	
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.	
Bygningsdeler med TG3	
Støttemur	Oppsummering Støttemur ved utvendig trapp har større utglidninger/ skjevheter. Ingen vesentlige avvik ble registrert på støttemur ved fremside av garasje. TG-3 er satt pga. større utglidninger/ skjevheter. Anbefalte tiltak Utsifting/ reparasjon på støttemur med skjevheter må påregnes. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000
Våtrom: Bad sokkel	Oppsummering av overflater Forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall i dusjsone, gulvet utenfor er tilnærmet flatt hvor deler av gulvet har fall mot dør. Gulvskinne til dusj danner en sperre for sluket for resten av badet. Ved en evt. lekkasje vil vann renne ut gjennom døråpning. Det er etablert plastsluk i dusjsone, men overgangen klemring og membran/ tettesjikt er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. TG-3 er satt pga. feil fall/ motfall. Anbefalte tiltak overflater Vannsikkerheten bør bedres som et strakstiltak/ bedre tetting ved dør. Det anbefales å etablere et dusjkabinett noe som også vil gjøre sluket tilgjengelig for resten av badet. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for bedring av vannsikkerheten og etablering av dusjkabinett, i påvente av en oppgradering. Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000
Våtrom: Bad 1. etg	Oppsummering Bad fra opprinnelig byggeår med flis på gulv og vegger. Forventet brukstid har passert. Av utstyr er det etablert dusjhjørne, servant i servantskap, mekanisk avtrekk og gulvmontert toalett. Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall i dusjsone, gulvet utenfor er tilnærmet flatt hvor deler av gulvet har fall mot dør. Gulvskinne til dusj danner en sperre for sluket for resten av badet. Ved en evt. lekkasje vil vann renne ut gjennom døråpning. Det er etablert plastsluk i dusjsone, men overgangen klemring og membran/ tettesjikt er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Det ble registrert sprekker i flisfuger i overgangen gulv/ vegg ved skorstein og det er synlig brudd i tettesjiktet i dette området. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsone og undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet. TG-3 er satt pga. feil fall/ motfall og brudd i tettesjikt. Anbefalte tiltak Oppgradering må planlegges og påregnes, og fritt vann på gulv og vegger bør unngås. Vannsikkerheten bør bedres som et strakstiltak og det anbefales etablering av dusjkabinett, som også vil gjøre sluket tilgjengelig for resten av badet, i påvente av en oppgradering. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for oppgradering av hele badet. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
Ved utvendig inspeksjon ble det ikke registrert grunnmursplast/ utvendig fuksikring. Terrengforhold omkring boligen er relativt flatt.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet bruksstid.

Anbefalte tiltak
For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.

Rom under terreng

Oppsummering
Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinering av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktopptrekk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuksikring/drenering.
Det ble foretatt hulltaking på utlektet vegg mot terreng fra bod og fuktmåling i bunnsvill/ treverk. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet, men det ble registrert noe lukt og bruk av blant annet dampsperre og asfaltapp inne i vegg. Bruk av asfaltapp og dampsperre er ikke en anbefalt oppbyggingsmetode da fukt kan magasineres i vegg og ha sen uttørring. For å få full visshet om tilstanden på hele bygningsdelen må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt.
TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon/ registrerte forhold og ikke anbefalt oppbyggingsmetode.

Anbefalte tiltak
Ytterligere undersøkelser av utlektede vegger anbefales for å faktisk kartlegge tilstanden, og evt. tiltak vurderes deretter.
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. risikokonstruksjon anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering
Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav på 100cm. Rekkverk måles til ca. 88cm. Det ble registrert værslitte overflater, spesielt på rekkverk.
TG-2 er satt pga. rekkverkshøyde og værslitasje.

Anbefalte tiltak
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig.

Vinduer og dører

Oppsummering
Punkterte glass kan være vanskelig å påvise. Punktering er et aldringsfenomen og vil derfor være påregnelig i tiden som kommer.
Det ble registrert malingsavflass/ værslitte overflater på vinduer og terrassedører generelt i tillegg til utvendig omramming. Enkelte vinduer og dører tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon.
TG-2 er satt pga. vær/ aldringsslitasje.

Anbefalte tiltak
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering
Det ble foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning, der dette ble foretatt ble det registrert stedvis begrenset lufting. Begrenset lufting medfører økt risiko for sen uttørring og råteskader. Det ble registrert stedvis værslitte overflater og punktviss råteskade i kledning på boligens fremside. TG-2 er satt pga. værslitte overflater og begrenset lufting.

Anbefalte tiltak
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre lufting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset pga. manglende adkomst/ ikke gangbart gulv på deler med loft. Det ble kun foretatt en visuell besiktigelse fra lofts Luke på denne delen. Takkonstruksjonen forøvrig er lukket og begrenser seg kun til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det ble registrert flere utette overganger og åpninger i dampsperre rundt rørforinger på loft, noe som gir økt risiko for luftlekkasjer med påfølgende kondensering, og misfarging ved rørgjennomføring som bekrefter dette.
TG-2 er satt pga. utette overganger i dampsperre på loft over deler av boligen.

Anbefalte tiltak
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge faktisk tilstand på hele bygningsdelen. Bedre tetting og klemming av dampsperre anbefales/ må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble ikke registrert synlige skader men stedvis slitte overflater og skjøter på befaringsdagen. TG-2 er satt pga. alder.

Anbefalte tiltak
Jevnlig kontroll/ ettersyn pga. alder anbefales.

Taktekking

Oppsummering
Taktekkingen har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis mosegrodd overflater, som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 16mm.
Det bemerkes stedvis knirk i etasjeskille, spesielt på kjøkken med ukjent årsak.
TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken fremstår fra opprinnelig byggeår.
Innredningen vurderes å fungere som tiltenkt, men bærer preg av alder og slitasje.
TG-2 er satt pga. alder.

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert håndleper langs vegg i mellomrepos, noe som avviker iht. dagens krav.
TG-2 er satt pga. manglende håndleper langs vegg i mellomrepos.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Ei-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.

Det er fremlagt dokumentasjon ifbm. etablering av nyanlegg i 1992. Det bemerkes at boks til sikringer i garasje er løs og må påregnes sikret/ utbedres.
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
TG-2 er satt pga. oppnådd alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig i tiden som kommer.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca. 15-20 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
TG-2 er satt pga. alder på ventilasjonsanlegget.

Anbefalte tiltak

For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
TG-2 er satt pga. alder/ usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av oppnådd alder anbefales det etablering av dusjkabinett for å begrense overflater belastningen med fritt vann, i påvente av en oppgradering i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er svellinger/ malingsavflass på baderomsinnredningen.
TG-2 er satt pga. svellinger/ skader på baderomsinnredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av skadet baderomsinnredning anbefales.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen, men det bemerkes at avtrekket ikke er tilfredsstillende festet.
TG-2 er satt pga. løst ventilasjonsrør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Tilstrekkelig oppfesting anbefales.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Fallforhold noe mindre enn referansenivået. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20mm fra topp tettesjikt ved dør til topp tettesjikt ved sluk. Det bemerkes et flatt parti rett foran dør.
TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved deråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved sluk og topp tettesjikt ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det er ikke etablert tettesjikt på vegg ved skyllekum, som også er definert som våtsone.
TG-2 er satt pga. alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet vurderes å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering, men fritt vann på gulv/ vegger bør unngås.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at innvendig grunnmur er gjenkledd med utlekte vegger og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Eventuelle riss/ sprekker eller skader er derfor ikke synlig for kontroll.

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering av fukt

Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsone, men dette viste seg å være en betongvegg. Den andre veggen grenser mot yttervegg. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningssmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
16.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Bjørg Anna Burheim
Navn: Eivind Burheim
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Linds Burheim

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Telefon: 416 05 438
Epost: kk@tft.no



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: Bromstadekra 128, 7046 Trondheim
Kommunenr: 5001
Seksjonsnr: Gårdsnr: 13
Byggeår: 1992 - Kilde: Matrikkel
Boligtype: Enebolig
Bruksnr: 251
Leilighetsnr:
Festenr:

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	156	156	0	0	21
Garasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	184	156	28	0	21

Bygning: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	80	0	0	21
Sokkel	76	76	0	0	0
Totalt m²	156	156	0	0	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	80	0	Entré, soverom, bad, kjøkken og stue/ spisestue inkl. trapp.	
Sokkel	76	63	13	Gang/ trapp, gang, vaskerom, bad og 3 soverom.	2 boder.
Totalt m²	156	143	13		

Bygning: Garasje

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	28	0	28	0	0

Kommentar til arealberegning

Platting/ gangarealer mellom boligen og garasjen samt adkomstareal til platting er ikke oppmålt og medregnet i TBA.

6. Hovedrapport

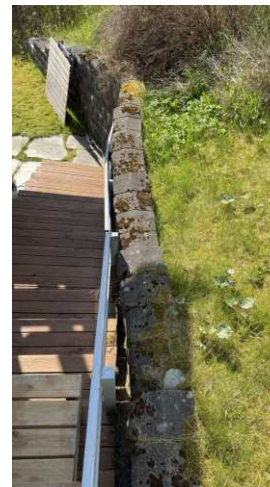
6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke registrert grunnmursplast/ utvendig fuksikring. Terrengforhold omkring boligen er relativt flatt. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Det gjøres oppmerksom på at innvendig grunnmur er gjenkledd med utlekkede vegger og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Eventuelle riss/ sprekker eller skader er derfor ikke synlig for kontroll.	

6.3 Støttemur



Beskrivelse	Utvendige støttemurer oppført med betongsteiner.
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-3
Støttemur ved utvendig trapp har større utglidninger/ skjevheter. Ingen vesentlige avvik ble registrert på støttemur ved fremside av garasje. TG-3 er satt pga. større utglidninger/ skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting/ reparasjon på støttemur med skjevheter må påregnes. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Rom under terreng er innredet med utlekkede vegger og delvis oppforede gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlekket vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinering av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktopptrekk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuksikring/drenering. Det ble foretatt hulltaking på utlekket vegg mot terreng fra bod og fuktmåling i bunnvill/ treverk. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet, men det ble registrert noe lukt og bruk av blant annet dampspærre og asfaltapp inne i vegg. Bruk av asfaltapp og dampspærre er ikke en anbefalt oppbyggingsmetode da fukt kan magasineres i vegg og ha sen uttørring. For å få full visshet om tilstanden på hele bygningsdelen må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt. TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon/ registrerte forhold og ikke anbefalt oppbyggingsmetode.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av utelekkede vegger anbefales for å faktisk kartlegge tilstanden, og evt. tiltak vurderes deretter.
Jevnlige kontroll og ettersyn pga. risikokonstruksjon anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang, men balkong fremstår eldre/ fra opprinnelig byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav på 100cm. Rekkverk måles til ca. 88cm. Det ble registrert værslitte overflater, spesielt på rekkverk. TG-2 er satt pga. rekkverkshøyde og værslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig.	

6.6 Vinduer og dører



Eksempelbilde på værslitasje/ malingsavflass.



Eksempelbilde på værslitasje/ malingsavflass.

Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass.
Innerdører og ytterdører av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Vinduer og terrassedører fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte kammer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Punkterte glass kan være vanskelig å påvise. Punktering er et aldringsfenomen og vil derfor være påregnelig i tiden som kommer.
Det ble registrert malingsavflass/ værslitte overflater på vinduer og terrassedører generelt i tillegg til utvendig omramming. Enkelte vinduer og dører tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon.
TG-2 er satt pga. vær/ aldringslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.



Eksempelbilde på værslitasje/ malingsavflass.

6.7 Yttervegger



Råteskadet kledning.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det ble foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning, der dette ble foretatt ble det registrert stedvis begrenset lufting. Begrenset lufting medfører økt risiko for sen uttørring og råteskader. Det ble registrert stedvis værslitte overflater og punktvis råteskade i kledning på boligens fremside. TG-2 er satt pga. værslitte overflater og begrenset lufting.

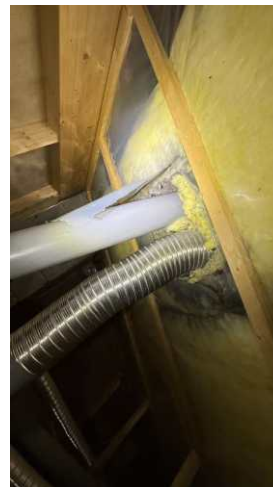
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre lufting bak kledning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Ikke tilfredsstillende klemming/ tetting av dampsperre ved tretrager.



Åpninger i dampsperre ved gjennomføringer.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er i hovedsak innredet (lukket konstruksjon) der deler har adkomst via loftsuke i entré.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset pga. manglende adkomst/ ikke gangbart gulv på deler med loft. Det ble kun foretatt en visuell besiktigelse fra loftsuke på denne delen. Takkonstruksjonen forevrig er lukket og begrenser seg kun til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det ble registrert flere utette overganger og åpninger i dampsperre rundt rørforinger på loft, noe som gir økt risiko for luftlekkasjer med påfølgende kondensering, og misfarging ved rørgjennomføring som bekrefter dette.

TG-2 er satt pga. utette overganger i dampsperre på loft over deler av boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge faktisk tilstand på hele bygningsdelen. Bedre tetting og klemming av dampsperre anbefales/ må påregnes.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble ikke registrert synlige skader men stedvis slitte overflater og skjøter på befaringsdagen. TG-2 er satt pga. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlign kontroll/ ettersyn pga. alder anbefales.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak, Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.11 Taktekking

Type tkking	Takstein
Inspisert fra	Via stige, På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking	TG-2
Taktekkingen har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis mosegrodd overflater, som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlign kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 16mm. Det bemerkes stedvis knirk i etasjeskille, spesielt på kjøkken med ukjent årsak. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipe innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det ble fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen uten åpne avvik, datert 28.11.2024. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken fremstår fra opprinnelig byggeår. Innredningen vurderes å fungere som tiltent, men bærer preg av alder og slitasje. TG-2 er satt pga. alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er mindre avvik i forhold til størrelse på bod i kjeller. Opprinnelig bod er mindre og er i dag en del av gang iht. tegninger fra kommunalt arkiv.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig/garasje datert 01.07.1992.	
Er det avvik på krav til rømning, dagalysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndleper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er ikke etablert håndleper langs vegg i mellomrepos, noe som avviker iht. dagens krav. TG-2 er satt pga. manglende håndleper langs vegg i mellomrepos.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avleprer nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avleprer	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid på avleprer har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Avleprer fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring for montering av ledstripe, skifte til leddimner på stue og demontering av gamle lysrør datert 05.10.2023 "Tilkobling vindusmarkiser på bestående kurs nr 10. Montering av jordfeilbryter på kurs 10. Inntrekking av jording til bryter. Bytte av pære i spottskinne i kjellergang og lysrørsarmatur på vaskerom." datert 17.10.2016. Kontroll av utvendig varmekabel datert 12.01.2021. "Utskifting utelampe. Rep. armatur kjøkken." datert 04.07.2019. Feilsøking jordfeil og feilsøking utelys datert 29.07.2019. Ukjent historikk og omfang på resterende, men opplegg til garasje og noen sikringer fremstår skiftet/ etablert etter opprinnelig byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Ei-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.	
Det er fremlagt dokumentasjon ifbm. etablering av nyanlegg i 1992. Det bemerkes at boks til sikringer i garasje er løs og må påregnes sikret/ utbedres. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1988	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsberederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG-2 er satt pga. oppnådd alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig i tiden som kommer.	

6.22 Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca. 15-20 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. TG-2 er satt pga. alder på ventilasjonsanlegget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

6.23 Våtrom: Bad sokkel



Skader/ svellinger på baderomsinnredningen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall i dusjsone, gulvet utenfor er tilnærmet flatt hvor deler av gulvet har fall mot dør. Gulvskinne til dusj danner en sperre for sluket for resten av badet. Ved en evt. lekkasje vil vann renne ut gjennom døråpning. Det er etablert plastsluk i dusjsone, men overgangen klemring og membran/ tettesjikt er ikke synlig for kontroll pga. tildekning av flislim. TG-3 er satt pga. feil fall/ motfall.

Anbefalte tiltak overflater

Vannsikkerheten bør bedres som et strakstiltak/ bedre tetting ved dør. Det anbefales å etablere et dusjkabinett noe som også vil gjøre sluket tilgjengelig for resten av badet. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for bedring av vannsikkerheten og etablering av dusjkabinett, i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollert



Svellinger på baderomsinnredningen.



Avtrekk er ikke tilstrekkelig festet.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av oppnådd alder anbefales det etablering av dusjkabinett for å begrense overflater belastningen med fritt vann, i påvente av en oppgradering i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er svellinger/ malingsavflass på baderomsinnredningen. TG-2 er satt pga. svellinger/ skader på baderomsinnredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av skadet baderomsinnredning anbefales.

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen, men det bemerkes at avtrekket ikke er tilfredsstillende festet. TG-2 er satt pga. løst ventilasjonsrør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Tilstrekkelig oppfesting anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsone, men dette viste seg å være en betongvegg. Den andre veggen grenser mot yttervegg. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

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

6.24 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold noe mindre enn referansenivået. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20mm fra topp tettesjikt ved dør til topp tettesjikt ved sluk. Det bemerkes et flatt parti rett foran dør. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved sluk og topp tettesjikt ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemning rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det er ikke etablert tettesjikt på vegg ved skyllekum, som også er definert som våtsone. TG-2 er satt pga. alder og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rommet vurderes å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering, men fritt vann på gulv/ vegger bør unngås.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble foretatt på vegg mot bad. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad 1. etg



Sprekk i silikonfuge og brudd i tettesjikt.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad fra opprinnelig byggeår med flis på gulv og vegger. Forventet brukstid har passert. Av utstyr er det etablert dusjhjørne, servant i servantskap, mekanisk avtrekk og gulvmontert toalett. Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall i dusjsone, gulvet utenfor er tilnærmet flatt hvor deler av gulvet har fall mot dør. Gulvskinne til dusj danner en sperre for sluket for resten av badet. Ved en evt. lekkasje vil vann renne ut gjennom døråpning. Det er etablert plastsluk i dusjsone, men overgangen klemring og membran/ tettesjikt er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Det ble registrert sprekker i flisfuger i overgangen gulv/ vegg ved skorstein og det er synlig brudd i tettesjiktet i dette området. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsone og undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet. TG-3 er satt pga. feil fall/ motfall og brudd i tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Oppgradering må planlegges og påregnes, og fritt vann på gulv og vegger bør unngås. Vannsikkerheten bør bedres som et strakstiltak og det anbefales etablering av dusjkabinett, som også vil gjøre sluket tilgjengelig for resten av badet, i påvente av en oppgradering. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for oppgradering av hele badet. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000
---------------------	-------------------

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

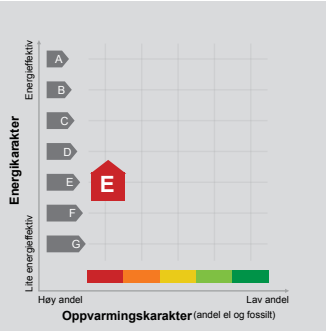
Tilgjengelighet Ikke relevant





ENERGIATTEST

Adresse	Bromstadekra 128
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	251
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10539277
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119486
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Randsoneisolering av etasjeskillere

Montering tetningslister

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1992
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 156
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Ellers er energimerking beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolasering 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/royk 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 8: 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 9: 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 den 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 10: 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 kranner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt				
Resultat, balanse og budsjett pr. 31.12.2024				
	Regnskap	Budsjett	Avvik	Budsjett
RESULTAT	2024	2024	2024	2025
Inntekter				
Kontingenter	225 000,00	227500,00	2500,00	222165
Andre inntekter	57 460,80	700,00	-56760,80	700
Sum inntekter	282 460,80	228200,00	-54260,80	222865
Kostnader				
Brøyting, strøing, soping	50 931,26	48000,00	-2931,26	55000
Forsikring, strøm, eiend.s.katt	20 040,76	26000,00	5959,24	26000
Adm., styrehonorar,gebyrer	15 162,00	3000,00	-12162,00	7000
Andre utgifter	7 708,22	50000,00	42291,78	10000
Vedlikeh. og utbedr. fellesare	2 803,00	4000,00	1197,00	30000
Vedlikeh. lekeplass	96 746,25	50000,00	-46746,25	150000
Tap på fordringer	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum kostnader	193 391,49	181000,00	-12391,49	278000
Resultat av drift	89 069,31	47200,00	-41869,31	-55135
Ørediff				
Finansinntekter	31 972,72	4000,00	-27972,72	25000
Årsresultat	121 042,00	51200,00	-69842,00	-30135
Disposisjoner				
Til/fra vedlikeholdsfond				
Til/fra fri egenkapital	121 042,00			-30135
Sum	121 042,00			-30135
BALANSE	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2025	
Eiendeler				
Kasse	- kr	- kr	- kr	
Foliokonto	68 023,00 kr	157 481,23 kr	157 481,23 kr	
Høyrentekonto	717 254,00 kr	248 838,00 kr	248 838,00 kr	
Fastrentekonto		500 000,00 kr	500 000,00 kr	
Utestående fordringer	- kr	- kr	- kr	
Sum eiendeler	785 277,00 kr	906 319,23 kr	906 319,23 kr	
Gjeld				
Påløpne kostnader	- 121 746,00 kr	- kr	- kr	
Sum gjeld	- 121 760,00 kr	- kr	- kr	
Egenkapital				

2025: Gjensidige:

2025: Årsmøte- o

2025: Rehabiliteri

2025: Utgifter til l

2025: Budsjettert

Note: Gjeld pr 31.12.2023 var tilbakeh

Vedlikeholdsfond/Asfalt	408 377,00 kr	408 377,00 kr	408 377,00 kr
Fri egenkapital	255 155,00 kr	497 942,00 kr	497 942,00 kr
Sum egenkapital	663 532,00 kr	906 319,00 kr	906 319,00 kr
Sum gjeld/egenkapital	663 532,00 kr	906 319,00 kr	906 319,00 kr

stiftelsen

og styrekostnader

ing blomsterenga
økeplass ved hus nr 52

underskudd inndeckes gjennom reduksjon av fri egenkapital

oldt betaling lekeplass. Avtalt og gjennomført sluttoppgjør kr 96 746,25 i 2024

**VEDTEKTER FOR VELFORENINGEN
BROMSTAD SELVBYGGERFELT
Pr 15. April 2015**

§1 OMFANG OG FORMÅL

1.1.

Bromstad selvbyggerfelt betegner områdene B1, BZ og B3 i reguleringsplanen for eiendommen Bromstad 3, gnr.13, bnr. 199. Velforeningen Bromstad selvbyggerfelt ble konstituert 5. mai 1992.

1.2.

Velforeningens formål er å forestå drift og vedlikehold av fellesarealet (lekeplasser, gangveier, adkomstveier, fellesledninger og lignende) som eies av eierne i et ideelt sameie eller av velforeningen og fellesanlegg (for eksempel parkeringsplasser og lignende) som er eller måtte bli anlagt på området, og som enten blir eiernes ideelle eller fysiske sameie eller som skal eies av velforeningen.

§ 2 MEDLEMSKAP

Medlemskap i velforeningen er hjemlet i tinglyst skjøte. Nåværende og fremtidige eiere av bebygde eiendommer i feltet er pliktig medlemmer av velforeningen.

§ 3 VELFORENINGENS ORGANER 3.1 Årsmøte

3.1.1.

Årsmøte består av alle medlemmene. Foreningens høyeste organ er det ordinære årsmøtet. Det ordinære årsmøtet holdes i mars eller april måned.

Styrets leder innkaller til årsmøtet med minst 8 og høyst 15 dagers varsel. Sakliste skal følge innkallingen.

Medlemmer som ønsker å fremme saker for det ordinære årsmøte, må levere disse skriftlig til styre innen 1. mars.

3.1.2.

Følgende saker skal behandles av det ordinære årsmøtet:

- a) Årsberetning, årsregnskap og revisors rapport.
- b) Økonomi, budsjett og drift av foreningen
- c) Endring av vedtektene
- d) Ansvarsfrihet for styre
- e) Fastsettelse av medlemskontingent
- f) Valg av forretningsfører
- g) Valg av styre
- h) Valg av valgkomité på 2 medlemmer
- i) Valg av 2 revisorer
- j) Innkomne saker

Vedtekter pr 15.04.2015

3.1.3

Årsmøte kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Det kan imidlertid avholdes medlemsmøte for behandling av andre saker.

På årsmøtet har hver huseier 1 - en - stemme. Bare de medlemmene som har betalt kontingent og krav som følge av kontingenten har stemmerett.

Et medlem kan avgi stemme ved skriftlig fullmakt til en av de frammøtte medlemmene, men ingen kan møte med mer enn 3 stemmer inkludert sin egen. Antall stemmer ved fullmakt kan ikke utgjøre mer en 45% av det samlede antall stemmer på møtet. Hvis andelen av fullmakter er høyere en 45%, må vedtaket stadfestes i ekstraordinært årsmøte innen 1 - en måned. På dette møtet godkjennes ikke fullmakter, unntatt til myndige husstandsmedlem. Slikt vedtak fattes med alminnelig flertall som beskrevet under.

Vedtak fattes når mer enn halvparten av de frammøtte stemmeberettigede stemmer for. Vad stemmelikhet avgjør lederens stemme.

3.1.4.

For vedtak i saker som krever felles finansiering ut over ordinær kontingent, må 2/3 av de stemmeberettede medlemmene stemme for. Hvis manglende oppmøte gjør at vedtak ikke kan fattes, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte innen 1 - en - måned. Dette møtet kan fatte vedtak når 2/3 av de frammøtte stemmeberettigede stemmer for. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte som det ordinære årsmøte.

3.1.5.

Årsmøte velger møteleder og referent. Møtet velger også to medlemmer som skal underskrive møteprotokollen. Denne skal foreligge senest 1 - en - uke etter møtet.

3.2 Medlemsmøtet

3.2.1.

Medlemsmøte kan holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 5 medlemmer krever det. Medlemmer som krever medlemsmøte må oppgi hvilke saker de vil ha behandlet, og forberede og presentere sakene.

Medlemsmøte innkalles på samme måten som årsmøtet.

3.2.2.

Medlemsmøtet kan behandle alle saker unntatt saker som må behandles av årsmøte.

3.2.3.

På medlemsmøtet godkjennes ikke fullmakter, unntatt til myndige husstandsmedlem. Vedtak fattes når mer enn halvparten av de frammøtte stemmeberettigede stemmer for. Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme.

3.3. Styret

3.3.1.

Styret skal bestå av 5 medlemmer, fortrinnsvis med en fra hver gruppe. Vervene skal fortrinnsvis gå på rundgang blant velforeningens medlemmer. Leder og kasserer velges av årsmøtet. For øvrig velger styret selv en hensiktsmessig arbeidsform

Vedtekter pr 15.04.2015

Leder og ett styremedlem velges for 2 år, kasserer og ett styremedlem velges for 2 år, ett styremedlem velges for 1 år. Av hensyn til kontinuiteten i styret, skal leder og kasserer normalt ikke velges på samme årsmøte. Bestemmelsen gjelder ikke hvis en av de valgte ikke lenger har årsmøtets tillit.

3.3.2.

Styret kan fatte vedtak når minst 3 styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme.

3.3.3

Etter vedtak på det ordinære årsmøtet, skal styret eller den styret bemyndiger hvert år kreve inn en kontingent fra hver av medlemmene. Styret skal sørge for forsvarlig rutiner for innkreving av kontingenten. Velforeningens midler skal bare brukes i overensstemmelse med foreningens formål.

3.3.4

Styre skal føre møteprotokoll.

§ 4 ANSVAR FOR FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

4.1.

Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, jfr. § 1.2.

4.2.

Styret iverksetter nødvendige tiltak og avgjør om arbeid skal utføres ved dugnad og/eller ved utlikning av utgifter på de som får nytte av tiltaket eller fordeles likt på medlemmene.

4.3.

Velforeningen kan stå som eier og koordinator av fellesanlegg (parkeringsplasser og lignende) og fordele investerings- og driftsutgifter på medlemmene etter skriftlig avtale med den enkelte.

4.4.

Årsmøtet kan vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg. Slikt vedtak krever at 2/3 av fram møtte stemmeberettigede stemmer for.

§ 5 ENDRING AV VEDTEKTENE

Velforeningens vedtekter kan endres hvis 2/3 av de stemmeberettigede på det ordinære årsmøtet stemmer for.

Dette gjelder ikke vedtektenes § 3.1.4. om felles finansiering, som bare kan endres hvis 2/3 av de stemmeberettigede medlemmene stemmer for. Bestemmelsen i samme punkt om manglende oppmøte gjelder også ved endring av bestemmelsen.

Årsmelding 2024 – 2025

For velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt

Styret har i perioden f.o.m. 18.april 2024 og fram til 24.april 2025, bestått av følgende:

Ranveig Lorentzen, 2023 - 2025 (leder), Anne Katmo, 2023-2025 (styremedlem og sekretær), Linda Austad, 2023 - 2025 (styremedlem), Kjetil Grønli 2024-2026 (styremedlem), Joar Halvorsen 2024-2026 (styremedlem og kasserer)

Det har vært avholdt 8 styremøter, ett årsmøte og en dugnad i perioden

Årets virksomhet:

- ✓ Styremøtene ble gjennomført 5. juni (overgangsmøte med nytt og gammelt styre), 27.august, 15.oktober, 26. november, 14. januar, 18. februar, 18.mars og 9.april.
- ✓ Oppgradert lekeplass ved nr.54: Tre av styrets medlemmer hadde en ny befaring med firma Din Vaktmester i september 2024. Vi avklarte hva som burde gjøres med reklamasjonen som var meldt inn våren 2023. Å ta opp hele den kunstige gressmatta og legge på ny grus under, ville antakelig ikke garantere for at humper i bakken ville oppstå over tid. Styret gikk inn for ett av tilbudene fra Din Vaktmester, som kompenserer den opprinnelige fakturaen på kr. 121 746,- med kr. 20 000,- pluss mva. I tillegg vil Din Vaktmester reparere kjetting på den mindre husken og reparere skjøter som er dårlig under lekestativet. Det andre alternativet var å ta opp hele gressmatta og legge ny grus, samt gjøre de oppdateringene av lekeplassen som nevnt i det første tilbudet. Arbeidet ble gjennomført i oktober 2024.
- ✓ Det ble invitert til dugnad den 7. mai. Det var god oppslutning om den. Planlagt arbeid med å markere parkeringsplassene på våre gjesteparkeringer, ble utsatt på grunn av regn. Dette er imidlertid gjennomført i mai.
- ✓ Styret ble gjort oppmerksom på, av ett av velforeningens medlemmer, om at våre gjesteparkeringer ble brukt av andre i vårt bo-området. Det ble stilt spørsmål om våre skilt var tydelig nok på at det gjaldt gjester på besøk i Bromstad Selvbyggerfelt. Styret vedtok at det kunne være behov for nye skilt på våre fire gjesteparkeringer. Disse er nå kommet på plass.
- ✓ I henhold til vedtak på årsmøtet 18.april 2024, er det gjennomført en grensejustering mellom velforeningens eiendom gnr.13/bnr.200 og eiendom gnr.13/bnr. 233. Det gjelder hus nr. 92. Det er grensejustert 15,1 kvadratmeter, som er innenfor rammen av 5% av begge eiendommene, hver for seg. Styret hadde bistand av advokatfirmaet Kvasstind AS for å sette opp en avtale om kjøp av tilleggsareal. Styret rådførte jeg med eiendomsmegler1 og nevnte advokatfirma for å finne en rimelig pris pr. kvadratmeter. Ingen av dem kunne gi oss noe forslag på pris, da det er store svingninger i markedet som er avgjørende. Styret har lagt seg på kr. 3 000,- pr. kvadratmeter. Dette ut fra en sak om kjøp av tilleggsareal fra Trondheim kommune

som ble presentert i Adresseavisen 19. august 2024. Styret anså dette som en sak vi kunne sammenligne oss med. Prosedyren er gjennomført i samsvar med matrikelloven, og er oppdatert hos Kartverket. Alle utgifter til grensejusteringen er dekket av eierne av eiendom gnr.13/bnr. 233, i henhold til årsmøtevedtaket i 2024.

- ✓ Huseiere i Bromstadekra 66c meldte seg inn i velforeningen i 2021. Dette var et styrevedtak. I oktober søkte huseierne om å melde seg ut av velforeningen. Styret etterkom deres ønske. Eiendommen er ikke pliktig å være medlem av velforeningen, jmf. Velforeningens vedtekter. Velforeningen består nå av 49 hus/eiendommer.
- ✓ Styret inviterte til julegrantenning 28.november kl. 17.00. Gløgg, pepperkaker og mulighet for grilling. Et bra oppmøte, hvor naboer kunne møtes.
- ✓ Styret har forespurt tre firmaer om rehabilitering av lekeplassen og eventuelt et prisoverslag, angående lekeplass ved hus nr.52. Oppdraget innbefatter: Skifte av dekke på hele lekeplassen, heving av lekekarusell, nytt fallunderlag under dissestativ og klatrestativ, montere feste i bakken som kan brukes til juletreffot. Vi fikk tilbud fra to firma. Din Vaktmester har sendt tilbud – sum 143 085,50 kr inkl. mva. og Hageanlegg AS har sendt tilbud – sum 93 125 kr inkl. mva. I styremøtet avklarte vi anlegg av kanter rundt sikkerhetssonene, men har valgt dette bort. Først og fremst fordi sikkerhetssonene vil gå over i hverandre på en såpass liten lekeplass. Prisen ble noe justert på grunn av dette, men forskjellen mellom tilbudene forblir det samme. Styret har inngått avtale med Hageanlegg AS på grunn av pris og fokus på sikkerhet og bærekraft. Styreleder varsler tilbyderne om avgjørelsen og inngår avtale. Arbeidet utføres vår 2025.
- ✓ Styret vil på medlemsmøtet etter årsmøtet 2025, legge fram forslag til en arbeidsgruppe som skal planlegge arbeidet med å rehabilitere lekeplassen ved hus nr. 100.
- ✓ Styret måtte gi opp å få kontakt med firmaet som har brukt del av vår eiendom, kalt «Blomsterenga» (vestsiden av hus nr. 80) som parkeringsplass i forbindelse med siste utbygging av Bromstad Gård. Årsmøtet i 2024 satte av kr. 25 000,- til opparbeidelse av området. Styret hadde en befaring på området og inviterte med huseier av nr. 80, Morten Andersen. Styret vil på medlemsmøtet, etter årsmøtet 2025, legge fram en enkel plan for opparbeidelsen av «Blomsterenga»/området. Styret vil be medlemsmøtet fatte et vedtak.
- ✓ Styret har valgt å opprettholde dagens avtale med Multiservice, v/ Øyvind Myhre, som gjelder feiing av vei, strøing og brøyting. Styret har i denne perioden vært fornøyd med arbeidet som er gjennomført.
- ✓ Styret planlegger dugnad i fellesområdene 6. mai kl. 17.30, og vil ta kontakt med operatør av kostebil om å feie før denne dato. Invitasjon vil komme.



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrænse god nøyaktighet		Teiggrænsepunkt
	Mast		Skap		Trase
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Sti		Byggetiltak
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikkelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Sti		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		Elv og bekk		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Trapp		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo



R310A, vedtatt 15.01.91

R310a

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Jnr T 03756/90

FORSLAG TIL BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR
EIEENDOMMEN BROMSTAD 3, GNR.13, BNR.199, TRONDHEIM
KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av planen: 05.12.90.

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på
plankartet er vist med plangrense.



1. REGULERINGSFORMÅL.

1.1 Byggeområde, boliger.

1.2 Friområde.

1.3 Fareområde.

1.4 Fellesområder.

2. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER.

2.1 Bebyggelsens plassering, etasjetall, typer.

2.1.1 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

2.1.2 Bygningene skal plasseres innenfor de avstander til eiendomsgrense som er angitt på plankartet.

Der det er vist på plankartet kan bolig eller garasje plasseres med en vegg i nabogrense.

2.1.3 Når avstanden mellom bolighus er mindre enn 8 m skal minst en vegg være uten åpninger og i brann teknisk klasse B30.

2.1.4 Når bolig(-vegg) plasseres i tomtgrense eller er nærmere enn 1 m må det sikres tinglyst rett fra nabo til å ivareta vedlikehold på egen bolig.

2.1.5 Når bolig(-vegg) plasseres i tomtgrense må det treffes tiltak for å hindre takdrypp og snøras å havne på nabogrunn. Takvann må ledes til avløp på egen grunn.

2.1.6 Parsellene skal bebygges med de hustyper som er angitt på plankartet:

For felt A1, A2, A3 bygges rekkehus i 2 etasjer.

For felt B1, B2, B3 bygges eneboliger i kjede i 2 etasjer. Boligene kan ha sokkeletasje hvor dette er angitt på plankartet.

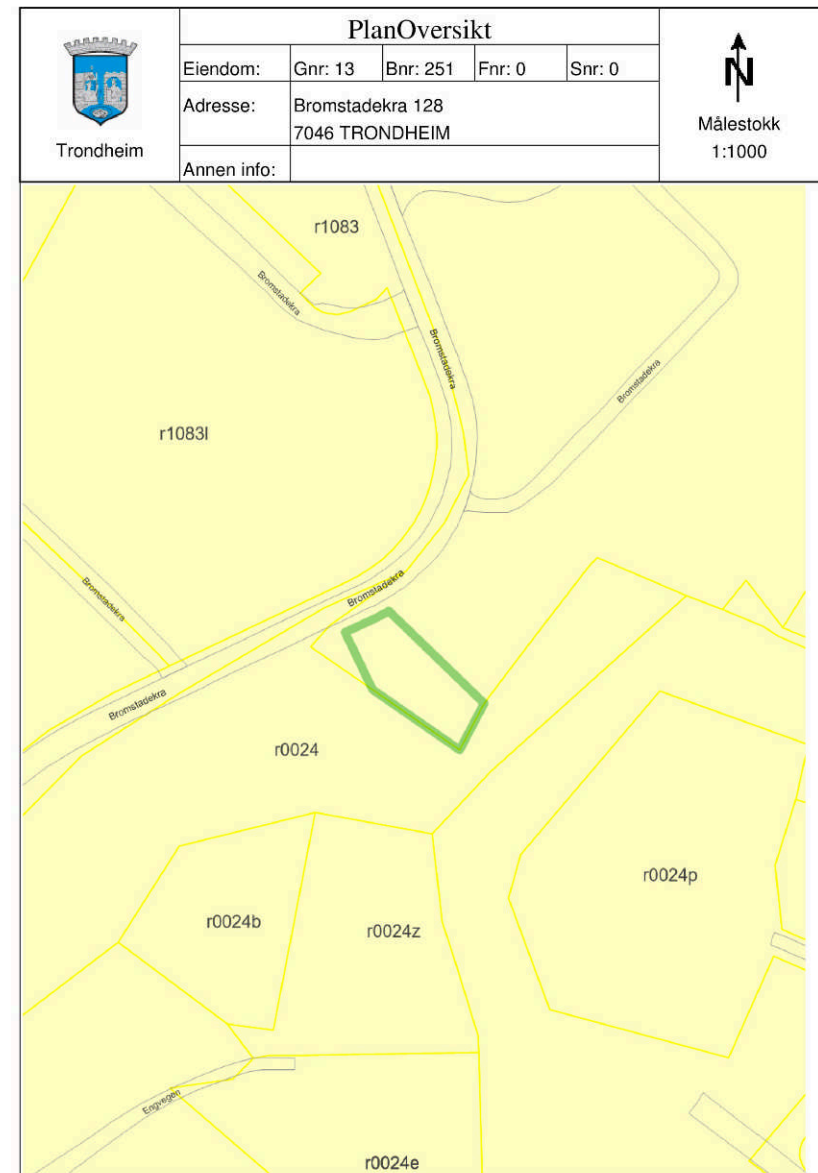
- I felt B2 er 2 tomter for frittliggende eneboliger.
- 2.1.7 Område A1, A2 og A3 skal tilsammen bebygges med minst 40 boligenheter. Tillatt BRA skal være 4.200 m².
- Område B1, B2 og B3 skal tilsammen bebygges med minst 40 boligenheter. Tillatt BRA skal være 7.800 m².
- Det vises til byggeforskriftene av 1987 og NS 3940.
- 2.1.8 Mulige utvidelser av boligene er anvist på plankartet.
- 2.1.9 Boligene forsøkes tilrettelagt for livsløpstandard.
- 2.1.10 Miljøverndepartementets forskrifter for trafikkstøy skal følges og støydempingstiltakene skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.
- 2.2 Høyder og takform.
- 2.2.1 Hovedmøneretning skal være i husets lengderetning som angitt på plankartet. Takene skal utformes som saltak og utføres med taktekking av takstein. Takvinkler mellom 22 og 34 grader i henhold til godkjente tegninger.
- 2.2.2 Mønehøyden skal ikke overstige 9 m.
- 2.3 Garasjer/parkering.
- 2.3.1 Garasjer for felt A1, A2, A3 skal bygges som fellesanlegg på opparbeidet eller planlagt parkeringsareal.
- 2.3.2 Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge i felt B1, B2 og B3 og plasseres som vist på plankartet i henhold til godkjente tegninger.
- 2.3.3 B1, B2 og B3 skal ha 2 bilplasser på den enkelte tomteparsell inkl. garasje/carport.
- 2.3.4 Biloppstillingsplasser for A1, A2 og A3 plasseres på fellesområder. Konferer pkt.5.1.2.
3. FRIOMRÅDER.
- 3.1 Det angitte friområde skal benyttes til turgåing, lek og sport.

- 3.2 Eksisterende vegetasjon innenfor dette området skal i størst mulig utstrekning bevares. Vesentlige terrengforandringer skal byggemeldes. Nødvendige inngrep for vedlikehold av tekniske anlegg skal straks utbedres. I anleggsperioden skal det treffes tiltak for å sikre vegetasjonen i friområdet.
- 3.3 Adkomst til boligområde B2 er tillatt over friområdet.
4. FAREOMRÅDE.
- 4.1 All opparbeidelse innenfor fareområdet skal være i samsvar med gjeldende bestemmelser for høgspenningsanlegg og skal på forhånd være godkjent av E-verket. Kotehøyder skal fremgå av detaljplanene.
5. FELLESOMRÅDER.
- 5.1 Felles avkjørsel og parkeringsplass.
- 5.1.1 Felles avkjørsel til A1, A2, A3, nordre del av B1 skal være felles for alle boligene som får sin hovedadkomst fra den.
- 5.1.2 Areal for felles avkjørsel under pkt.5.1 omfatter også felles parkeringsplass for A1, A2, A3 med 1,5 plasser pr. bolig. I forbindelse med at byggemelding behandles kan det tillates at opparbeidelsen av 20 % av parkeringsplassene utsettes midlertidig. Bygningsrådet avgjør når de resterende parkeringsplasser skal opparbeides. Parkeringsareal som i første omgang ikke opparbeides, skal gis en tiltalende parkmessig behandling inntil de tas i bruk som parkeringsareal.
- 5.1.3 Areal beskrevet under pkt.5.1.1 omfatter også 4 stk. felles gjesteparkeringsplasser for nordre del av B1.
- 5.1.4 Felles avkjørsel i søndre del av området er felles for alle boliger i B2 og søndre del av B1, samt for Bromstad gård.
- 5.1.5 For B2 og søndre del av B1 opparbeides felles gjesteparkeringsplasser som vist på plankartet.
- 5.2 Felles lekeareal, gårds plass og annet fellesareal.

- 5.2.1 Eksisterende skogklynge mellom områdene A1 og A3 skal være felles for alle innenfor områdene A1, A2 og A3.
- 5.2.2 Gårdsplass for A1 og A2 er felles for alle boliger i de respektive områder. Arealene skal detaljutføres i forbindelse med søknad for byggetillatelse.
- 5.2.3 Felles lekeareal for B1 og B2 er felles for alle boliger som hører til de respektive tun.
- 5.2.4 Fellesområdene skal før innflytting opparbeides og klargjøres for de formål som er anvist og avgrenset på plankartet.
- 5.2.5 Felles lekeareal skal skjermes mot trafikkareal.
6. FELLESBESTEMMELSER.
- 6.1 Området kan ikke utbygges før den regulerte gang- og sykkelvegen langs Bromstadvegen er opparbeidet.
- 6.2 Arkeologiske data og fornminner.
- 6.2.1 Innsamling av arkeologiske data fra området må skje før utbygging starter.
- 6.2.2 I god tid før opparbeidingen starter (minst to måneder før) må det gis beskjed til Vitenskapsmuseet fra tiltakshaver.
- 6.2.3 Matjordlaget i nærmere angitte områder innen planen fjernes og undergrunnen sjekkes med hensyn til fornminner.
- 6.2.4 Eventuelle fornminner som kommer i konflikt med planene utgraves arkeologisk. Området klarenes for utbygging.
- 6.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 6.4 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

TH1T999/TXTPBRÅD

4

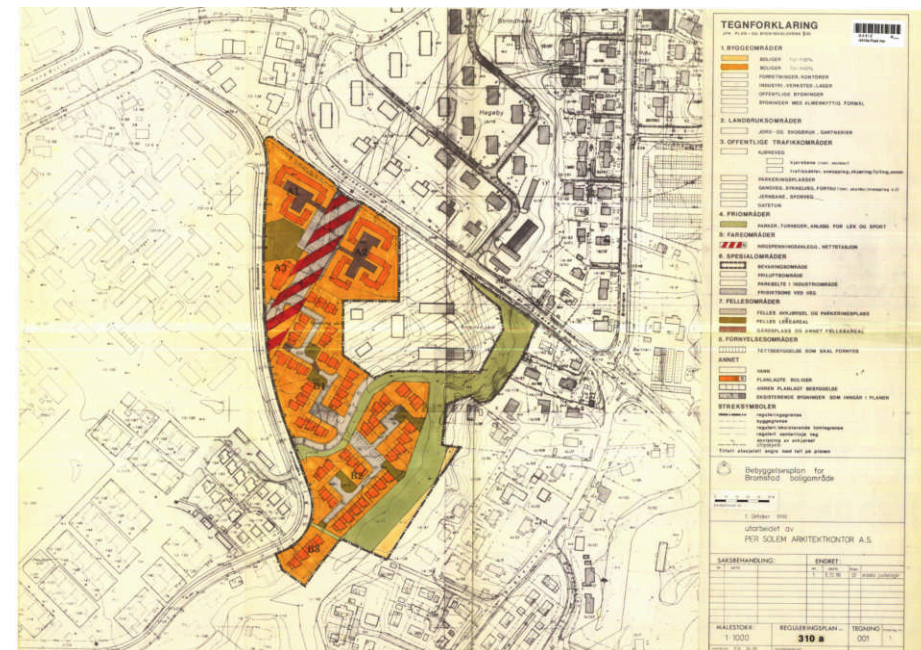


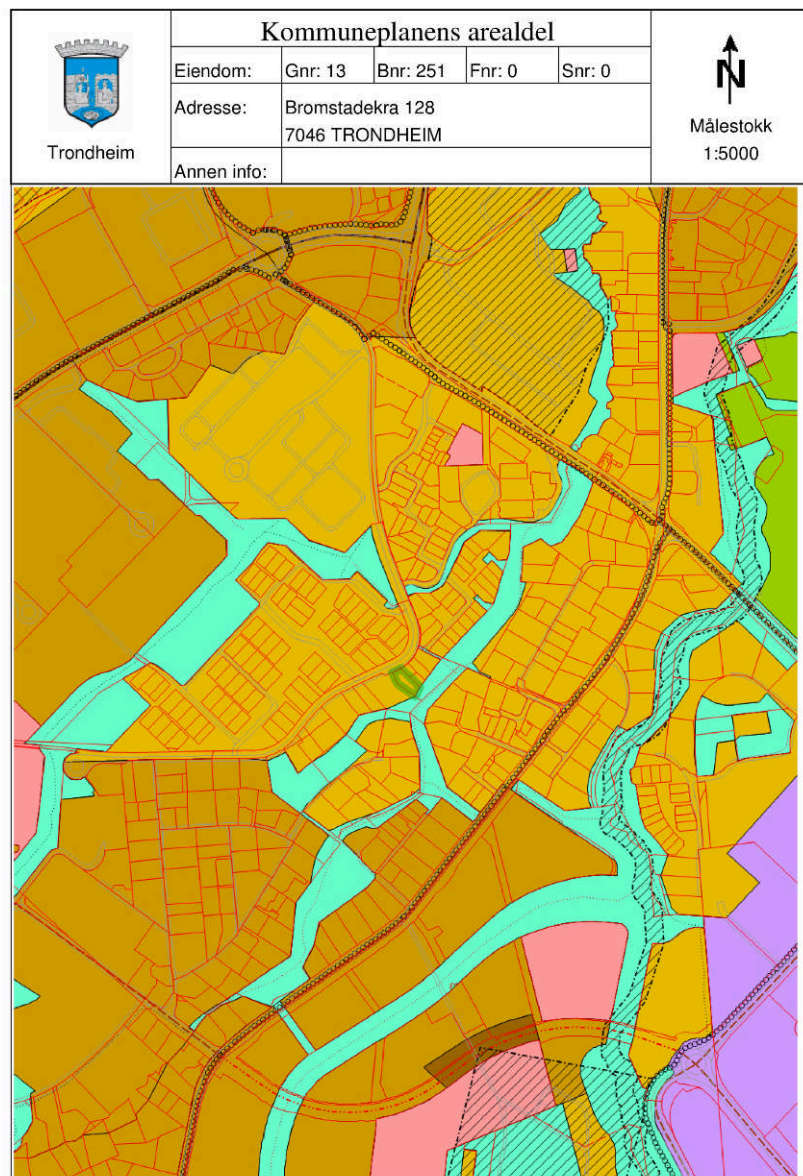
05.05.2025 13:05:34 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Veg	Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		





05.05.2025 13:05:43 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsgrense fiktiv

Hensyn bevaring kulturmiljø

Kollektivtrase

Hovedvegnett sykkel

Byggesone 3

Idrettsanlegg

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Turveg / turdrag

Framtidig kollektivtrase

Byggesone 1

Offentlig eller privat tjenesteyting

Blå/grønnstruktur

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Hensyn bevaring naturmiljø

Framtidig turveg / turdrag

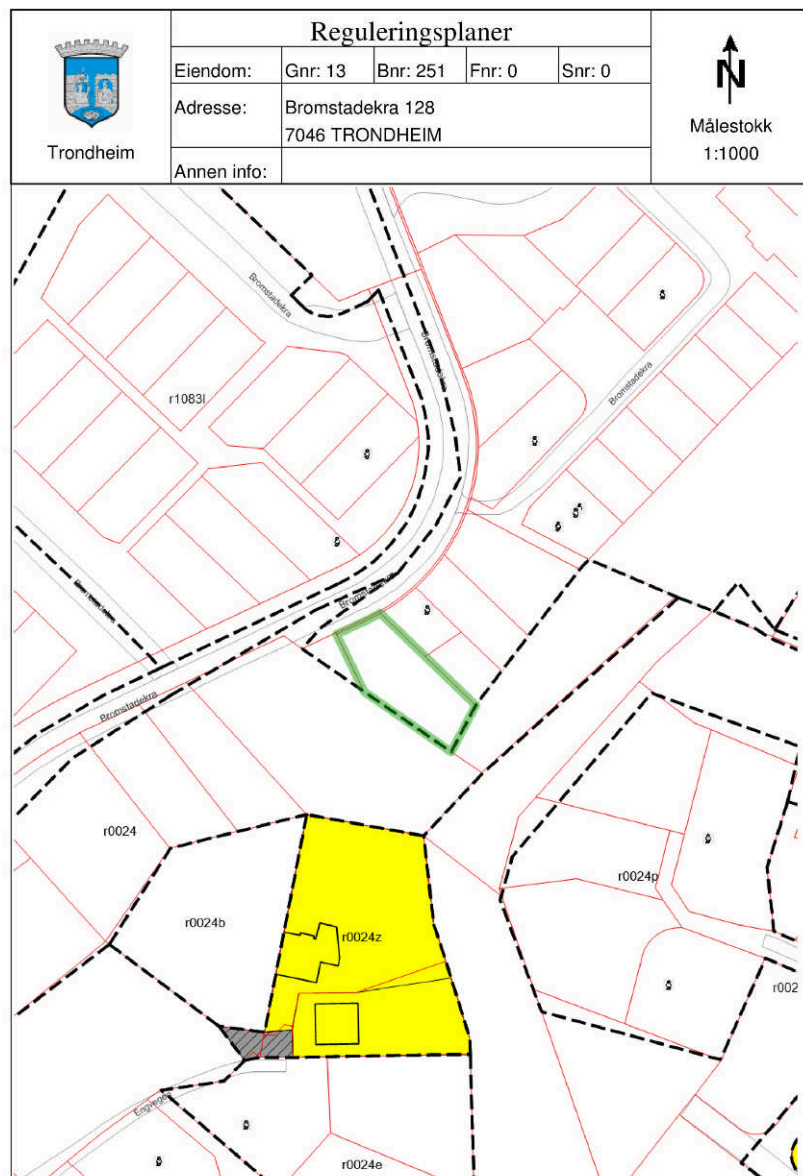
Hovedveg

Byggesone 2

Næringsbebyggelse

05.05.2025 13:05:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



05.05.2025 13:06:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt
	Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Veg
	Privatveg gatenavn .	 Plan dispensasjon punkt
	RpGrense	 Regulert tomtegrense
	Bolig	 Felles avkjørsel
	Fortau	 Sykkelveg/-felt
		 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
		Kommunalveg gatenavn .
		 RpFormålGrense
		 Bebyggelse som inngår i planen
		 Kjøreveg
		 Annen veggrunn - grøntareal

05.05.2025 13:06:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



TRONDHEIM KOMMUNE

Journalnr.: T/02340/93
Faktura/sak nr.: MB 0183/93

MELDING OM MINDRE
BYGGEARBEIDER: 01

Burheim Eivind
Bromstadekra 128

7046 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30

Trondheim 14.07.93

BYGGESTED : BROMSTADEKRA 128

G.nr.00013 Br.nr. 0251

BYGGHERRE : Burheim Eivind

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens
§ 86a, er mottatt 14.06.93.
Arbeidets art: LEVEGG/STØTTEM.
Byggets art : LEVEGG/STØTTEMUR

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte
naboer og at byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene.
Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av byggekonsroller.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 635,00 følger vedlagt og
må betales innen 14 dager. Inneholder fakturaen gebyr for utstikking,
må dette bestilles hos Byggesakskontoret før arbeidet settes i gang.

BYGGESAKSKONTORET

.....

Stie von Krogh

Saken er behandlet av: Stie von Krogh

Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets
lovlighet.

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

Tlf.:07-546381/546375
Telefax:07-546705

93018676/TXTBSD07

side 1



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Referansenr.: T/02424/91
Sak nr.: DB 0650/91

MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE

Burheim Eivind
Tyrihansvn. 2

7050 CHARLOTTENLUND

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 01.07.92

BYGGESTED : BROMSTADEKRA 128

G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : Burheim Eivind

ARBEIDETS ART : NYBYGG

BYGGETS ART : BOLIG/GARASJE

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og
arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besikktiget.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren,
men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

H. Oranum

bygningsinspektør

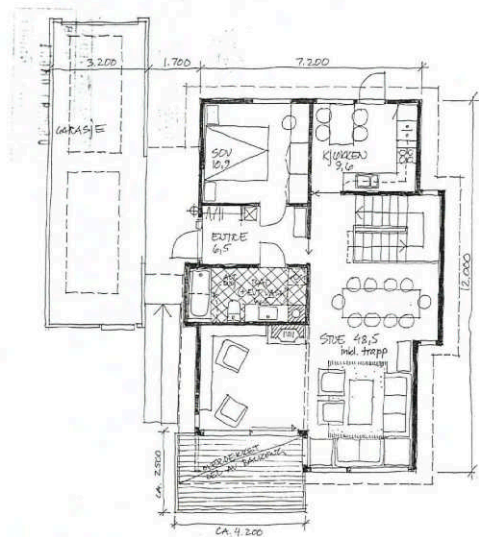
Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

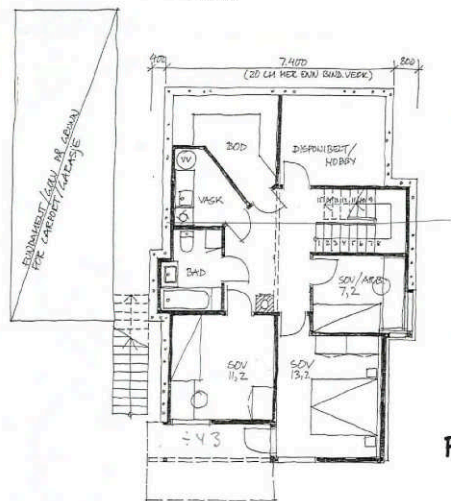
Tlf.:07-546381/546375
Telefax:07-546705

92015625/TXTBSD05

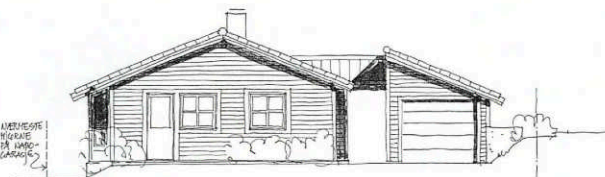
6.000 177 T.K. 90



PLAN 1. ETASJE
(KOTE + 70,70)



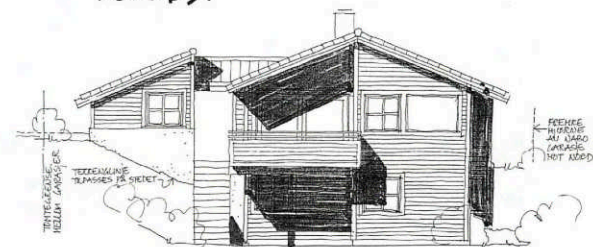
PLAN SØKKELETASJE
(KOTE + 68,05)



NORDVEST

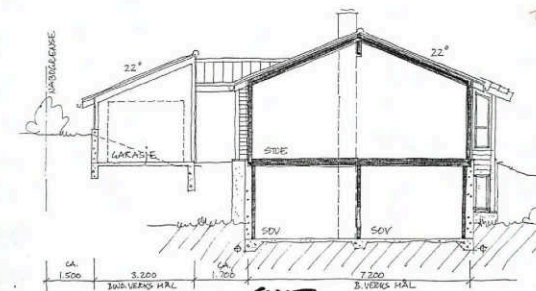


NORDØST

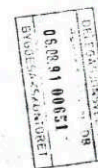


SØRØST

PASAD SØRVEST?



SNITT



NYLANDER & PARTNERS, MOHOLT
VEGAMOT 18
7049 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ida Mathisen 11250040
Vår referanse: 3745132/26340692
Bestilling: C3 2025-05-07 (7) 61

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embele:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11740	107	28.6.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	13	200	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

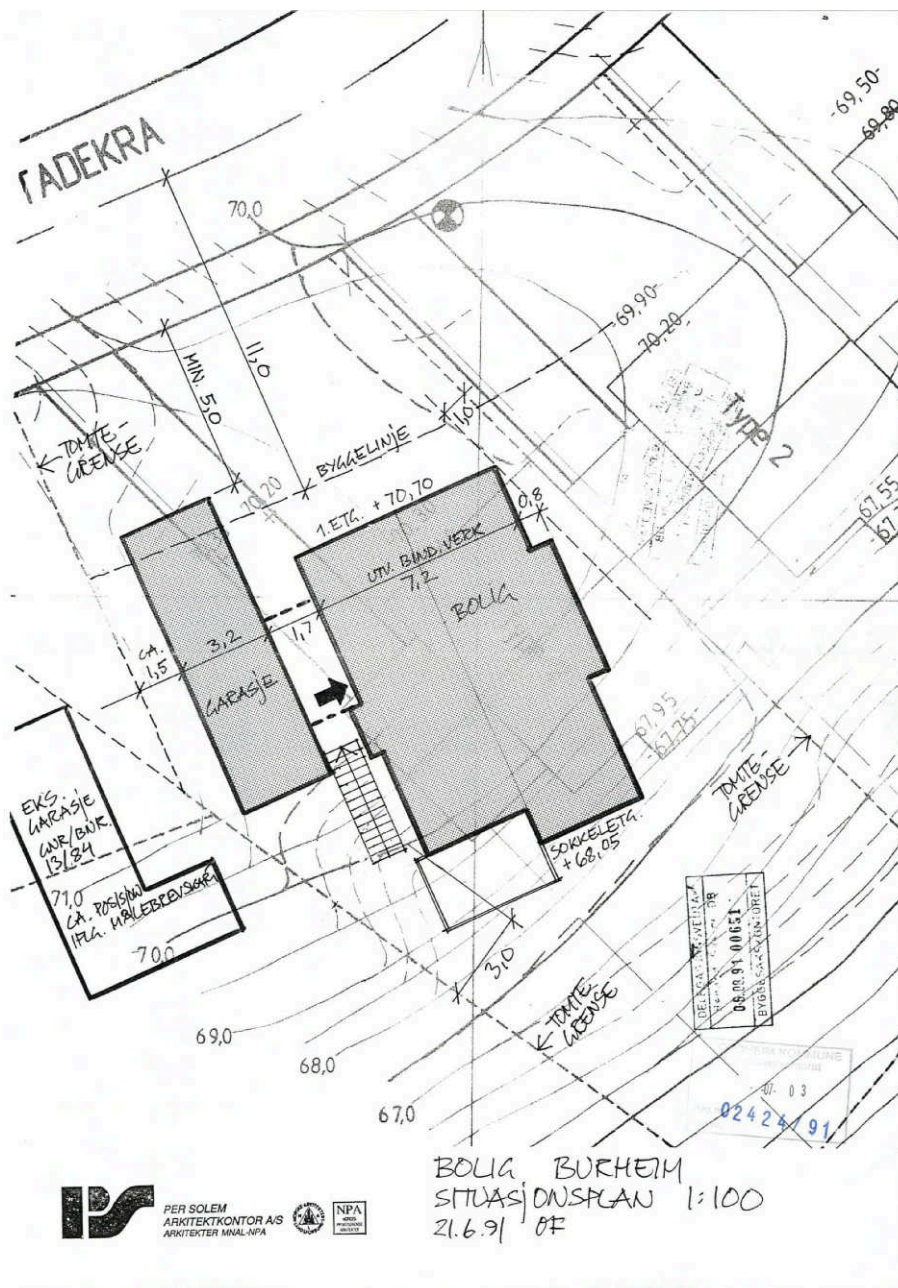
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sontrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



REGISTRERT

28.06.91

ERKLÆRING TRONDHEIM BYFOGDEMRÅDE

i forbindelse med oppdeling av

gnr. 13 bnr. 200 Bromstad selvbyggerfelt, fellesareal

I samsvar med stadfestet reguleringsplan deles eiendommen i 51 tomter for eneboliger, slik at hver bolig med omkringliggende tomt blir eget bruksnummer.

Som eier av ovennevnte eiendom avgis herved følgende bindende erklæring overfor Trondheim kommune:

1. Røstarealet (heretter kalt fellesarealet) av eiendommen, herunder interne veger, regulerte lekeareal og fellesareal og felles tekniske anlegg tilskjøtes "Velforeningen Bromstad selvbyggerfelt" som hjemmelshaver. (heretter kalt Velforeningen). Velforeningen skal etableres innen 1 år etter byggestart. Kjøperne og deres rettsetterfølgere er forpliktet til å være medlemmer i Velforeningen.

Eierne av tomtene har bruksrett til de nevnte arealer og felles tekniske anlegg.

2. Rett til adkomst, herunder stigeoppstilling, på naboeiendom er sikret der husplasseringen gjør at nødvendig vedlikehold krever dette. I tvist avgjør styret i Velforeningen om dette er nødvendig, og hvordan evt. skade på naboeiendommen skal erstattes.
3. Felles tekniske anlegg, herunder veier, ledninger, lekeareal osv. er felles eiendom med felles vedlikeholdsansvar.
4. På samtlige eiendommer har styret i Velforeningen eller Trondheim kommune rett til å bestemme at det kan legges kabler for telefon, strøm og evt. fjernsyn, med nødvendige koplingsskap, samt vann- og avløpsledninger i den utstrekning dette er nødvendig for hensiktsmessig framføring til andre tomter. Senere nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider kan foretas mot at skadevolderen erstatter evt. skade oppstått ved slikt arbeid. Men gjerder, murer og andre byggverk må ikke plasseres over trase for offentlige kabler og ledninger, og grunneieren plikter å ta hensyn til evt. tekniske anlegg slik at skade unngås.



Doknr: 11740 Tinglys: 28.06.1991 Emb: 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ENE004/TXTBEL

2

5. Bebyggelsen i hver gruppe av hus skal betraktes som en enhet og ha en utvendig behandling etter en samlet plan som skal godkjennes av bygningssjefen.

Tomt nr. 126 og 128 kan bebygges med andre hustyper enn forslaget fra selvbygger-tjenesten.
6. Ved legging av felles stikkledninger for vann og kloakk for flere eiendommer, betraktes disse som felles eiendom og eierne har felles ansvar for vedlikehold.
7. Trondheim E-verk har rett til å bygge trafokiosk på tun B1 iflg. reguleringsplan, og har dessuten rett til adkomst over privat grunn og fellesarealet for drift og vedlikehold av trafokiosken. Drenering av trafotomta tillates påkoblet drenering av internveien på gnr.13 bnr. 200 .
8. Tomtenes gategrunn er ikke medtatt i målebrevsarealet, og verdien av denne grunn skal derfor betales som tillegg til salgssummen og grunnen legges ut straks uten erstatning. Gjelder ikke Bromstadekra nr. 82, 84, 126 og 128.
9. Kommunen har rett til å anlegge skråninger og/eller fyllinger for regulert gate på tomten uten å betale erstatning. Gjelder ikke Bromstadekra 82 og 84.
10. Kommunen har intet ansvar for grunnforholdene på tomteparsellen og heller ikke ansvar for ulemper eller skader som kan oppstå ved ras eller utglidinger av jordmasser i forbindelse med byggetiltak på tomten for øvrig.
11. De bygganmeldte husene må være ferdig oppført av kjøper innen 01.09.1992. I motsatt fall kan kommunen kreve tomten skjøttet tilbake for salgssummen uten tillegg av omkostninger. Dette gjelder ikke Bromstadekra 82, 84, 126 og 128.
12. Syd for regulert vei fra Bromstadekra til Bromstad gård er det regulert et grøntdrag som gir adkomst fra kommunal vei Bromstadekra ned til regulert friareal øst for Bromstad selvbyggerområde. Grøntdraget vedlikeholdes av Velforeningen men er åpen for allmen ferdsel - dog ikke motorisert.

ENE004/TXTBEL

3

Trondheim kommune gis rett til å benytte dette grøntdraget som adkomst for anleggs-trafikk o.l. ned til regulert friareal øst for Bromstad selvbyggerområde mot å utbedre evt. skader.

13. Garasje/carport kan bygges med bygningsmessig forbindelse til nabohus der dette er vist på reguleringsplanen. Forbindelsen med nabohuset skal være utført i h.h.t. detaljtegninger utarbeidet av Selvbygger-tjenesten i Trondheim kommune.
14. Eierne av ~~gnr. 13 bnr. 200~~ Bromstadekra 82, 84, 126 og 128 er fritatt fra å betale andel i drift og vedlikehold av fellesareal/tekniske anlegg før husene på hver av disse eiendommene er kommet under tak.
- Andel i ekstra opparbeidelseskostnader på fellesarealet i regi av Velforeningen (f.eks. lekeutstyr til lekeplasser) påhviler de 4 nevnte eiendommene som en økonomisk heftelse, og forfaller til betaling ved innflytting. Det må dog brukes skjønn når det gjelder andel i f.eks. utstyr som er forgjengelig slik at det ikke kreves betaling for allerede utslitt utstyr.
15. De regulerte gangveiene i feltet kan brukes f.eks. av Renholdsverkets biler når dette er nødvendig.

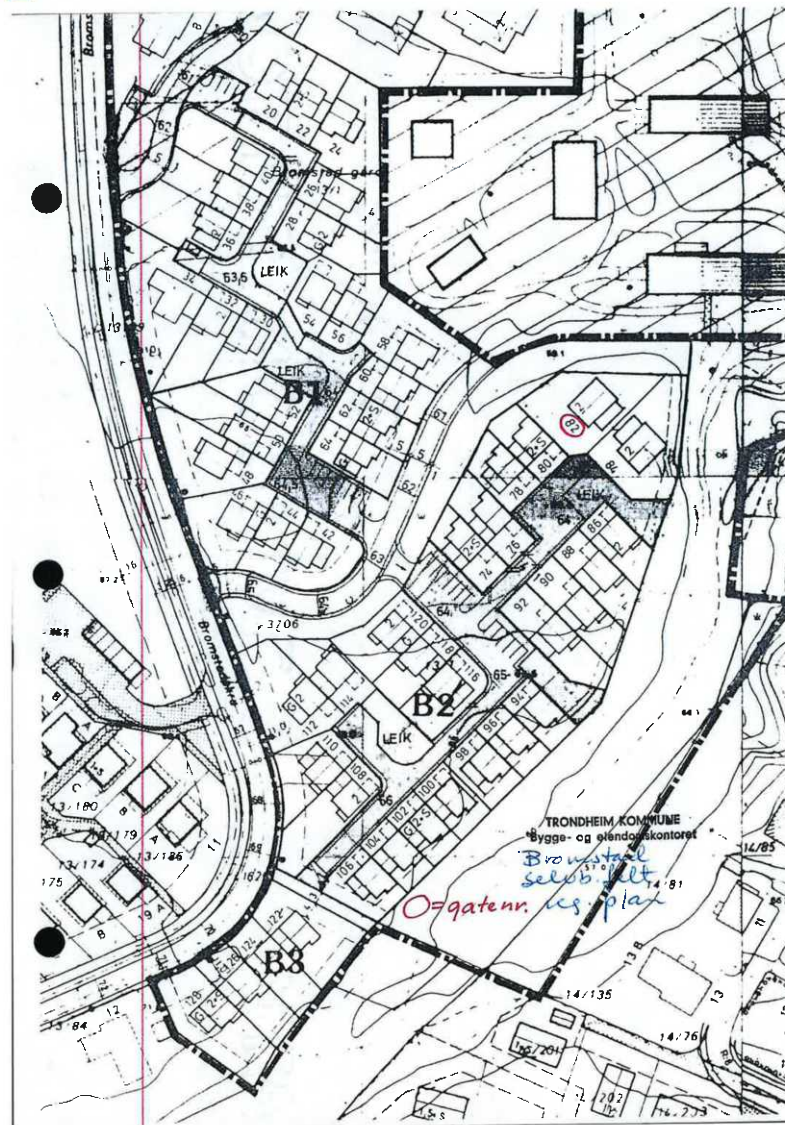
Som eier av:

gnr. 13 bnr. 200
Bromstad selvbyggerfelt, fellesareal

R. F. Hansen
TRONDHEIM KOMMUNE
Bygge- og eiendomskontoret
Trondheim, 15.04.1991

Vedlegg: Reguleringsplan med gatenummer.

ENE004/TXTB1





ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

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 tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetalllamper 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 NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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 oppfordre 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 11250040 Bud mottatt: / - kl: .

Adresse: Bromstadekra 128, 7046 Trondheim

Betegnelsen: Gnr. 13, Bnr. 251, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Kontanter Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Moholt Tlf: 73100040 moholt@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 27.05.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER & PARTNERS

