Bratsbergvegen 144B

& NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Bratsbergvegen 144B

6

Nøkkelinformasjon

42

Eiendommen

53

Tekniske dokumenter



Velkommen til Bratsbergvegen 144B!

Velkommen til

Bratsbergvegen 144B



Åpen romløsning og åpen himling i stuedelen. Led-lys list innfelt i overgang mellom vegg/tak

Bratsbergvegen 144B

Prisantydning	4 490 000
Omkostninger	113 340
Totalpris	4 603 340

Bruksareal	174 m²
BRA-i	94 m²
BRA-e	69 m²
BRA-b	11
TBA	24 m²
Soverom	2
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eier
Tomteareal	353 m²
Byggeår	1962

Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Andre Nilsen

Eiendomsmegler

954 43 500

andre.nilsen@nylanderpartners.no

& NYLANDER PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Kjøkken og stue er oppmålt til 42,5 kvm. Led-lys list innfelt i overgang mellom vegg/tak



Flere vindusflater sikrer godt innslipp av lys.



Detaljbilde fra stue.



Naturlig plass til spisestue i tilknytning til kjøkken.



Tiltalende kjøkken med mye skap og benkeplass.



Downligts i taket og integrerte hvitevarer. Nedgang til 1. etasje sees til høyre i bildet.



Detaljbilde fra kjøkken.



Gang 2. etasje. Dør rett frem er dør inn til bad/wc.



Til høyre i bildet, trapp med oppgang til innredet loftsrom.



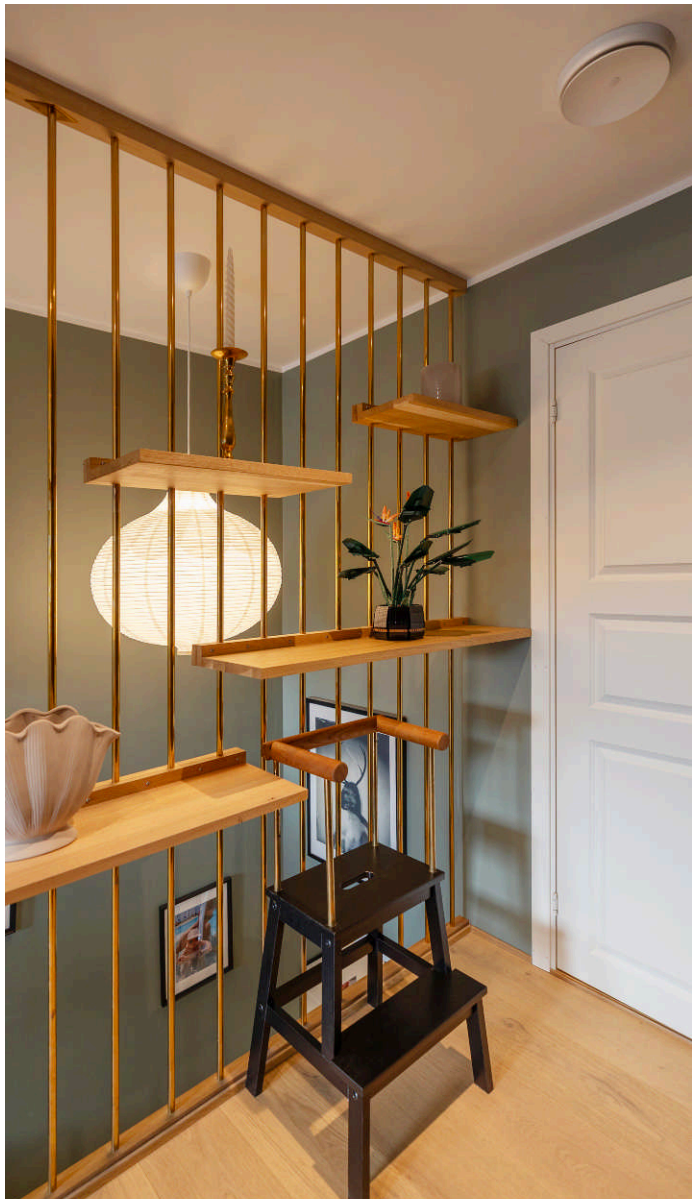
Loftsrom er oppmålt til gulvareal på 10,5 kvm. Etter målereglene er arealet definert som ikke målbart pga. takhøyden.



Loftsrom.



Detaljbilde, spiler i massiv messing mot trapp.



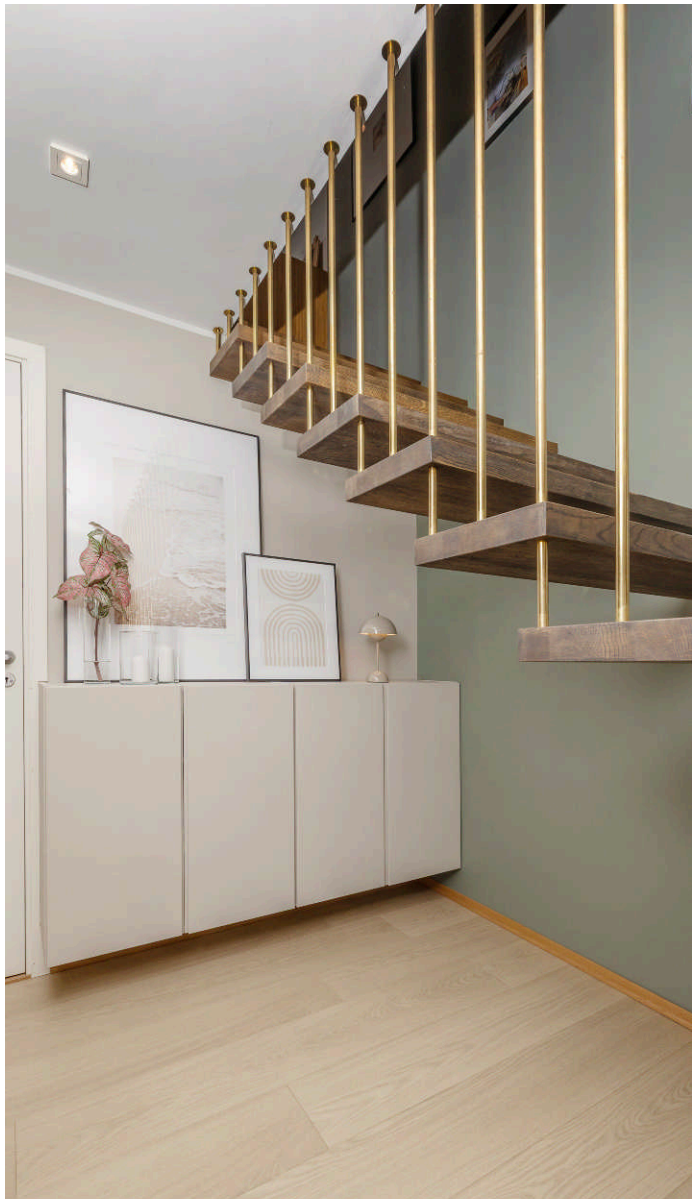
Detaljbilde.



Flislagt bad/wc i 2 etasje. Vegghengt wc og innfeldbare dusjvegger.



Gang i 1. etasje.



Gang med oppgang til 2. etasje. Praktiske fastmonterte skap medfølger.



Bad/wc vaskerom. Marmorflis på gulv i dusj, og storformat Porselenato i størrelse 60 x120 cm.



Vegghengt Geberit dusjtoalett. Dobbeltservant, speil overskap med led-belysning.



Detaljbilde.



Speildører 'skjuler' vaskerommet. Downlights i taket.



Detaljbilde fra dusj. Grohe dusj- system med regndusj.



Gang er oppmålt til 12,5 kvm. Downlights i taket.



Soverom på 10,5 kvm.Downlights i taket



Praktisk garderobeløsning og varmpumpe til bruk for kjøling på varme sommerdager.



Soverommet med romslig og praktisk garderobe.



Soverom er på 12.5 kvm.



Fasade med terrasse og innglasset balkong. Terrasse til høyre for innglasset balkong er på 13,5 kvm.



Innglasset balkong på 11 kvm.



Denne fungere som utestue på dagtid og kveldstid.



Solrik terrasse på 10,5 kvm.



Stemingsbilde.



Stemingsbilde fra terrasse.



Fasade, hage og innkjørsel.



I bakgrunnen ser vi Utleirahallen, med bla. kunstgressanlegg.



Garasje med bod/verksted i bakkant. Vegg til bod/verksteksted er hengslet, slik at garasjen kan gjøres større/lengre ved behov. Varmepumpe i garasje.



Fasade og gårdsplass.



Dronefoto fasade nærområdet og Vassfjellet bakenfor.



Ekstra biloppstillingsplasser på egen tomt.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 174,0 m²
- BRA-i: 94,0 m²
- BRA-e: 69,0 m²
- BRA-b: 11,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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.

Beskrivelse
Innholdsrik halvpart over tre plan.

Gode solforhold fra morgen til sen kveld.

Tiltalende bolig med mange praktiske detaljer, og et flott utemiljø med hagestue på terrasse.

Boligen sogner til Utleira skole (1-7 trinn) med trygg gangvei til skolen, skjermet for trafikk. Sunnland skole (8-10 trinn) samt Hoeggen skole (8-10 trinn) er de nærmeste ungdomsskolene.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra på Risvollan senter. På senteret finner man også restaurant med take-away tjeneste, treningsstudio, tannlege, bibliotek, apotek mm.

Nært til Estenstadmarka med flotte turstier og badevann for rekreasjon og mosjon året rundt.

Kort vei bort til anlegget til Utleira IL med fotball, håndball, basket, futsal, innebandy, langrenn, friidrett, kafé og klubbhus, samt kunstgressanlegg.

Hyppige bussavganger til og fra Trondheim sentrum.

Beliggenhet
Boligen ligger tilbaketrukket i et mindre boligfelt på Bjørkmyr. Det er kort veg til skoler, barnehager, idrettslag, samt servicetilbud.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Utleira skole (1-7 trinn). Det er trygg og rolig gangvei til skolen, skjermet for trafikk. Sunnland skole (8-10 trinn) samt Hoeggen skole (8-10 trinn) er de nærmeste ungdomsskolene. Det finnes flere barnehager innenfor 15 minutters gange fra boligen. Stubban barnehage (0.9 km), Kastbrekka barnehage (1 km) og Motbakken barnehage (1.5 km) er gode alternativ.

Servicetilbud
Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra på Risvollan senter. På senteret finner man også restaurant med take-away, treningsstudio, tannlege, bibliotek, apotek mm. Det er heller ikke lange kjøreturen ned til Fossegrenda, hvor man finner et enda bredere utvalg av butikker og aktiviteter. Her har man blant annet padel, cageball, go-kart osv.

Fritidstilbud
Det er kort veg til Estenstadmarka med flotte turstier og badevann. Her kan man både gå seg en rolig søndagstur, løpe lange turer eller utfordre seg på stisykling. Badevann som Estenstaddammen og Tømmerholdtdammen er populære badeplasser på sommeren med stupetårn, parkbenker og fellesgrill utplassert. På vinterstid preparerer Trondheim kommune et stort nettverk med skiløyper i lysløype. Det er også kun 10 minutter med bil til Bratsberg med enda bredere utvalg av langrennsløyper.

Idrettslag
Utleira IL er et veldrevet idrettslag som tilbyr aktiviteter innen allidrett, fotball, håndball, basket, futsal, innebandy, langrenn, friidrett mm. Idrettslaget har en hall, styrketreningsrom, kaffè og klubbhus, samt kunstgressanlegg kun et par hundre meter fra boligen. Utover dette er det gangavstand til 3T Fossegrenda, Padelon Fossegrenda og Grip klatresenter Sluppen.

Trondheim sentrum er kun en kort kjøretur unna. På sommeren kan du ta deg en spasertur langs Nidelven og Marinen, hvor du kan grille, slappe av og nyte solfylte dager med venner. Vinterstid er det hyggelig å ta turen til Bakklandet, kjent for sitt sjarmerende caféliv og kulturhistoriske atmosfære. Fra bussholdeplassen Tverregga kommer du deg inn til sentrum på rundt 20 minutter.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Gang/trapp, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og garasje.
2. etasje: Stue/kjøkken inkl. trapp, bad, innglasset balkong,
Kjeller: Teknisk-rom og 4 boder.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Adkomst
Se vedlagte kart.

Det vil bli skiltet i regi av Nylander & Partners Eiendomsmegling under felles visning.

Parkering
I garasje, samt biloppstillingsplasser utenfor denne, samt oppstillingsplass på andre siden av veien, se bilde i bilde karusellen på Finn-annonsen.

Diverse
Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot godkjente byggetegninger og har funnet følgende avvik:
Kjeller:
- Trapp er flyttet fra innsiden av boligen til utsiden av boligen.
- Rom nevnt som bod er i opprinnelige byggetegninger nevnt som disp.
- Rom nevnt som bod er i opprinnelige byggetegninger nevnt som vask. Det er også installert teknisk rom her.
- Ved-rom, gang, og mat er i dag slått sammen til en stor bod.

1.Etasje:
- Opprinnelig stue og entre er i dag blitt soverom og bad/vaskerom.
- Spiskammer og trapp er blitt til gang/trapp.
- Kjøkken er i dagens planløsning nevnt som soverom.

2.Etasje:
- Alle 3 soverommene i etasjen er fjernet samt gang. Dagens løsning er en åpen løsning med stue/kjøkken gang og trapp.
- Det er påbygd terrasse.

Loft:
- Iflg. Trondheim kommune, så finnes det ikke noe plantegning av loft i deres arkiver.

Kjeller:
Adkomst til kjeller er via utvendig trapp. Denne er ikke byggemeldt og etter dagens byggeforskrifter er dette søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er tinglyst pliktig deltagelse i Tverreggflata Veilag.
Privat vei som brøytes og vedlikeholdes. Utføres av Park og Anleggstjenester.
Årlig kostander er på kr. 3000,- årlig. Det betales en gang i januar/februar og en gang i desember kr. 1500,- hver gang.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet håndtverkertjeneste med personlig bekjent rørlegger og flislegger. Fagutdannet elektriker selv. Arbeid utført av: Byttetjeneste med faglærte, fagutdannet elektriker selv.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja. Fullstendig oppussing av 2x bad. Alt nytt.

Er arbeidet byggemeldt?
- Ja. Ferdigmeldt arbeider nylig.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttetjeneste med faglærte. Fagutdannet elektriker selv.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja. Noe mindre kapillæroppsug fra grunn i kjeller. Øvrig byggmasse upåvirket.

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

- Ja, kun av faglært. Fra FEK §7 er arbeid på egen bolig tillatt utført av faglært personell med relevant kompetanse. Arbeid utført av undertegnede.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja. Kontroll utført 2024. Ingen kommentarer.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ja. Midlertidig fjernet intern forbindelse fra 1.etg til kjeller, anrettet ankomst utendørs.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Ja. Tinger medlemskap i veilag. Brøyting holdes nesten frem til inngangsdør.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra 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: 3
TG 1: 18
TG 2: 9
TG 3: 0
TG IU: 4

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering
- I følge tidligere tilstandsrapport ble bygningsdelen oppgradert med nye drensrør og grunnmursplast i 2014, uten at dette er ytterligere dokumentert. Selger opplyser at dreneringen rundt hele boligen ble oppgradert. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og nedre del av vegger mot terreng i tillegg til synlig mineralutslag langs nedre del av vegg. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Terrengforhold omkring boligen er relativt flatt. TG-2 er satt pga. registrerte forhold. For videre omtale se pkt. Rom under terreng.

Rom under terreng
- Som nevnt i pkt. Drenering ble det ved bruk av fuktindikator indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger mot terreng og gulv på grunn. Dette er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Kjelleren er påbegynt innredet. Omfanget av gjenstående arbeid er ikke videre vurdert av undertegnede men er relativt godt synlig. Dette omfatter også tekniske installasjoner som blant annet tekniske vann/ avløp og elektrisk anlegg. Dette er ikke hensyntatt ved tilstandsgrader under de respektive punktene forøvrig i rapporten. TG-2 er satt pga. registrerte forhold/ indikasjoner på fukt og gjenstående arbeid

Balkong, terrasse, platting
- Avstand mellom rekkverk og terrasse er større enn dagens krav på 5cm og måles til ca. 6cm. Utover forhold ved rekkverk ble det ikke registrert synlige forhold som krever tiltak. TG-2 er satt pga. større horisontal avstand enn dagens krav på 5cm.

Vinduer og dører: Ytterdører, soveromsvindu og kjellervindu
- Vinduer har sprekker og det er knust glass i kjellervindu. Hovedytterdør har bruksslitasjer/ malingsavflass i dørkarm. Det er benyttet en innerdør for utvendig adkomst til garasje. Døra er uegnet som ytterdør og vil følgelig ha en redusert levetid. Egnet ytterdør bør vurderes. Videre er det gjenstående arbeid med utvendig omramming på dør og kjellervindu. Ytterdør til kjeller tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. TG-2 er satt pga. summen av registrerte avvik som bla. sprekk i vinduer, slitasje på ytterdør og uegnet dør til garasje.

Yttervegger
- Det ble kun foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning. Der dette ble foretatt ble det registrert feil utførelse/ for stor glippe mellom musebånd og kledning. TG-2 er satt pga. for stor avstand mellom musebånd og kledning.

Trapp
- Åpninger i spiler/ rekkverk og åpninger i trinn er større enn 10cm. Åpninger mellom trinn måles til ca. 14cm og åpninger i rekkverk måles til ca 11cm. Det er ikke etablert håndløpere i trappen. Trapp til loft

er bratt men vurderes likevel til å fungere som adkomst/ stige til loft. TG-2 er satt pga. manglende håndløpere langs vegger/ rekkverk og større avstand mellom trinn og rekkverk iht. dagens krav.

Elektrisk
- 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. Det er ikke etablert kursfortegnelse i hovedsikringsskap eller underfordelingsskap i garasje. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og manglende kursfortegnelse.

Varmesentral
- Det er etablert 3 luft-til-luft varmepumper i hhv. garasje, soverom i 1. etg og stue i 2. etg. Selger opplyser at varmepumpe i garasje er fra 2010, varmepumpe på stue er ca. 17 år gammel og varmepumpe på soverom er fra ca. 2021. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/ utskifting. Undertegnede har ikke vurdert tilstanden på varmepumpene. TG-2 er satt pga. alder på varmepumper i garasje og stue.

Våtrom: Bad 1. etg
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 2cm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Selger opplyser at det ikke er en oppkant på tettesjikt ved dør. TG-2 er satt pga. høydeforskjell mindre enn referansenivået på 25mm.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Grunnmur og fundament
- Innvendig grunnmur er gjenkledd med innpussede treullplater og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå og er platekledd. Eventuelle sprekker og skader vil derfor ikke være synlig. Det ble registrert mindre riss i pusslag. TGiU er satt pga. begrenset inspeksjonsmulighet.

Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Loftet er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre. Ingen symptomer på svikt basert på observasjoner av overflater ble registrert. TGiU er satt pga. manglende inspeksjonsmulighet.

Ildsted/Skorstein
- Det er ikke etablert ildsted i boligen. Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om det er behov for tiltak før etablering.

Våtrom: Bad 1. etg
- Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsonen ikke er tilgjengelig/ grenser mot yttervegg og nabo. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:
- Det opplyses at tegninger er speilvendt/ byttet side iht. tegninger i byggesak. Det er foretatt innvendige endringer hvor enkelte endringer er søknadspliktige bruksendringer/ tiltak som ikke er byggemeldt/ godkjent. Dette omfatter blant annet at deler av gang/ trapp i 1. etg er godkjent som bod, bad i 2. etg er godkjent som åpent areal / terrasse, innglasset balkong er ikke inntegnet og intern trapp mellom kjeller og 1. etg er fjernet. Det henvises forøvrig til byggesaksmappe og byggesakskontoret for evt. videre tiltak.

- Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Halvpart vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2 etasjer + loft over kjeller. Grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et

trebjelkelag. Vinduer hovedsakelig med 3-lags isolerglass.
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
353,70 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger godkjent bruksattest datert 01.02.1966. Bruksattesten gjelder 2-mannsbolig vert. delt. 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.

Ferdigattest datert 02.09.2025. Ferdigattest gjelder for tilbygg.

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 oppvarmet med elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: C - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 490 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

112 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

4 622 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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
Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 19 248,-.

Det er 12 terminer i året, og årsgebyret er beregnet ut ifra terminbeløpet for august 2025 på kr. 1 604,-.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og hvilke gebyrer som er inkludert i en termin til en annen.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Eiendomsskatt
Kr. 6294,-
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 162 842,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 651 366,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring
Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger etter total skade.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsformål

samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. F.eks ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften. Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Arealdelplan og kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Det er tinglyst pliktig deltagelse i Tverreggflata Veilag.
Privat vei som brøytes og vedlikeholdes. Utføres av Park og Anleggstjenester.
Årlig kostander er på kr. 3000,- årlig. Det betales en gang i januar/februar og en gang i desember kr. 1500,- hver gang.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 302531, tgl. 16.05.1947 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 302728, tgl. 14.05.1957 - Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 302888, tgl. 25.05.1961 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedrørende privat avkjørsel.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 304470, tgl. 14.08.1961 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedrørende kloakkledning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 305796, tgl. 29.10.1962 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedrørende vannledning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 18253, tgl. 12.12.1974 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 10462, tgl. 19.07.1976 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6286, tgl. 28.04.1982 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 411, tgl. 07.01.1986 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 412, tgl. 07.01.1986 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1039675, tgl. 22.09.2017 - Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1039675, tgl. 22.09.2017 - Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1039675, tgl. 22.09.2017 - Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1039675, tgl. 22.09.2017 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse

Dnr. 1280151, tgl. 16.11.2017 - Bestemmelse om bebyggelse
gjelder plassering av carport
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1473448, tgl. 09.12.2019 - Erklæring/avtale
Pliktig deltagelse i Tverreggflata Veilag
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.

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.

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 overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato 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 overtakelse 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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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 budaksept.

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 bygningssakyndig 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 eigedom (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, Trondheim Sentrum 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 Ørland 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 Vegard Arntzberg.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Bratsbergvegen 144B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 90, bnr. 191 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250221.

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

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragtjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 500,00

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med

eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

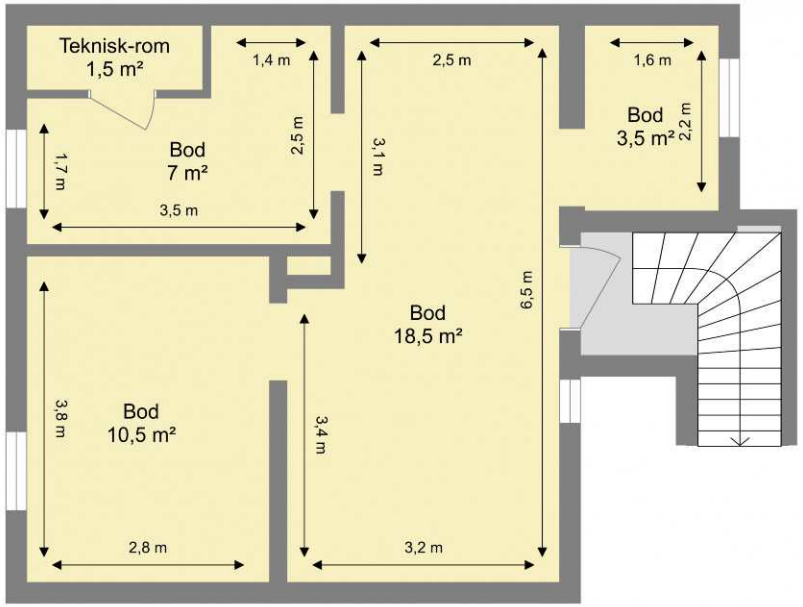
Ansvarlig megler er Andre Nilsen / +47 95 44 35 00 / andre.nilsen@nylanderpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 22.09.2025

Tekniske dokumenter

Bratsbergvegen 144B

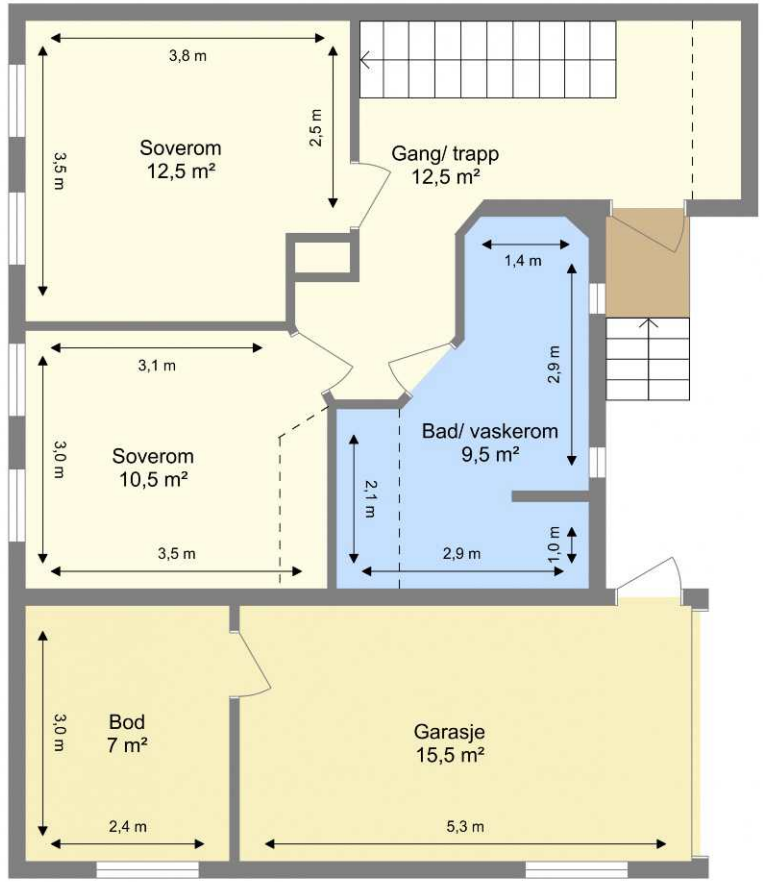
Kjeller



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

Bratsbergvegen 144B

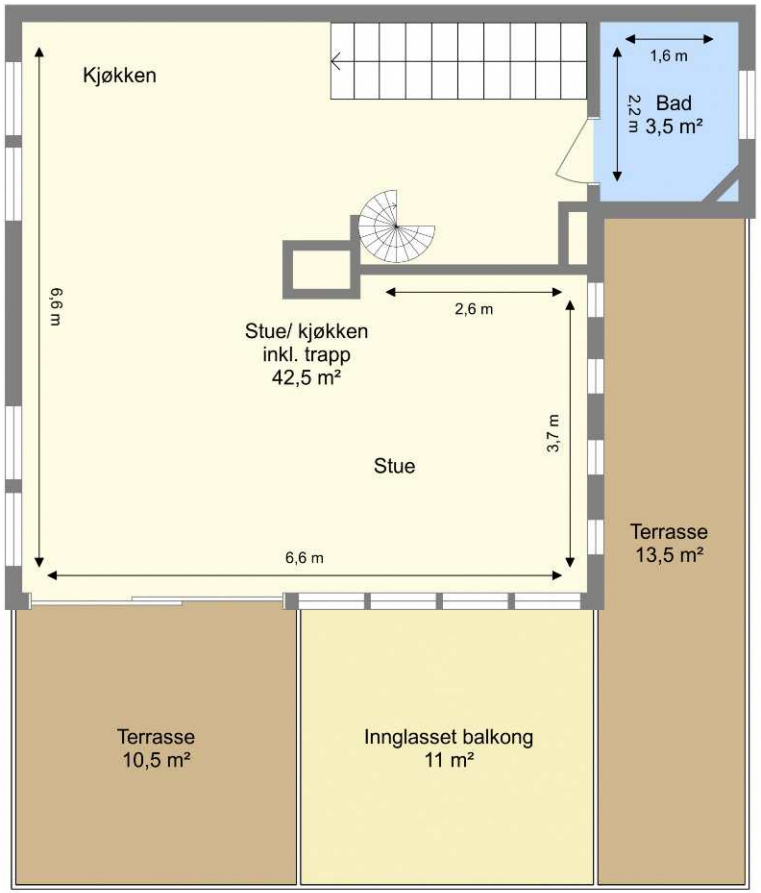
1. Etasje



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

Bratsbergvegen 144B

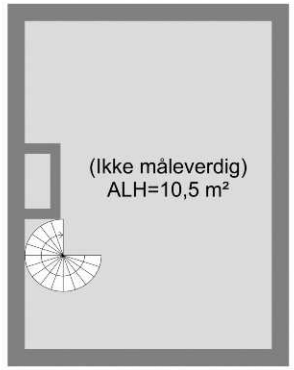
2. Etasje



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

Bratsbergvegen 144B

Loft



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

Bratsbergvegen 144B
7036 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1962
BRA: 174 m^2
BRA-i: 94 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	18	9	0	4

Supertakst

GNR: 90 BNR: 191

Kjartan Korshavn
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Bratsbergvegen 144B
7036 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.

Takstrapporten

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/35308

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

I følge tidligere tilstandsrapport ble bygningsdelen oppgradert med nye drensrør og grunnmursplast i 2014, uten at dette er ytterligere dokumentert. Selger opplyser at dreneringen rundt hele boligen ble oppgradert. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og nedre del av vegger mot terreng i tillegg til synlig mineralutslag langs nedre del av vegg. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Terrengforhold omkring boligen er relativt flatt.
TG-2 er satt pga. registrerte forhold. For videre omtale se pkt. Rom under terreng.

Rom under terreng

Oppsummering

Som nevnt i pkt. Drenering ble det ved bruk av fuktindikator indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger mot terreng og gulv på grunn. Dette er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Kjelleren er påbegynt innredet. Omfanget av gjenstående arbeid er ikke videre vurdert av undertegnede men er relativt godt synlig. Dette omfatter også tekniske installasjoner som blant annet tekniske vann/ avløp og elektrisk anlegg. Dette er ikke hensyntatt ved tilstandsgrader under de respektive punktene forøvrig i rapporten.
TG-2 er satt pga. registrerte forhold/ indikasjoner på fukt og gjenstående arbeid.

Anbefalte tiltak

Ved evt. ferdigstillelse av påbegynt innredning av kjelleren må fuktsikring og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet for å unngå utførelse som kan få følgeskader over tid.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Avstand mellom rekkverk og terrasse er større enn dagens krav på 5cm og måles til ca. 6cm. Utover forhold ved rekkverk ble det ikke registrert synlige forhold som krever tiltak.
TG-2 er satt pga. større horisontal avstand enn dagens krav på 5cm.

Anbefalte tiltak

Det er ikke krav til utbedring av forholdet ved rekkverk, men for å lukke avviket må avstanden være maks 5cm.

Vinduer og dører: Ytterdører, soveromsvindu og kjellervindu

Oppsummering

Vinduer har sprekker og det er knust glass i kjellervindu. Hovedytterdør har bruksslitasjer/ malingsavflass i dørkarm. Det er benyttet en innerdør for utvendig adkomst til garasje. Døra er uegnet som ytterdør og vil følgelig ha en redusert levetid. Egnet ytterdør bør vurderes. Videre er det gjenstående arbeid med utvendig omramming på dør og kjellervindu.
Ytterdør til kjeller tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon.
TG-2 er satt pga. summen av registrerte avvik som bla. sprekk i vinduer, slitasje på ytterdør og uegnet dør til garasje.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med sprekk må påregnes. Overflatebehandling av karm til ytterdør anbefales.
Løpende vurdere utskifting av dør til garasje til egnet dør.
For videre omtale vedrørende vinduer og dører i boligen forøvrig, se pkt. Vinduer og dører

Yttervegger

Oppsummering

Det ble kun foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning. Der dette ble foretatt ble det registrert feil utførelse/ for stor glippe mellom musebånd og kledning.
TG-2 er satt pga. for stor avstand mellom musebånd og kledning.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å utbedre for stor avstand mellom musebånd og kledning anbefales.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i spiler/ rekkverk og åpninger i trinn er større enn 10cm. Åpninger mellom trinn måles til ca. 14cm og åpninger i rekkverk måles til ca 11cm. Det er ikke etablert håndløpere i trappen. Trapp til loft er bratt men vurderes likevel til å fungere som adkomst/ stige til loft.
TG-2 er satt pga. manglende håndløpere langs vegger/ rekkverk og større avstand mellom trinn og rekkverk iht. dagens krav.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. Det er ikke etablert kursfortegnelse i hovedsikringsskap eller underfordelingsskap i garasje.
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og manglende kursfortegnelse.

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.

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert 3 luft-til-luft varmepumper i hhv. garasje, soverom i 1. etg og stue i 2. etg. Selger opplyser at varmepumpe i garasje er fra 2010, varmepumpe på stue er ca. 17 år gammel og varmepumpe på soverom er fra ca. 2021.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/ utskifting. Undertegnede har ikke vurdert tilstanden på varmepumpene.
TG-2 er satt pga. alder på varmepumper i garasje og stue.

Våtrom: Bad 1. etg

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 2cm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Selger opplyser at det ikke er en oppkant på tettesjikt ved dør.
TG-2 er satt pga. høydeforskjell mindre enn referansenivået på 25mm.

Anbefalte tiltak overflater

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

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Innvendig grunnmur er gjenkledd med innpussede treullplater og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå og er platekledd.
Eventuelle sprekker og skader vil derfor ikke være synlig. Det ble registrert mindre riss i pusslag.
TGiU er satt pga. begrenset inspeksjonsmulighet.

Anbefalte tiltak

Grunnmur må gjøres synlig for å kartlegge faktisk tilstand.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre. Ingen symptomer på svikt basert på observasjoner av overflater ble registrert.
TGiU er satt pga. manglende inspeksjonsmulighet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke etablert ildsted i boligen. Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om det er behov for tiltak før etablering.

Våtrom: Bad 1. etg

Oppsummering av fukt

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsonen ikke er tilgjengelig/ grenser mot yttervegg og nabo.
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det opplyses at tegninger er speilvendt/ byttet side iht. tegninger i byggesak. Det er foretatt innvendige endringer hvor enkelte endringer er søknadspliktige bruksendringer/ tiltak som ikke er byggemeldt/ godkjent. Dette omfatter blant annet at deler av gang/ trapp i 1. etg er godkjent som bod, bad i 2. etg er godkjent som åpent areal / terrasse, innglasset balkong er ikke inntegnet og intern trapp mellom kjeller og 1. etg er fjernet.
Det henvises forøvrig til byggesaksmappe og byggesakskontoret for evt. videre tiltak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger bruksattest for 2-mannsbolig, vertikaldelt datert 01/02/1966.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg i 1 etasje med takterrasse og garasje datert 02.09.2025 med kommentar på at fjerning av intern trapp er søknadspliktig tiltak.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på dagens bruk etter endringer fra siste godkjente tegninger.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.9.2025	**10.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Vegard Arntzberg** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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.

Det er ikke foretatt en fullstendig tilstandsvurdering av garasje.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bratsbergvegen 144B, 7036 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**90**	Bruksnr:	**191**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1962** - Kilde: Matrikkel						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Halvpart vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2 etasjer + loft over kjeller. Grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer hovedsakelig med 3-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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	44	0	44	0	0
1. etasje	72	47	25	0	0
2. etasje	58	47	0	11	24
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	**174**	**94**	**69**	**11**	**24**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	11	0	11
Totalt m²	**11**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	44	0	44		Teknisk-rom og 4 boder.
1. etasje	72	47	25	Gang/ trapp, 2 soverom og bad/ Vaskerom.	Bod og garasje.
2. etasje	58	47	11	Stue/ kjøkken inkl. trapp og bad.	Innglasset balkong.
Totalt m²	**174**	**94**	**80**		

Kommentar til arealberegning

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

I følge tidligere tilstandsrapport ble bygningsdelen oppgradert med nye drensrør og grunnmursplast i 2014, uten at dette er ytterligere dokumentert. Selger opplyser at dreneringen rundt hele boligen ble oppgradert.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og nedre del av vegger mot terreng i tillegg til synlig mineralutslag langs nedre del av vegg. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Terrengforhold omkring boligen er relativt flatt.
TG-2 er satt pga. registrerte forhold. 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
Betong med innslag av naturstein, synlig ved vindusåpninger.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

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

Innvendig grunnmur er gjenkledd med innpussede treullplater og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå og er platekledd.
Eventuelle sprekker og skader vil derfor ikke være synlig. Det ble registrert mindre riss i pusslag.
TGiU er satt pga. begrenset inspeksjonsmulighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmur må gjøres synlig for å kartlegge faktisk tilstand.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur ved utvendig trappenedgang oppført med betongstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

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

Som nevnt i pkt. Drenering ble det ved bruk av fuktindikator indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger mot terreng og gulv på grunn. Dette er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av av fuktighet fra grunnmasser under boligen.
Kjelleren er påbegynt innredet. Omfanget av gjenstående arbeid er ikke videre vurdert av undertegnede men er relativt godt synlig. Dette omfatter også tekniske installasjoner som blant annet tekniske vann/ avløp og elektrisk anlegg. Dette er ikke hensyntatt ved tilstandsgrader under de respektive punktene forøvrig i rapporten.
TG-2 er satt pga. registrerte forhold/ indikasjoner på fukt og gjenstående arbeid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved evt. ferdigstillelse av påbegynt innredning av kjelleren må fuktsikring og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet for å unngå utførelse som kan få følgeskader over tid.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over garasje hvor deler er innglasset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrassen ble oppgradert i ca. 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Avstand mellom rekkverk og terrasse er større enn dagens krav på 5cm og måles til ca. 6cm. Utover forhold ved rekkverk ble det ikke registrert synlige forhold som krever tiltak. TG-2 er satt pga. større horisontal avstand enn dagens krav på 5cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke krav til utbedring av forholdet ved rekkverk, men for å lukke avviket må avstanden være maks 5cm.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass. Malte innerdører	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vinduer og dører ble skiftet i perioden 2017 - 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. For videre omtale vedrørende vinduer med sprekk og ytterdør, se pkt. Vinduer og Dører: Hovedytterdør, soveromsvindu og kjellervindu.	

6.7 Vinduer og dører: Ytterdører, soveromsvindu og kjellervindu

Beskrivelse	
Vindu på soverom i 1. etg med 3-lagsglass, vindu i kjeller med kobla glass og ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vinduer og dører ble skiftet i perioden 2017 - 2023. Eldre kjellervindu, trolig fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer har sprekker og det er knust glass i kjellervindu. Hovedytterdør har bruksslitasjer/ malingsavflass i dørkarm. Det er benyttet en innerdør for utvendig adkomst til garasje. Døra er uegnet som ytterdør og vil følgelig ha en redusert levetid. Egnet ytterdør bør vurderes. Videre er det gjenstående arbeid med utvendig omramming på dør og kjellervindu. Ytterdør til kjeller tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. TG-2 er satt pga. summen av registrerte avvik som bla. sprekk i vinduer, slitasje på ytterdør og uegnet dør til garasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer med sprekk må påregnes. Overflatebehandling av karm til ytterdør anbefales. Løpende vurdere utskifting av dør til garasje til egnet dør. For videre omtale vedrørende vinduer og dører i boligen forøvrig, se pkt. Vinduer og dører	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at utvendig kledning ble skiftet ifbm. etterisolering i perioden 2017 - 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det ble kun foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning. Der dette ble foretatt ble det registrert feil utførelse/ for stor glippe mellom musebånd og kledning.
TG-2 er satt pga. for stor avstand mellom musebånd og kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å utbedre for stor avstand mellom musebånd og kledning anbefales.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Loftet er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre. Ingen symptomer på svikt basert på observasjoner av overflater ble registrert.
TGiU er satt pga. manglende inspeksjonsmulighet.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Selger opplyser at renner og nedløp i all hovedsak ble skiftet i 2023 foruten øvre del av renne ved inngansparti.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Det regsitreres buler, trolig pga frostspreng, på øvre del av renner/ eldre deler ved inngangsparti.
Det anbefales å vurdere utskifting av deler med buler. Jevnlig rengjøring for god avrenning anbefales på generelt grunnlag og som et forebyggende tiltak.
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert forøvrig.

6.11 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at taktekkingen ble oppgradert i 2023.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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 taktekking **TG-0**

Ingen synlige skader eller avvik ble registrert.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-0**

Det er ikke krav til stige for adkomst til feier da det ikke er tilknyttet vedovn, men er likevel etablert.
Ingen synlige avvik ble registrert.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ingen vesentlige skjevheter ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.

6.15 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-IU

Det er ikke etablert ildsted i boligen. Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om det er behov for tiltak før etablering.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i ca. 2020.
Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. 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.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det opplyses at tegninger er speilvendt/ byttet side iht. tegninger i byggesak. Det er foretatt innvendige endringer hvor enkelte endringer er søknadspliktige bruksendringer/ tiltak som ikke er byggemeldt/ godkjent. Dette omfatter blant annet at deler av gang/ trapp i 1. etg er godkjent som bod, bad i 2. etg er godkjent som åpent areal / terrasse, innglasset balkong er ikke inntegnet og intern trapp mellom kjeller og 1. etg er fjernet.
Det henvises forøvrig til byggesaksmappe og byggesakskontoret for evt. videre tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger bruksattest for 2-mannsbolig, vertikaldelt datert 01/02/1966.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg i 1 etasje med takterrasse og garasje datert 02.09.2025 med kommentar på at fjerning av intern trapp er søknadspliktig tiltak.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på dagens bruk etter endringer fra siste godkjente tegninger.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes.

6.18 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?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Åpninger i spiler/ rekkverk og åpninger i trinn er større enn 10cm. Åpninger mellom trinn måles til ca. 14cm og åpninger i rekkverk måles til ca 11cm. Det er ikke etablert håndløpere i trappen. Trapp til loft er bratt men vurderes likevel til å fungere som adkomst/ stige til loft.
TG-2 er satt pga. manglende håndløpere langs vegger/ rekkverk og større avstand mellom trinn og rekkverk iht. dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at alt av innvendige avløpsrør ble skiftet i perioden 2018 - 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ ikke vurdert.
Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige avløpsrør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at alt av innvendige vannledninger ble skiftet i perioden 2018 - 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Det er etablert åpen og synlig rørfordeling i bod/ teknisk-rom i kjeller.
Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige vannledninger.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, 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: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. Det er ikke etablert kursfortegnelse i hovedsikringsskap eller underfordelingsskap i garasje.
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og manglende kursfortegnelse.

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.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral	TG-2

Det er etablert 3 luft-til-luft varmepumper i hhv. garasje, soverom i 1. etg og stue i 2. etg. Selger opplyser at varmepumpe i garasje er fra 2010, varmepumpe på stue er ca. 17 år gammel og varmepumpe på soverom er fra ca. 2021.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/ utskifting.
Undertegnede har ikke vurdert tilstanden på varmepumpene.
TG-2 er satt pga. alder på varmepumper i garasje og stue.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
2011	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at ventilasjonsanlegg fra 2019 ble etablert i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

På befaringstidspunktet var anlegget i drift og ble det registrert luftbevegelser fra tillufts- og avtrekksventiler. Ingen avvik ble registrert ved visuell kontroll og enkel funksjonsvurdering. Selger opplyser at filter er nylig skiftet. Frontdeksel ble ikke demontert på befaringsdagen.

6.25 Våtrom: Bad 2. etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Selger har fremvist dokumentasjon på tettesjikt/ oppkant ved dør. Det ble registrert sprekk i flis ved dør, vurderes å være kosmetisk men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og servant i servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
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 tilstøtende vegg til dusjsonen ved trapp. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist bilder tatt under oppføring.	

6.26 Våtrom: Bad 1. etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet er fra 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 2cm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Selger opplyser at det ikke er en oppkant på tettesjikt ved dør.
TG-2 er satt pga. høydeforskjell mindre enn referansenivået på 25mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist 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/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Ingen synlige avvik ble registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i servantskap, veggmontert toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ingen synlige 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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsonen ikke er tilgjengelig/ grenser mot yttervegg og nabo.
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremvist bilder tatt under oppføring.

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i tre med utvendig stående panel. Taket er et flatt tak tekket med papp og det er etablert takterrasse over. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Selger opplyser at garasjen ble oppført i ca. 2020.
Garasjen er ikke videre vurdert av undertegnede.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Toalettrom

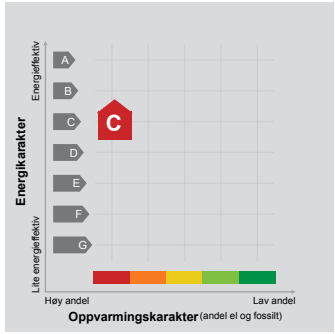
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Bratsbergvegen 144B
Postnummer	7036
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	191
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300596702
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170185
Dato	18.09.2025



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 innetemperaturen
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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen

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 inneklima 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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130.68
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Pliktene til energimerking er 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum
Oppdragsnr.	1250221
Selger 1 navn	Vegard Arntzberg
Gateadresse	Bratsbergvegen 144B
Poststed	TRONDHEIM
Postnr	7036

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 8
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1250221

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet håndtverkertjeneste med personlig bekjent rørlegger og flislegger. Fagutdannet elektriker selv.
Arbeid utført av: Byttetjeneste med faglærte, fagutdannet elektriker selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fullstendig oppussing av 2x bad. Alt nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ferdigmeldt arbeider nylig.

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttetjeneste med faglærte. Fagutdannet elektriker selv.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Noe mindre kapillæroppsug fra grunn i kjeller. Øvrig byggmasse upåvirket.

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fra FEK §7 er arbeid på egen bolig tillatt utført av faglært personell med relevant kompetanse.
Arbeid utført av: Undertegnede.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kontroll utført 2024. Ingen kommentarer.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250221

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak 2023
Arbeid utført av	E Tøndel Taktekking AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Midlertidig fjernet intern forbindelse fra 1.etg til kjeller, anrettet ankomst utendørs.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tinger medlemskap i veilag. Brøyting holdes nesten frem til inngangsdør.

Document reference: 1250221

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250221

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Arntzberg	789b37b6367468e602194 dd1c8dd451993d25d25	18.09.2025 12:13:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250221

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

Bratsbergvegen 144B

Nabolaget Stubban søndre/Utleir vestre/Øvre Tverreggen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Tverregga Linje 51, 73, 74, 112	1 min 0.1 km
Selsbakk Linje R60	8 min 5.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 7.4 km
Trondheim Værnes	31 min

Skoler

Utleira skole (1-7 kl.) 481 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	5 min 3.2 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	6 min 3.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	12 min 5.8 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	11 min 5.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	11 min 6.2 km

«Rolig og kort veg til skog og mark og Trondheim sentrum»

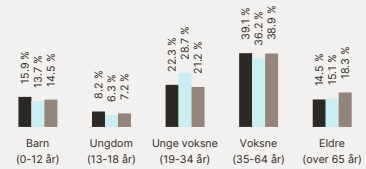
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stubban søndre/Utleir ves...	1 433	570
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stubban barnehage (1-5 år) 83 barn	10 min 0.9 km
Kastbrekka barnehage (1-5 år) 96 barn	11 min 1 km
Motbakken barnehage (0-2 år) 14 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Risvollan Post i butikk	15 min 1.3 km
Bunnpris Stubban PostNord	16 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

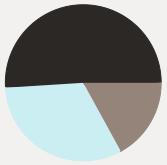
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Utleirahallen Aktivitetshall	8 min 0.7 km	
Utleira idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min 0.8 km	
3T-Fossegrenda	4 min	
3T-Sluppen	6 min	

Boligmasse



51% enebolig
32% rekkehus
17% annet

«Rolig etablert strøk med kort avstand til alle servicetilbud. Villastrøk med god plass mellom husene»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Fossegrenda Senter	19 min
Boots apotek Risvollan	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
41% 6-12 år
16% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning



0% 47%

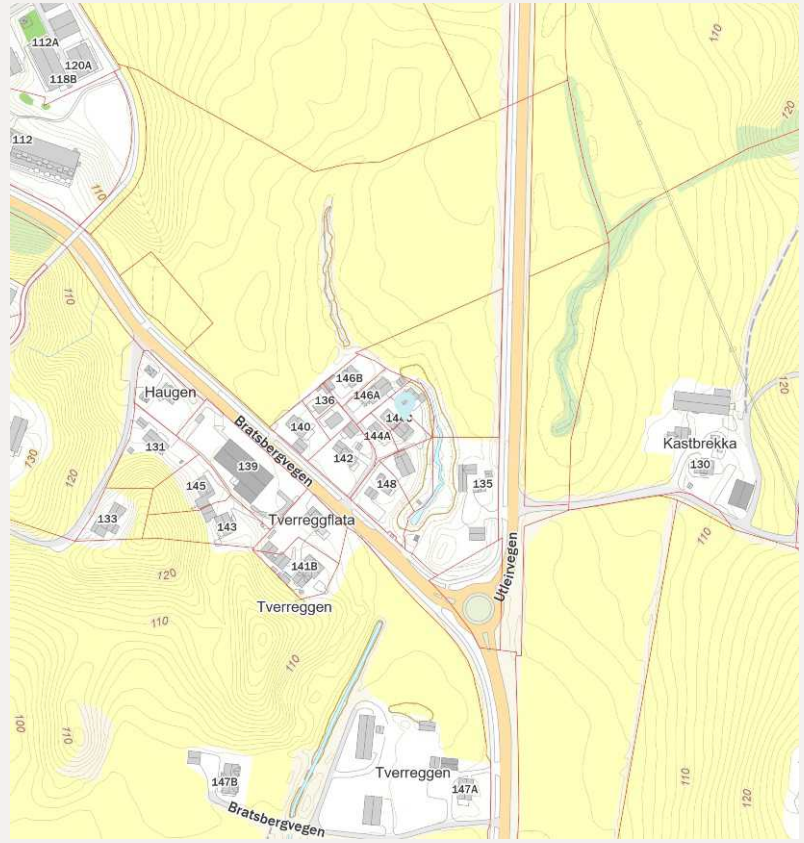
Stubban søndre/Utleir vestre/Øvre Tverreggen
Trondheim
Norge

Sivilstand

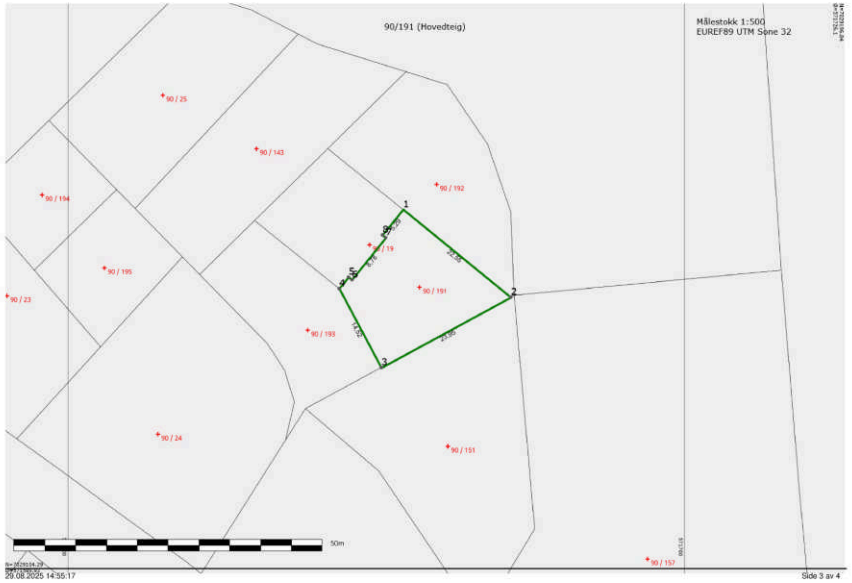
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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



Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 191	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bratsbergvegen 144B 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

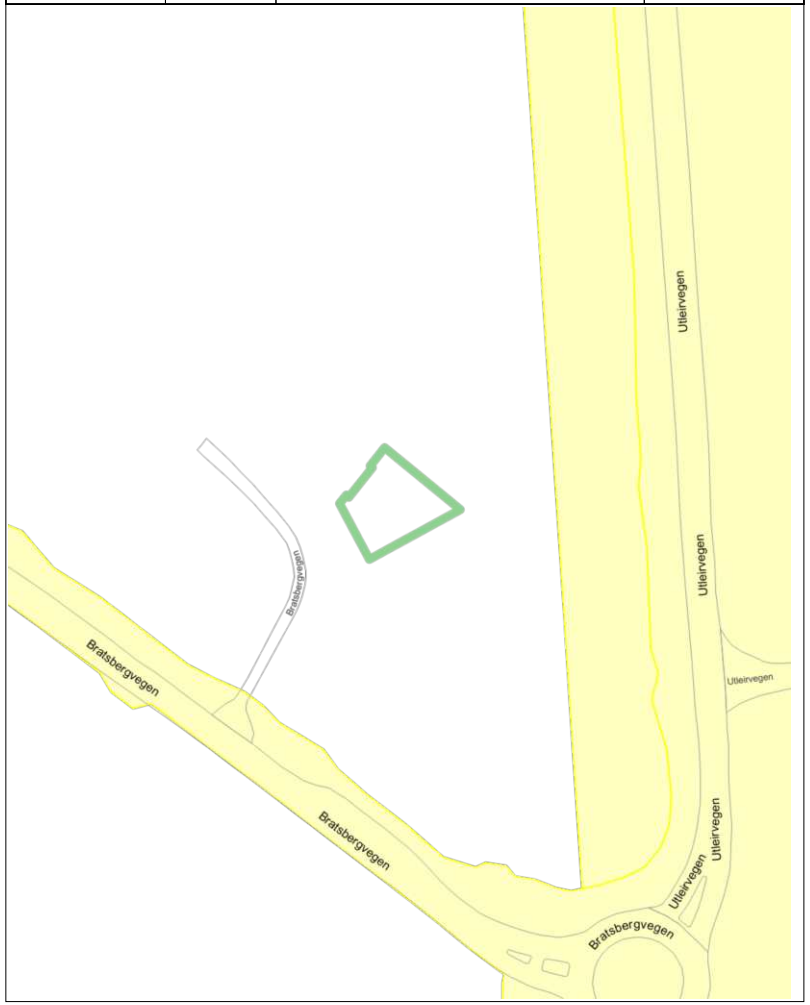
Målestokk
1:1000



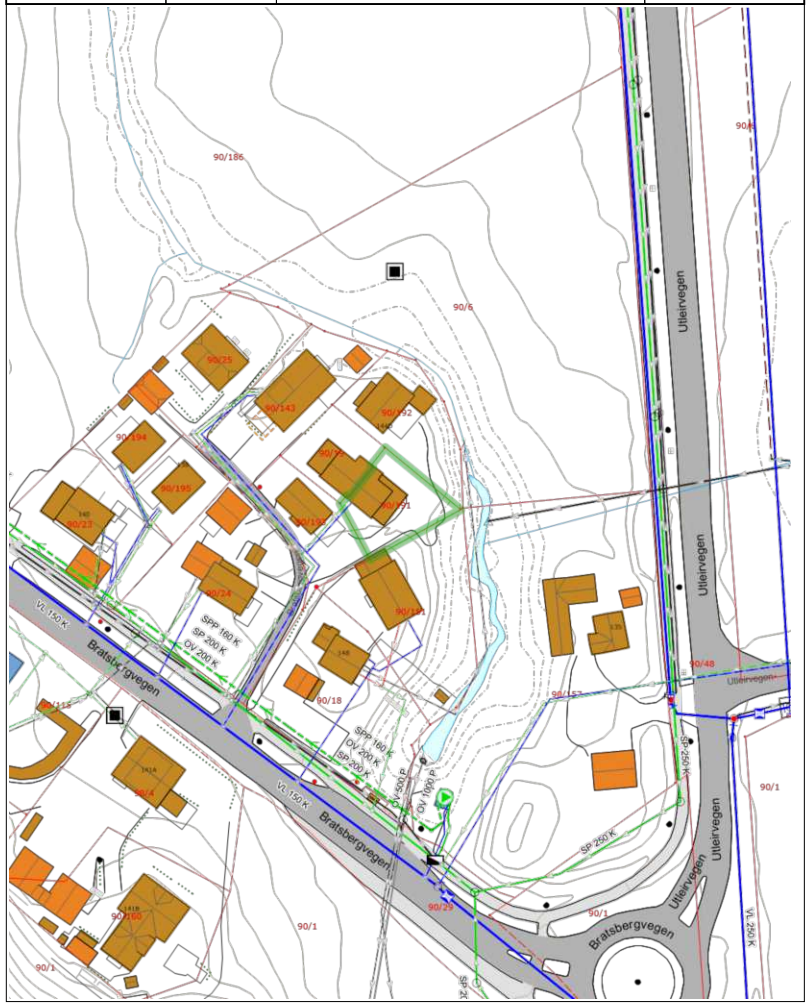
29.08.2025 14:57:07 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Trondheim	PlanOversikt					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 191	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Bratsbergvegen 144B 7036 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 191	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Bratsbergvegen 144B 7036 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

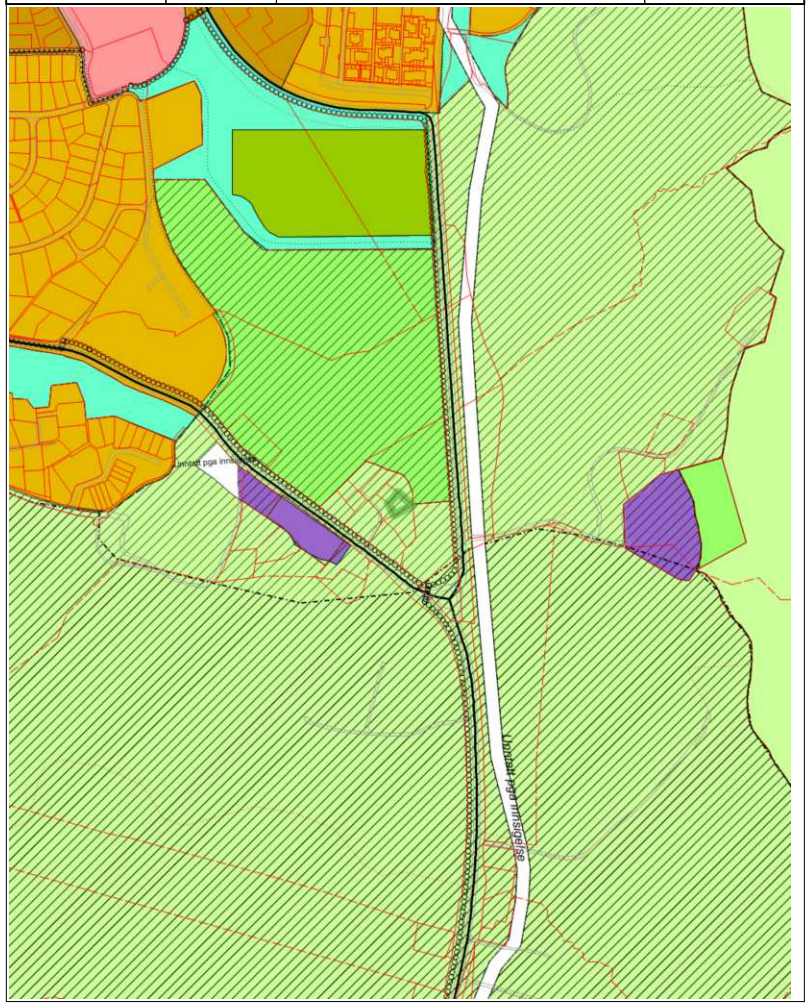
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Elv
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Skjerm
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Skogsbilveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Stikkrenne
- Byggetiltak
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Elvekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 191	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bratsbergvegen 144B 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - marka
- Framtidig turveg / turdrag
- Byggesone 2
- Framtidig næringsbebyggelse
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Byggegrense - grønn strek
- Hovedveg
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 191	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bratsbergvegen 144B 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- C: Antikvarisk verdi
- InfoAksomhet
- Bygning
- Veg
- Husnummer med bokstav
- Skogsbilveg gatenavn .
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Kanal og grøft
- ElvBekk
- Fylkesveg gatenavn .
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .

MB 86-31

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON (07) 54 60 11

GUDRUN BRATSETH.
BRATSBERGV 144
7062 BJØRKMYR

1

BYGGESTED	BRATSBERGV. 144
BYGGHERRE	GUDRUN BRATSETH

Den 07 07 86 mottok Byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid for UTSKIFTING AV VINDUER

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.

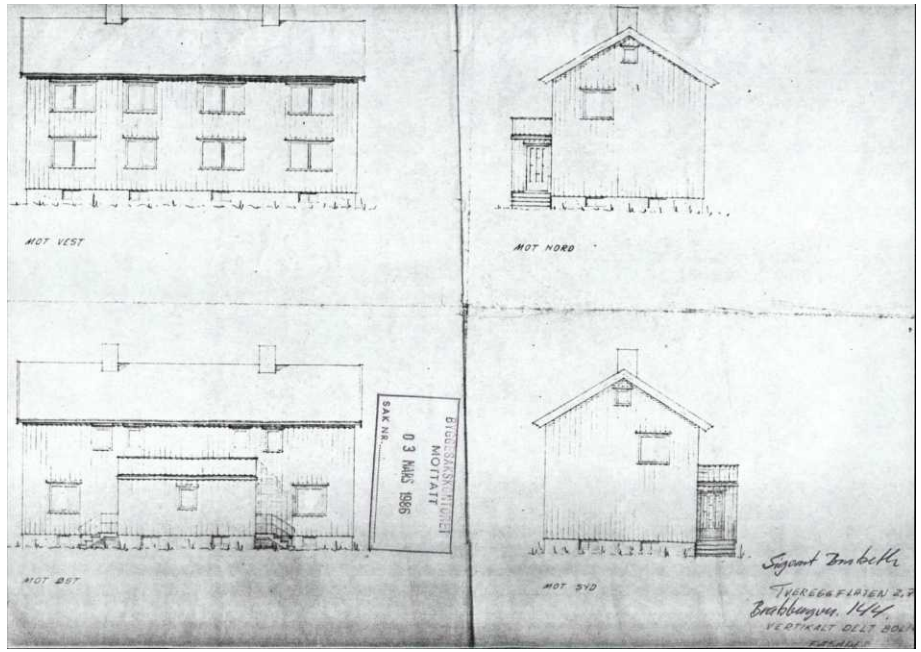
Kontroll vil bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 250,- følger vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

Trondheim, den 19.07.86

Helen S. Ammundsen
saksbehandler

* Se baksiden.



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-25/82322-6

Vegard Arntzberg

Bratsbergvegen 144 B
7036 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jenny Døhl	BYGG-25/82322 oppgis ved alle henvendelser		02.09.2025

Bratsbergvegen 144B, ferdigattest for tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	90/191/0/0
Bygningsnummer:	300596702
Tiltakshaver:	Vegard Arntzberg

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jenny Døhl
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Bratsbergvegen 144B, fasade
Bratsbergvegen 144B, plan

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 14.08.2025. Søknaden er komplettert 22.08.2025.

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

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

Ferdigattesten gjelder tilbygg i 1.etasje med takterrasse og garasje slik det er beskrevet i vedtak delegasjonssak nr: FBR MIN 1222/17, datert 20.04.2017.

Ut fra innsendte tegninger, mottatt 14.08.2025, kan det se ut som at det er gjort endringer på eiendommen som ikke er i samsvar med godkjente situasjon. Byggesakskontoret vurderer at fasadeendringen kan unntas søknadsplikt jf. pbl § 20-5 bokstav f – *fasadeendring som ikke fører til bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse*.

Derimot ser det ut til at den interne forbindelsen mellom kjeller og 1.etasje er fjernet. Det er en søknadspliktig endring jf. pbl § 20-1 bokstav g – *oppdeling eller sammenføying av bruksenhet i boliger*. Dette vil være en søknadspliktig endring som vil kreve bruk av ansvarlige foretak jf. pbl § 20-2.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

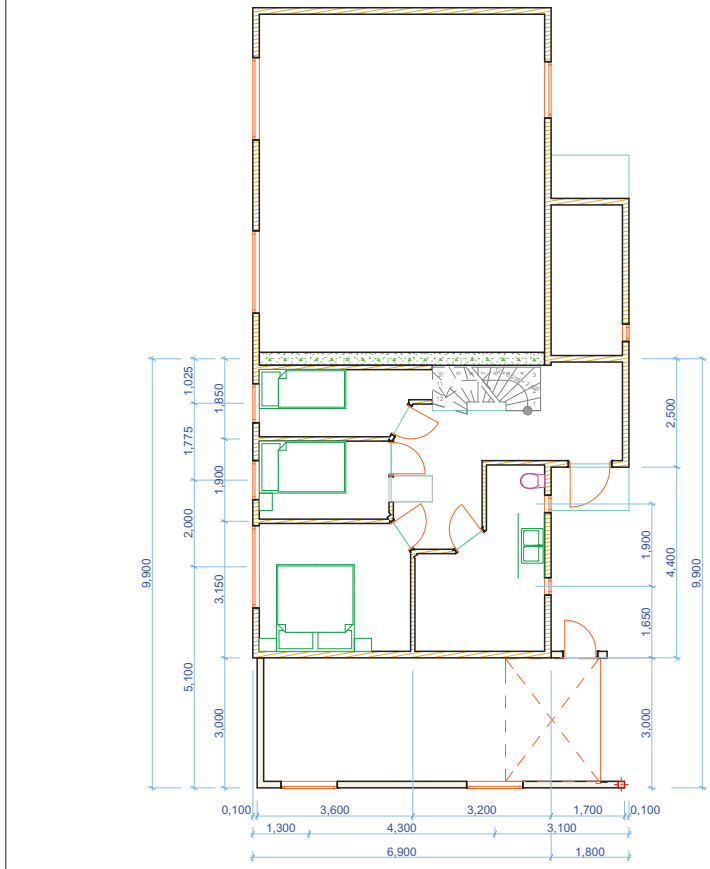
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

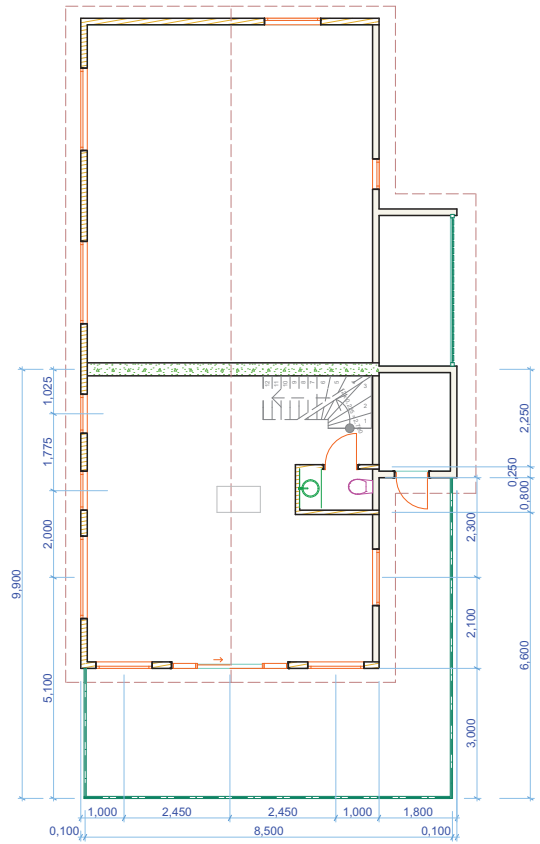
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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

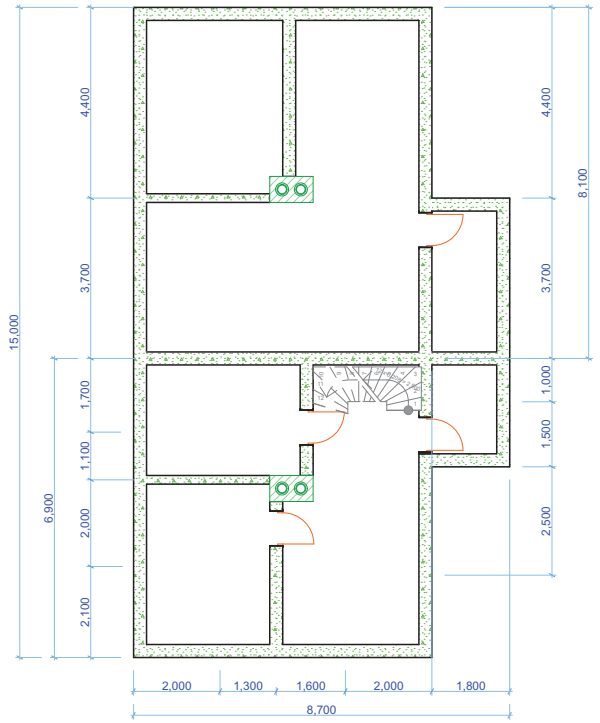




#Contact Company #Contact Address1 #Contact City #Contact Country #Contact Postcode	Modified by Date Checked by Date	Drawing Name **1.etg** Drawing Status
Bratsbergveien 144A #Site Address1 #Site City #Site Country #Site Postcode		Drawing Scale **1:100** Layout ID Revision

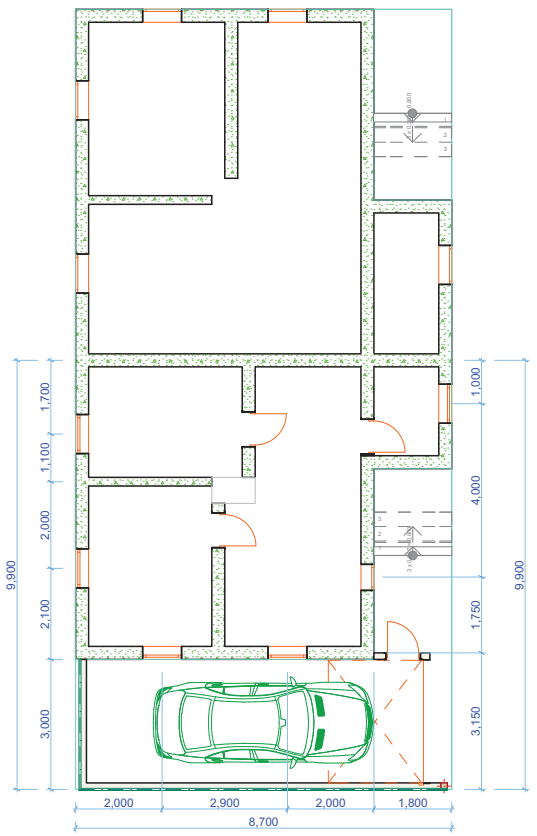


#Contact Company #Contact Address1 #Contact City #Contact Country #Contact Postcode	Modified by Date Checked by Date	Drawing Name **2.etg** Drawing Status
Bratsbergveien 144A #Site Address1 #Site City #Site Country #Site Postcode		Drawing Scale **1:100** Layout ID Revision



-1. Kjeller 1:100

#Contact Company #Contact Address1 #Contact City #Contact Country #Contact Postcode	Modified by Date Checked by Date	Drawing Name **Kjeller** Drawing Status
Bratsbergveien 144A #Site Address1 #Site City #Site Country #Site Postcode		Drawing Scale **1:100** Layout ID Revision



#Contact Company #Contact Address1 #Contact City #Contact Country #Contact Postcode	Modified by Date Checked by Date	Drawing Name **Mark** Drawing Status
Bratsbergveien 144A #Site Address1 #Site City #Site Country #Site Postcode		Drawing Scale **1:100** Layout ID Revision

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1957/302728/107
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 13:56

Stempelmerke kr. 10.-

Dagbok nr. 2728/1957
Strinda og Selbu sorenskriverembete

14/5

Erklæring.

Undertegnede gir herved Nyheim grn, 90 brn eier Olav Overskott rett til å ta ut vann fra min vannledning på grn 92 brn 1 og rett til tilknyttning av ledningen grn, 90 brn, 19

Leira 10/5-57 Jon Rø.

Jeg vedtar herved ovennevnte erklæring

Ole Larsen

Verdien av de gitte rettigheter settes ether beste skjønn til ca kr, 1000,00.

Tilb. kr. 10,- ord. 9/8-61.

Dagbok nr. 4470 1961
Strinda sorenskriverembete

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen (S-T)

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlige veger

(Jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16-3-1935)

ERKLÆRING

Undertegnede Sigvart Bratseth

eier/bruker av eiendommen Tverreggflaten 2 gnr. 90

bnr. 19 i Strinda herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge kloakkledning

gjennom fylkesveg 668, Utleirbakken-Eklesbakken

vedtar nedennevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg/oss selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
6. Kryssingen bör skje mest mulig vinkelrett på vegens lengderetning. Helserådets og eventuelt nedenforliggende grunneiers samtykke må ledningseieren selv innhente.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes i gang før nærværende erklæring er tinglyst, når dette kreves av vegvesenet. [1])

Strinda den 10/8-61

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som hefte på eiendommen.

Til vitterlighet Strinda den 13/8-61

Sigvart Bratseth

vegtilsynsmann

[1]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

8 Kongsvik Bokh.-Oktanger 1000 sett 10-58

Vegsjefen i Sör-Tröndelag fylke

2029/61
Ark. 774 Str
IG/H

Trondheim, den 2. august 1961.

Herr Sigvart Bratseth,

Rissa.

Etter Deres søknad av 18. juli 1961

gir en herved tillatelse til å legge kloakkledning

gjennom fylkesveg 668, Utleirbakken-Eklesbakken

ved Tverreggflaten

Tillatelsen er gitt på omstående vilkår.

Vegvesenets arbeidsanvisninger ~~ved~~

må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen være innlevert til

kommuneingeniören i Strinda

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst og tinglysingsgjenpart sendt vegkontoret innen 4 måneder fra dags dato.

For vegsjefen
Gullve

Sendes herr vegtilsynsmannen i Strinda for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Dagbok nr 5746/62 29/10
Strinda sorenskriverembete

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen (S-T)

Innk. 10.
Ekt. 26/10-62.

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlige veger

(Jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16-3-1935)

ERKLÆRING

Undertegnede Sigvart Bratseth

eier/bruker av eiendommen Sverreggfløten II gnr. 90

bnr. 19 i Strinda herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning langs fylkesveg 668

og gjennom bygdevegen Moholt-Utleirbakken

vedtar nedennevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg/oss selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
6. Langs fylkesvegen må ledningen legges minst 2,5 m fra vegkant.
   Gravingsmasser må ikke henlegges på vegbanen.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes i gang før nærværende erklæring er tinglyst, når dette kreves av vegvesenet. [1])

Strinda den 26/10-62
Sigvart Bratseth

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som hefte på eiendommen.

Strinda den 26/10-62
Sigvart Bratseth

Til vitterlighet

vegtilsynsmann

[1]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

8 Kongsvik Bokt. Ordrenr 1000 satt 10-58

Vegsjefen i Sør-Trøndelag fylke

2481/62
Ark. 774 Str.
IG/Gå 90

Trondheim, den 24. august 1962

Herr Sigvart Bratseth

RISSA

Etter Deres søknad av 3. juli 1962

gir en herved tillatelse til å legge vannledning

langs fylkesveg 668 i ca. 30 m lengde (km 5,79 - 5,82)

og gjennom bygdevegen Moholt-Utleirbakken

ved km 5,83.

Tillatelsen er gitt på omstående vilkår.

Vegvesenets arbeidsanvisninger ~~ved~~

må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen være innlevert til

kommuneingeniøren i Strinda

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst og tinglysingsgjenpart sendt vegkontoret innen 4 måneder fra dags dato.

For vegsjefen
Gullye

Sendes herr vegtilsynsmannen i Strinda (henv.skr.10.8.62, Deres ref. 636-62) for videre ekspedisjon til søkeren. Eiendommens navn bes påført erklæringen.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

A.J.
J.R.

Stempel kr. 80,-.

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1866
OSLO

Skjøte

DAGBOK NR. 18253 | DAGBOK FØRT 12.12.74
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Undertegnede Sigvart Bratseth født 02-02-1914 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Astrid Bratseth født 06-12-1954 (Datum og årstall)
7062 Bjørkmyr

min/vår eiendom tomten "Soltun"

g.nr. 90 br.nr. 24 av skyld mk. i Trondheim herred[1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. uten vederlag

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Astrid Bratseth får rett til å benytte gårgsveien som Tverreggflaten 2 gårdsnr. 90 bnr. 19 har frem til offentlig vei, samt rett til å tilknytte vann og kloakk-ledning.

7062 Bjørkmyr den 20.nov. 1974

Sigvart Bratseth
(Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Sigvart Bratseth
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Trondheim den 25/11 19 74

Dagny Wold
Fødselsdato
Adresse Byskriverkontoret.

Britt Johansen
Fødselsdato
Adresse Byskriverkontoret

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

7062 Bjørkmyr den 20. nov. 19 74

Gudrun Bratseth

Vi/Jeg bekrefter herved at Gudrun Bratseth
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

John J. Blekkan
Fødselsdato 19-5-1915
Adresse 7062 Bjørkmyr.

Gudrun Blekkan
Fødselsdato 6-5-1920
Adresse 7062 Bjørkmyr

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

DAGBOK NR. 10462 | DAGBOK FØRT 19.7.76
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Erklæring.

Undertegnede Sigvart Bratseth f. eier av eiendommen Tverreggflaten 2 gnr. 90 bnr. 19 i Trondheim gir herved Olaf Bratseth f. 2/11 26 eier av eiendommen Villalund gnr. 90 bnr. 25 i Trondheim rett til vei over min eiendom samt rett til å legge vann-ledninger over eiendommen. Eieren av Villalund skal være delaktig i vedlikehold av veien.

Trondheim, 14/7-76

Olaf Bratseth

Sigvart Bratseth (sign.)
eier av

Verdi kr. 500,-.

DAGBOKFØRT
28 APR 82 06286
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

Björkmyr, 27.4.82.

Erklæring om vegrett

Under forutsetning at eieren av eiendommen Nyheim, g. nr. 90, br. nr. 23 för tilkobling betaler forholdsmessig del av veiens anleggskostnader, samt er villig til å delta i veiens vedlikehold, gis eieren av eiendommen Nyheim, g. nr. 90, br. nr. 23 adgang til å benytte gårdsveien som går fra eiendommen Villalund og går sörover på eiendommen Tvereggflata 2, g. nr. 90, br. nr. 19, og som munner ut i Bratsbergveien over eiendommen Soltun, g. nr. 90, br. nr. 24.

Sigvart Bratseth
Sigvart Bratseth

DAGBOKFØRT
07 JAN 86 00411
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eiere av gnr. 90 bnr. 19, gnr. 90 bnr. 23, gnr. 90 bnr. 24 og gnr. 90 bnr. 143 gir hermed eier av gnr. 90 bnr. 25 rett til vei over våre eiendommer.

Trondheim, den 27/11-85

Eier av gnr. 90 bnr. 19
Gudrun Bratseth

Eier av gnr. 90 bnr. 23
Olaf Overskott
Olaf Overskott

Eier av gnr. 90 bnr. 24
Astrid Storflor
Astrid Storflor

Eier av gnr. 90 bnr. 143
Arne Øiamo
Arne Øiamo

~~Utskrift fra [illegible] 27.11.85~~

DAGBOKFØRT
07 JAN 86 00412
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eiere av gnr. 90 bnr. 19 og gnr. 90 bnr. 24 gir hermed eier av gnr. 90 bnr. 143 rett til vei over våre eiendommer.

Trondheim, den 27/11 - 85

Eier av gnr. 90 bnr. 19
Eidwin Bertelte

Eier av gnr. 90 bnr. 24
Astrid Storflor
Astrid Storflor

Saks nr: 17/4384

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

MOTTATT
04 SEPT 2017
TRONDHEIM KOMMUNE
BYGGESAKSKONTORET

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 90 bnr 19, 191, 192 og 193 **gir** hverandre gjensidig **rett** til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger over sin eiendom, samt eventuelle andre ledninger som berøres av fradelingen.

Eier(e) av gnr 90 bnr 19, 191, 192 og 193 **gir** hverandre gjensidig **rett** til adkomst mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne frem til offentlig veg, samt kan snu på hverandres gårdsplasser.

Eier(e) av gnr 90 bnr 19 **gir** eier(e) av gnr 90 bnr 192 **rett** til å plassere bolig inntil 1 meter fra felles tomtegrense.

Eier(e) av gnr 90 bnr 19 og 191 **gir** eier(e) av gnr 90 bnr 193 **rett** til å plassere bolig inntil 2 meter fra felles tomtegrense.

Eier(e) av gnr 90 bnr 24 **gir** eier(e) av gnr 90 bnr 19, 191, 192 og 193 **rett** til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger over sin eiendom, samt eventuelle andre ledninger som berøres av fradelingen.Tinglyst avtale Dokumentnr:189463 av 02 MAR 2017, Avtale/Erklæring om graving, er fortsatt gjeldende i tillegg til denne Erklæring.

Eier(e) av gnr 90 bnr 24 **gir** eier(e) av gnr 90 bnr 19, 191, 192 og 193 **rett** til adkomst over sin eiendom frem til offentlig, samt **rett** til å utføre vedlikehold av denne.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak av 01.06.2017, FBR BU2 1341/17.

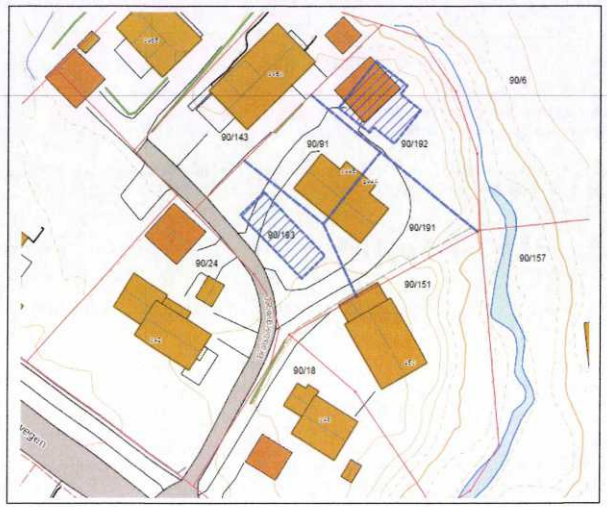
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr 969 999 544

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Person.nr/Org.nr	Underskrift
90/19, 191, 192 og 193	FJORDEN EIENDOM AS	995 293 021	Runar Fjorden
90/24	ASTRID STORFLOR	061254 [redacted]	Astrid Storflor

Doknr: 1039675 Tinglyst: 22.09.2017
STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Inge Furuhaug

Saks nr: 17/4384



Rekvirent iht. følgebrev/-
org.nr./fødselsnr. oppgitt:
995293021
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Doknr: 1280151 Tinglyst: 16.11.2017
STATENS KARTVERK

Eier(e) av gnr 90 bnr 151 og gnr 90 bnr 18, Ronny Kristiansen, gir herved eier(e) av gnr 90 bnr 193 og gnr 90 bnr 192, Fjorden Eiendom AS, rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger over sin eiendom. Samt eventuelt andre ledninger. Ledningene skal legges i tilkomstvei til gnr 90 bnr 151 og gnr 90 bnr 18.

Eier(e) av gnr 90 bnr 193 og gnr 90 bnr 191 gir eier av gnr 90 bnr 151 evig rett til å ha carport stående der den står pr i dag.

Trondheim, 26.10.17

gnr/bnr	Hjemmelshaver	Personnr/org.nr	Underskrift
90/151, 90/18	Ronny Kristiansen	140175[redacted]	Sveinung H. Strand / Ronny Kristiansen
gnr/bnr			
90/193, 90/192	Fjorden Eiendom AS	995 293 021	
gnr/bnr			
90/191	Vegard Arntzberg	250489[redacted]	

Rett kopi bekreftes

1

Doknr: 1473448 Tinglyst: 09.12.2019
STATENS KARTVERK

Tvereggflata Veilag
Org. nr i Enhetsregisteret 918 565 310.
V/formann Karl J. Aspås
Bratsbergveien 146A, Trondheim

Dato: 7.11.2019

Tinglysning av pliktig deltagelse i Tvereggflata Veilag. 7036 Trondheim

De 7 eiendommene under er pliktige som medlemmer i Tvereggflata Veilag.
Eiendommenes plikt til medlemskap skal tinglyses.
Tvereggflata Veilag er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 918 565 310.
Alle eiendommer ligger i Trondheim Kommune.

Kommune nr 5001, Gnr. 90 Bnr. 19,
Hjemmelshaver: Andrew Anthony Marson, f. nr. 24049[redacted], Sign: Andrew Marson Dato: 7/11/19

Kommune nr 5001, Gnr. 90 Bnr. 24,
Hjemmelshaver: Astrid Storflor, f. nr. 061254[redacted] Sign: Astrid Storflor Dato: 7/11-19

Kommune nr 5001, Gnr. 90 Bnr. 25,
Hjemmelshaver: Arne Dagfinn Øiamo, f. nr. 300352[redacted], Sign: Arne Øiamo Dato: 15/11-19

Kommune nr 5001, Gnr. 90 Bnr. 143,
Hjemmelshaver: Karl Johan Aspås, f. nr. 260650[redacted] Sign: Karl Johan Aspås Dato: 18/11/19

Kommune nr 5001, Gnr. 90 Bnr. 191,
Hjemmelshaver: Vegard Arntzberg, f. nr. 250489[redacted] Sign: Vegard Arntzberg Dato: 7/11-19

Kommune nr 5001, Gnr. 90 Bnr. 192,
Hjemmelshaver: Elisabeth Johansen, f. nr. 060982[redacted], Sign: Elisabeth Johansen Dato: 12/11-19
og
Sven Bertil Olsen, f. nr. 220177[redacted] Sign: Sven Bertil Olsen Dato: 7/11-19

Kommune nr 5001, Gnr. 90 Bnr.193,
Hjemmelshaver: Marius Solem Johansen, f. nr. 07.10.1988 Sign: Marius Solem Johansen Dato: 07.11.2019



STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 338

J.nr. 361/61.

BRUKSATTEST

Byggested: Tvereggflaten 2, g.nr.: 90 b.nr.: 19

Byggherre: Sigvart Bratseth.

Byggearbeidets art: 2-mannsbolig, vert. delt.

Herved bevitnes at ovennevnte byggearbeide er lovlig utført og godkjent.

Anmerkninger:

Gebyr betalt den: Strinda bygningssjefkontor, den 1/2-66

Helserådets godkjennelse den:

Arnulf Eelsås
bygningssjef

Avg. Bjørnums Trykkeri, T.heim 2000-3-61



STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 338

J.nr. 361/61.

Til helserådets formann:

Byggested: Tvereggflaten 2, g.nr.: 90 b.nr.: 19

Byggherre: Sigvart Bratseth.

Byggearbeidets art: 2-mannsbolig, vert. delt.

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

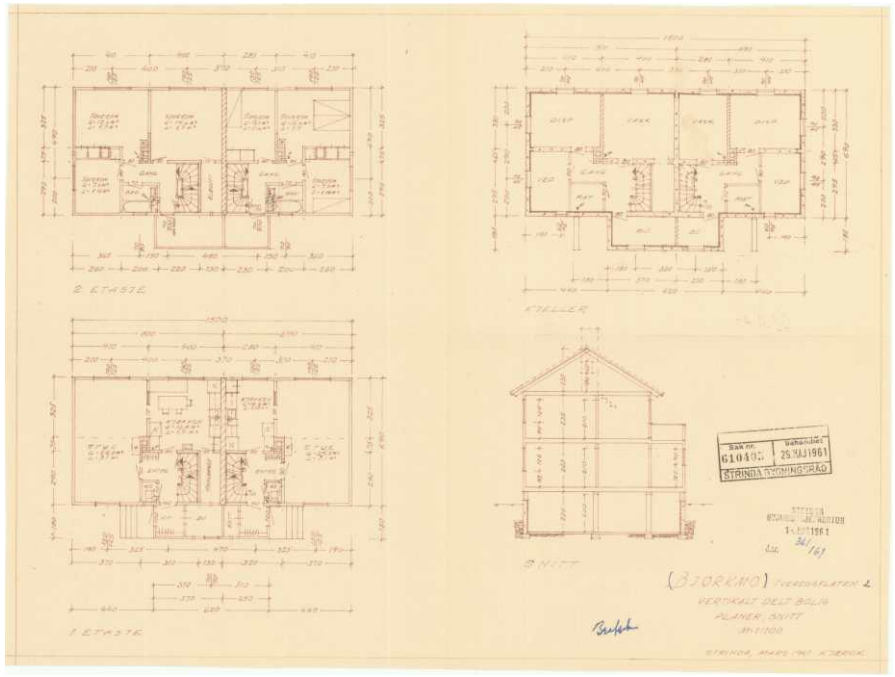
Gjennstår innredning av den andre leiligheten.

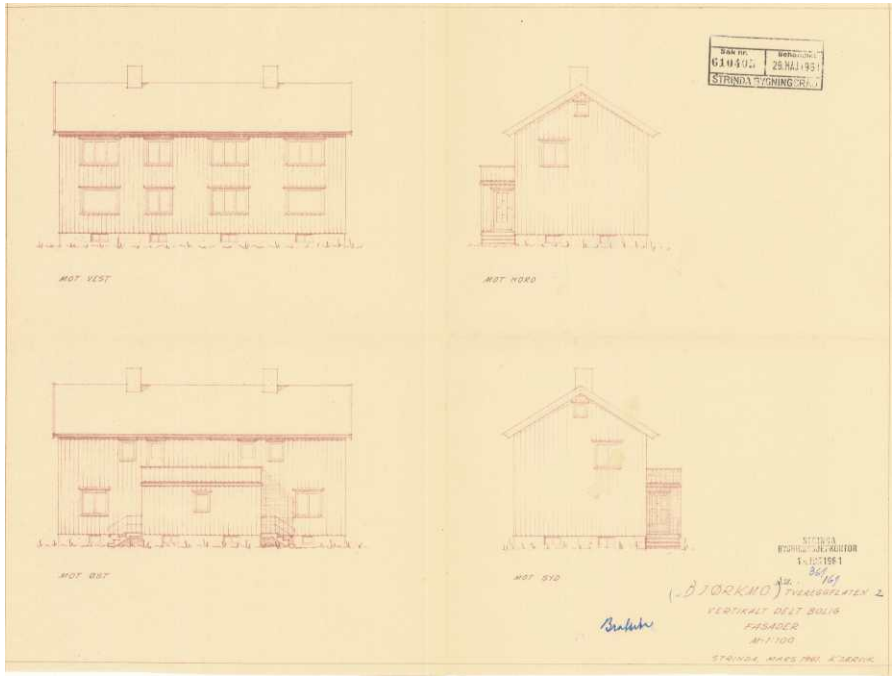
Godkjennes ikke.

Strinda helseråd, den 27 DEC 1965

Kjell Ingen

Avg. Bjørnums Trykkeri, T.heim


2. ETASJE
KJELLER
1. ETASJE
SNITT
Saksnr. 610402
Behandlet 29.MAI1961
STRINDA EIENDOMSRÅD
(BJØRKMO) 2. TVEGÅRDSFELTEN 2
VERTIKALT DELT BOLIG
PLANER, SNITT
M=1:100
STRINDA, MARS 1961 K.BERGH.


MOT VEST
MOT NORD
MOT ØST
MOT SYD
Saksnr. 610402
Behandlet 29.MAI1961
STRINDA EIENDOMSRÅD
(BJØRKMO) 2. TVEGÅRDSFELTEN 2
VERTIKALT DELT BOLIG
FASADER
M=1:100
STRINDA, MARS 1961 K.BERGH.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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



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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250221
Adresse: Bratsbergvegen 144B, 7036 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 90, Bnr. 191, 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 ☐ 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, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

& NYLANDER PARTNERS

Salgsoppgaven er opprettet 22.09.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no