EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82260005
Addresse	Brøttemsvegen 743		
Postnr.	7540	Sted	KLÆBU
Selgers navn	Ragnhild Hongset		
Selgers navn	Asbjørn Taranrød Braa		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende Forsikring

Polise/avtalenr.:

1114575

Våtrom

Initialer selger:
R H
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Laget nytt bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utført av Skorstad Bygg AS og rørlegger Terje Meek AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ble lagt membran med fliser oppå

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ble lagt nytt sluk. Utført av rørlegger Terje Meek AS

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

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

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

Lagt nye varmekabler i badegulvet. Utført av Vintervoll AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker: Dokumenter lagt i boligmappa

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rehabilitering av soilrør og trukket plast innvendigDiv. vedlikeholdsarbeider oppigjennom årene

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rehabilitering av soil utført av Olimb for ca. 15 år sidenLøpende vedlikehold på hovedbygget ellers utført av rørlegger Morten Sundset AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hele yttertaket er totalrehabilitert

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer fra Skorstad Bygg AS

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bygget veranda

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer fra Skorstad Bygg AS. Rekkverk er egenutført av vår sønn som har fagbrev som snekker.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt drenssystem rundt hele huset og isolering med grunnmursplater

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført i to omganger. Siste runde utført av entreprenør Stig Liabø

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Oppdelig til flere rom, herunder soverom. I tillegg brannhimling. Utført av Skorstad Bygg AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Har blitt utført som ledd i løpende oppgradering gjennom årene.

Loft

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

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

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

Isolert innvendig og satt inn takkvindu

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer fra Skorstad Bygg AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppgradert det elektriske anlegget

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Vintervoll AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Løpende oppgradering og vedlikehold av bygget

Initialer selger:
R H
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget carport

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bygget ny carport for 4 biler

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Utført av Skorstad Bygg AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rammetillatelse og IG fra Trondheim Kommune

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten som skal selges ligger i 2. og 3. etg. i en 3- mannsbolig som løpende har blitt oppgradert over de siste 25 år. Det er ikke svart for alle 3 boligene, men i hovedsak kun den som skal selges. Ikke mer plass til tekst her

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.06.2026

Signert av *Ragnhild Hongset*

Signert av *Asbjørn Taranrød Braa*

Initialer selger:
R H
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Brøttemsvegen 743

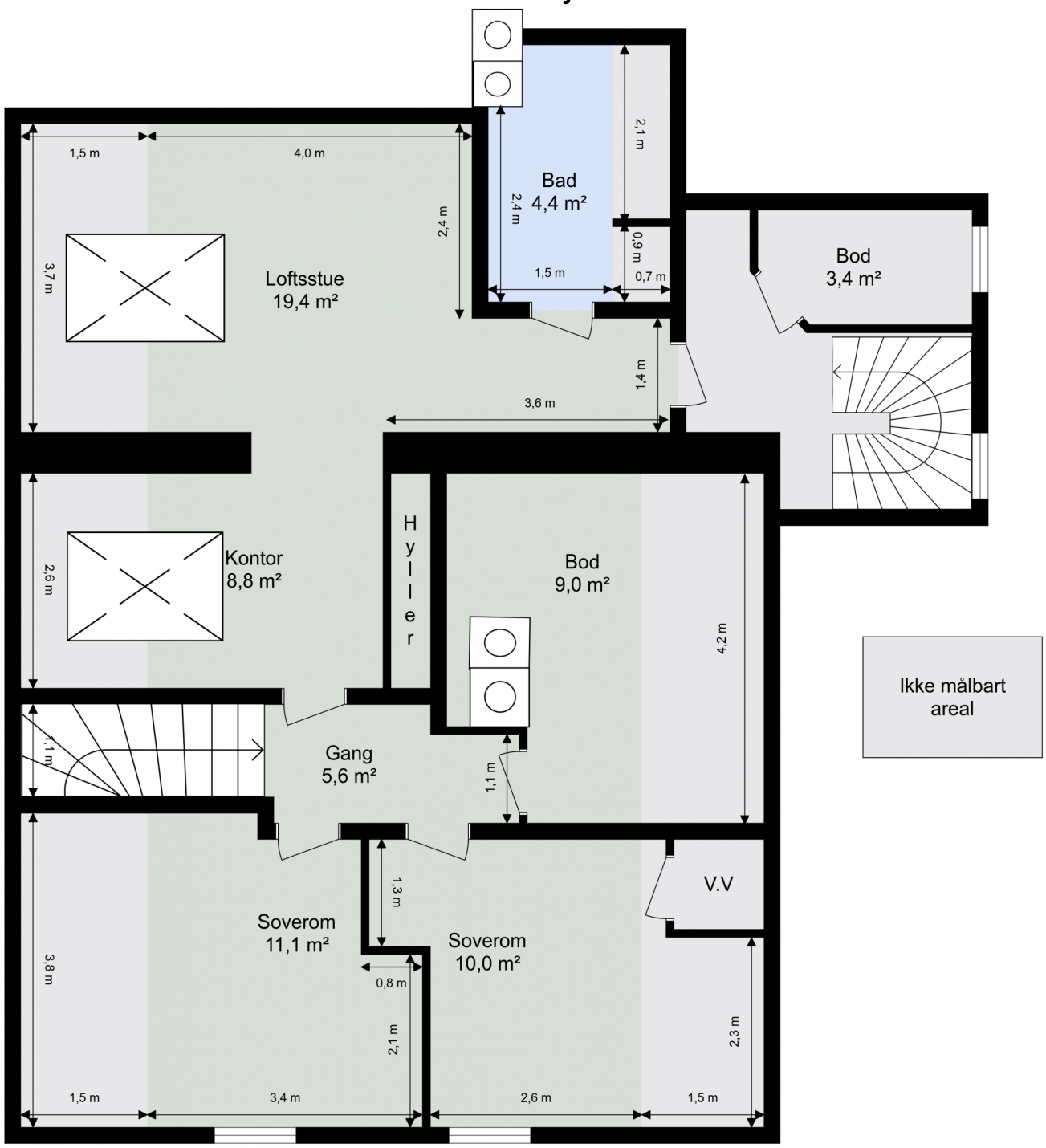
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Brøttemsvegen 743

3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Brøttemsvegen 743

7540 KLÆBU

5001/537/0/10/0/0

Rapportdato

15.06.2026

TG 0	3
TG 1	7
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	1

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Befaring utført den 09.06.2026 av:



Ronny Kvanåli
Byggmester-Takstmann

Orkdalsvegen 756
7320 Fannrem

+4792441193
ronny@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Brøttemsvegen 743 , 7540, KLÆBU

Matrikkel: 5001/537/0/10/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1935

Tomt: 3 150.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Asbjørn Braa, Ragnhild Hongset

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: 3-mansbolig oppført i trekonstruksjon, Stående kledning i trepanel, saltaksform tekket med stein. vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er ikke inspisert, da tilgjengelig adkomst ikke tilfredsstilte krav til sikker utførelse av arbeid på tak. Av HMS-hensyn ble det derfor ikke ansett som forsvarlig å foreta befaring på takflaten.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: 3. etasje-Loftsstue, kontor, takvindu-2022. 2 soverom, bad- 2026. 2. etasje-Kjøkken, bad-2014. vinduer-2012. verranda, verrandadør-2023. Tak-Etterisolert+eksisterende skifer lagt tilbake-2022

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene skal vedlikeholdes av sameiet. Eiendommen er under seksjonering til et sameie.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

2. etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
67 m^2	9 m^2	0 m^2	15 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, gang, soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom	Utvendig bod		Verranda

3. etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
76 m^2	3 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Målbart areal av-Gang, 2 soverom, bod, kontor, loftsstue	Bod i fellesgang		

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
143 m^2	12 m^2	0 m^2	15 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
155 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad 2. etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet mangelfull dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.(kvittering uten produktbeskrivelse) Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad 2. etasje - Totalvurdering av fuktsøk:

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Denne er ikke fremlagt

---

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest for restaurering og utvidelse av antall boenheter fra 2 til 4. datert 27.03.2019

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Hvis kravene ikke er oppfylt og bruken ikke godkjent kan kommunen nekte deg å bruke rommet som oppholdsrom, eller du kan i verste fall få bøter.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass. Et gammelt kobletvindu på stue

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2009-2022

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG2 på gammelt vindu på stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Gammelt koblet vindu på stue kan vurderes å byttes.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

Bilder



Ingen fuktverdier i takåser.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

5 Bad 2. etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. malte vegger. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Utført i 2017. Opplyst av eier. Det er fremlagt kvitteringer for utførte arbeider. Det fremgår ikke av kvitteringer hvilke produkter som er brukt

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et sluk i dusjsonen. Noe begrenset tilgang på grunn av dusjkabinett

---

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er satt grunnet mangelfull dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.(kvittering uten produktbeskrivelse)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

---

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

6 Bad loft

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og malte overflater på vegg. Flis på vegger i dusjsone. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt bad. Ikke tatt i bruk.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.
Dokumentasjonen er fremvist til takstmann.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Dusj er uheldig plassert i forhold til dør. Utførende flislegger opplyser at tettesjikt er ivaretatt med løsning i døråpning for eventuelle kapilærinntrekk av vann i fuger.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader. Badet er ikke tatt i bruk.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

7 Piper / ildsteder

TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

8 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er bemerket stedvisk knirk.
Stedvis avvik i høyder. På bakgrunn av alder er ikke dette unormalt.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

9 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trappen går fra 2. etasje til 3. etasje.:

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende håndløper på vegg.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesonen. Fungerte normalt ved enkel test på stedet.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Totalvurdering av kjøkken

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

12 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

13 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja

BRØTTEMSVEGEN 743 - 5001/537/0/10/0/0

Klæbu kommune
Plan, eiendom og kommunalteknikk

Skorstad Bygg AS
Skarpsnovegen 5
7540 KLÆBU

Vår ref.	*Saksbehandler/enhet*	*Deres ref.*	*Dato*
11/11-7-GNR 37 10	FSO/EIEN/KOM		27.03.2019

FERDIGATTEST

Vi viser til søknad mottatt 08.03.2019 vedrørende ferdigattest for:

Gjelder:	***Restaurering og utvidelse av antall boenheter fra 2 til 4.***
Gnr. Bnr.:	***37/10***
Byggested:	*Tulluan*
Tiltakshaver:	*Asbjørn Braa*

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Frode Solbakken

Frode Solbakken
saksbehandler

Kopi:
Asbjørn Braa, Brøttemsvegen 742, 7540 KLÆBU

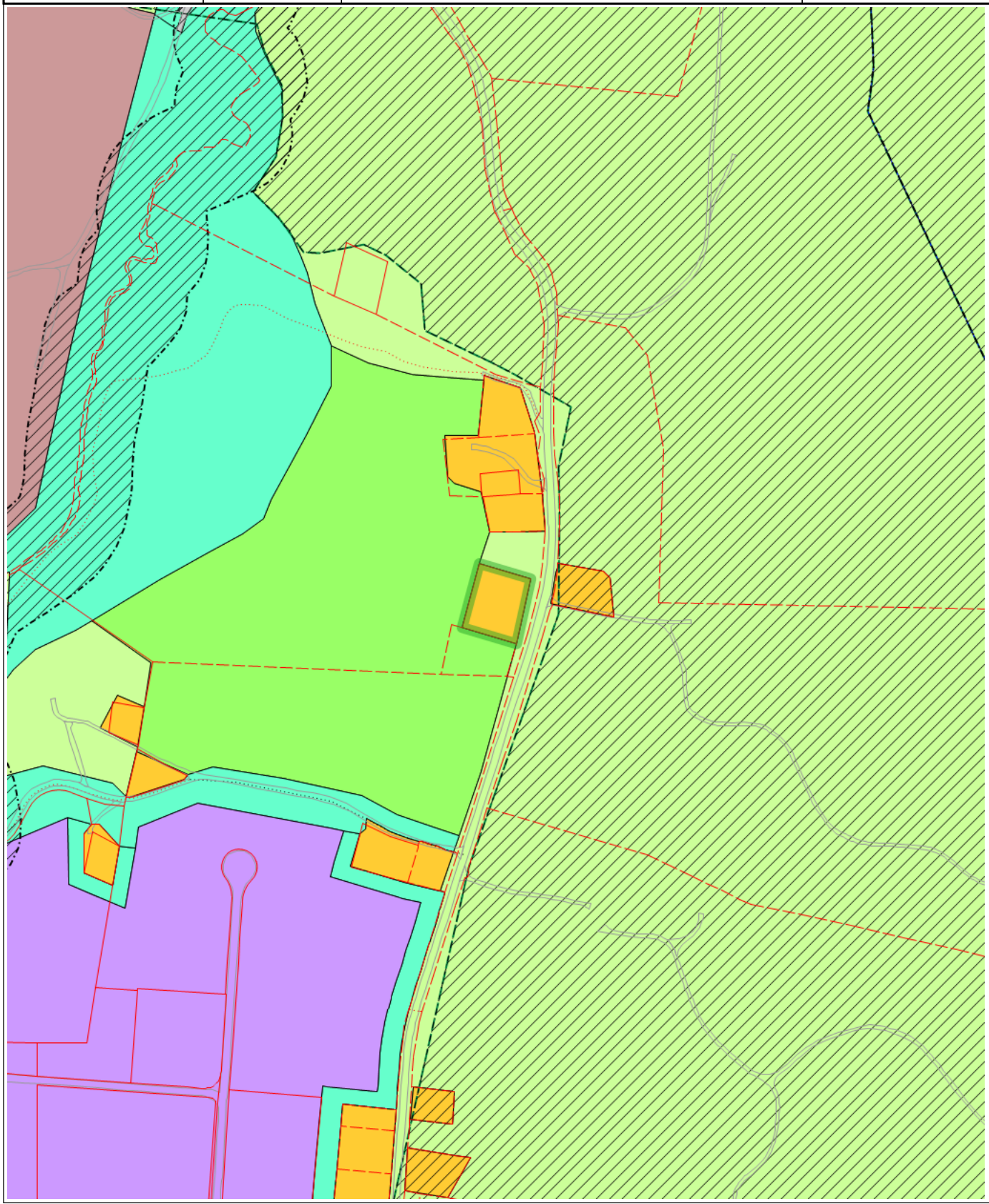
Postadresse:	**Besøksadresse**:	**Telefon:**	**Telefaks:**	**E-post:**
Postboks 200 7541 KLÆBU	Vikingvegen 8 7540 Klæbu	72 83 35 00	72 83 35 01	postmottak@klabu.kommune.no

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 537	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brøttemsvegen 743 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense generert


Hensyn landbruk (grønn strek)


Byggegrense - grønn strek


Byggesone 4


Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


Framtidig LNFR


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Hensyn bevaring naturmiljø


Turveg / turdrag


Råstoffutvinning


Blå/grønnstruktur


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg


Forbudsgrense vassdrag


Framtidig turveg / turdrag


Næringsbebyggelse


LNFR

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Ragnhild Hongset og Asbjørn Taranrød Braa			
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Brøttemsvegen 743	7540	Kæbu	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	537	10	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
201261 35611	Ragnhild Hongset	1/2
160761 29545	Asbjørn Taranrød Braa	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringseiendom
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	304	B	13				25				37				49			
2	B	144	B	14				26				38				50			
3	B	121	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere =		569				**Nevner =**		569											

Dato	Innsenderens underskrift
11.06.26	Asbjørn Braa Ragnhild Hongset

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)	☑	hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	☑	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	☑	det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d)	☑	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	☑	seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	☑	det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	☑	rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h)	☑	arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	☑	det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☑ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11.06.26.	Asbjørn Brag Ragfeld Hansen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☑ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
11.06.26	Asbjørn Bræa	ASBJØRN BRÆA
11.06.26	Ragnhild Hongset	RAGNHILD HONGSET

11. Kommunens saksbehandling

a)	☐	Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☐	Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	537	10	0

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift
11.06.26	Asbjørn Bræa Ragnhild Hongset

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringseiendom **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere =						**Nevner =**													

Dato	Innsenderens underskrift
11.06.26.	Asbjørn Bråg Ragnhild Hongset

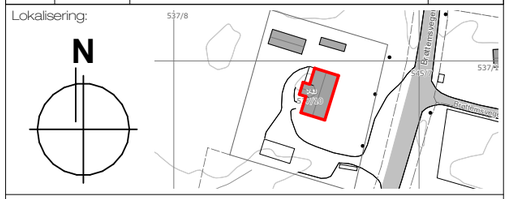


Tegningsnr.	Rev. ID
Vedlegg E1	01 / 05.05.2026

Type tegning
Plan kjeller

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - brannskille, trapp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS
Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
olivier@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

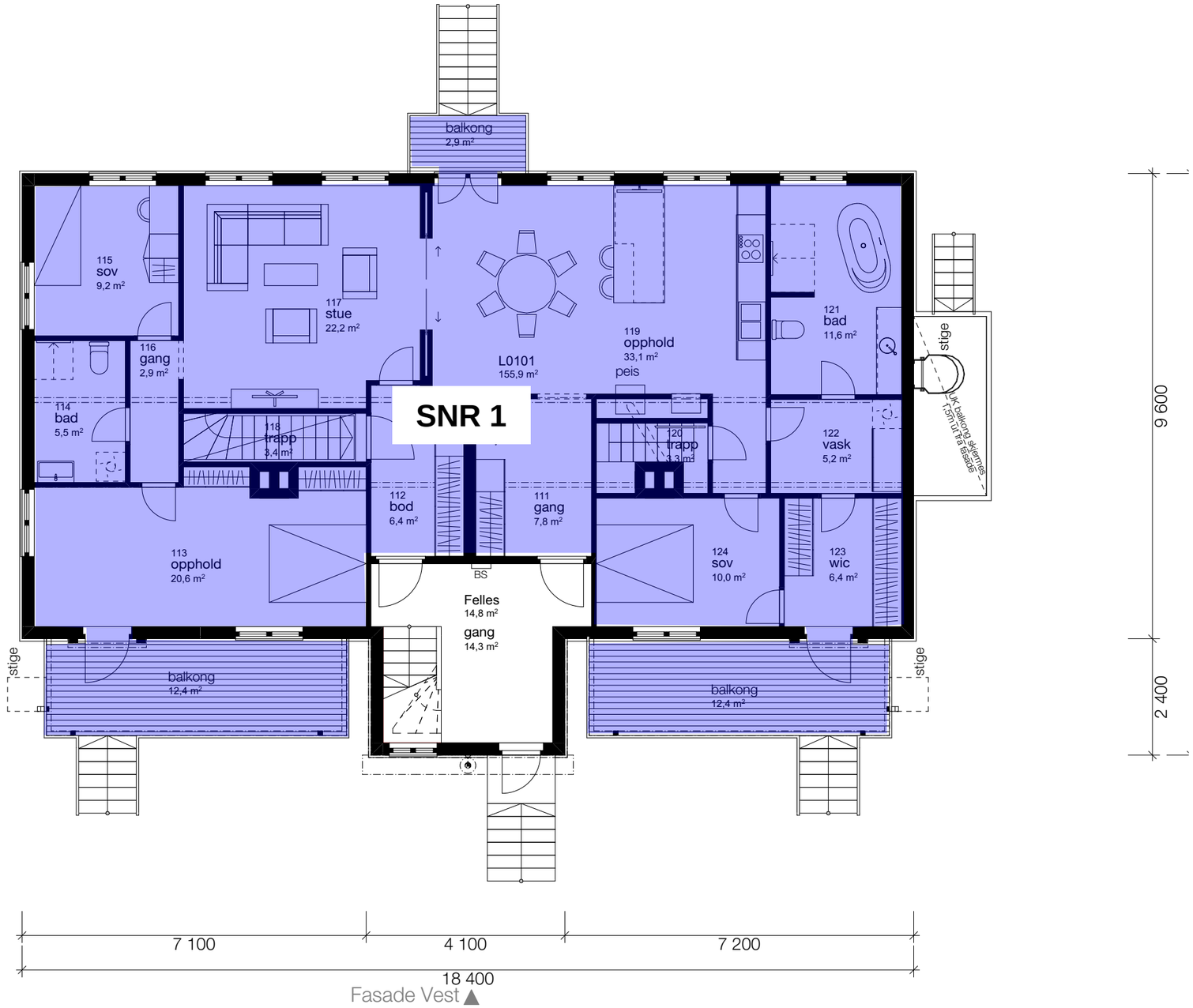
Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

Godkjent	
Kontroll prosjekt.	
Sign. OH	Kontroll: OH
Dato 06.01.2025	
Målestokk 1:100 (A3)	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll

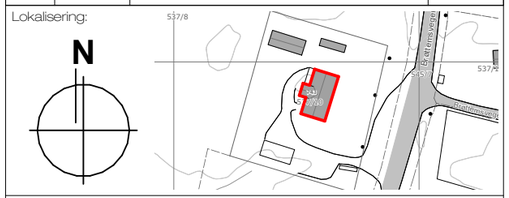
Filnavn	Gnr./Bnr./Festenr.:
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28 .pln	537/10
Tegningsnr.: Vedlegg E1	Prosjektnr.: 2412

Type tegning:
Plan kjeller



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - brannskille, trapp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS

Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
olivier@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll:
OH	OH

Dato
06.01.2025

Målestokk
1:100 (A3)

Kontroll utførende

Sign.	Kontroll

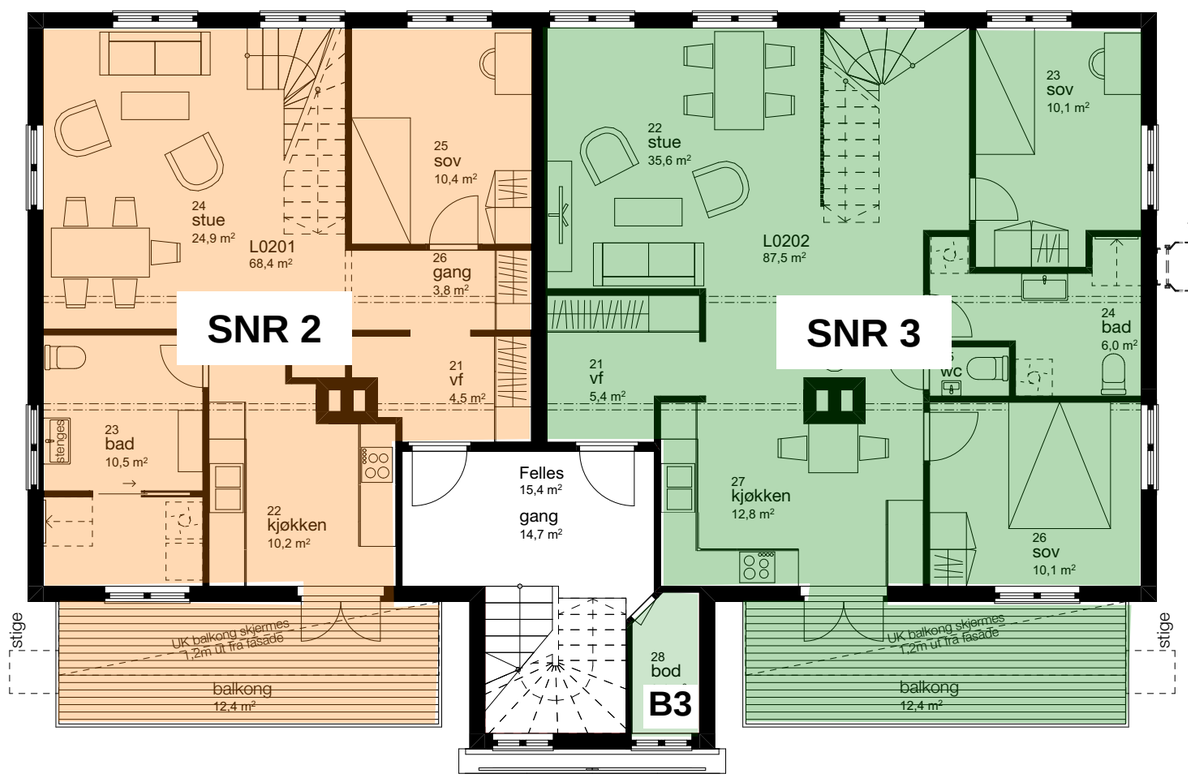
Filnavn
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28 .pln

Gnr./Bnr./Festenr.:
537/10

Tegningsnr.:
Vedlegg E2

Prosjektnr.:
2412

Type tegning:
Plan 1. etasje

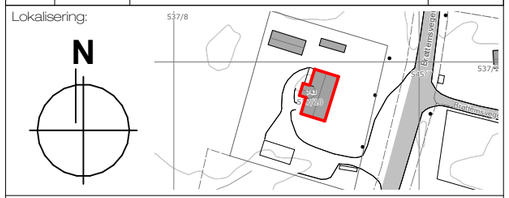


Fasade Nord

Fasade Vest

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - brannskille, trapp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS

Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
olivier@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll:
OH	OH

Dato
06.01.2025

Målestokk
1:100 (A3)

Kontroll utførende

Sign.	Kontroll

Filnavn
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28 .pln

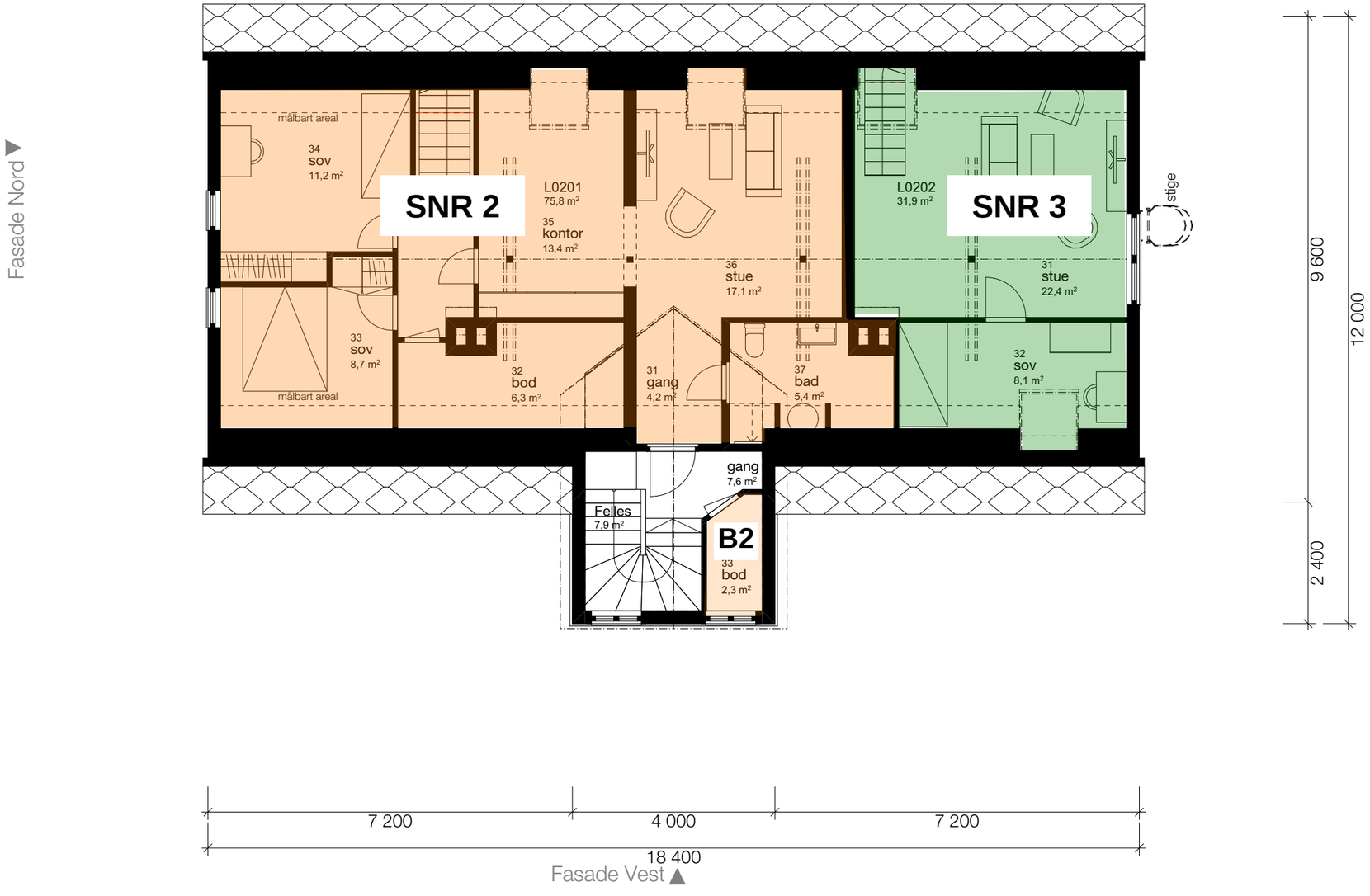
Gnr./Bnr./Festenr.:
537/10

Tegningsnr.:
Vedlegg E3

Prosjektnr.:
2412

Type tegning:
Plan 2. etasje

BIM med ARCHICAD 27 NOR Filplassering: C:\Users\OlivierHerail\OneDrive - ESPACE AS\Dokumenter\ESPACE\02_Prosjekter\2412_Tulluan Skole\5-DAK-ILLUSTRASJON\51-DAK\515-FORPROSJEKT\Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28 .pln



Fasade Nord ▶

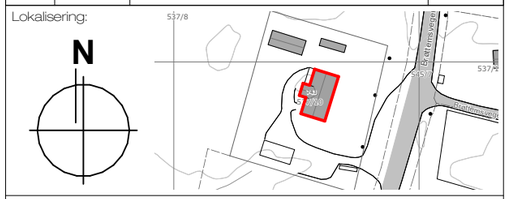
Fasade Vest ▲

Tegningsnr.	Rev. ID
Vedlegg E4	01 / 05.05.2026

Type tegning
Plan loft

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - brannskille, trapp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS

Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
olivier@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

Godkjent	
Kontroll prosjekt.	
Sign. OH	Kontroll: OH
Dato 06.01.2025	
Målestokk 1:100 (A3)	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll

Filnavn	Gnr./Bnr./Festenr.:
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28 .pln	537/10
Tegningsnr.: Vedlegg E4	Prosjektnr.: 2412

Type tegning:
Plan loft

BIM med ARCHICAD 27 NOR Filplassering: C:\Users\OlivierHerail\OneDrive - ESPACE AS\Dokumenter\ESPACE\02_Prosjekter\2412_Tulluan Skole\5-DAK-ILLUSTRASJON\51-DAK\515-FORPROSJEKT\Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28 .pln

UTKAST

Dette er et utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Tulluan skole. Vedtektene er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Det tas uttrykkelig forbehold om endring i måten sameiet er organisert på når det kommer til oppdeling av seksjoner, parkeringsplasser, boder, fellesareal mv. Utbygger har rett til å etablere boligkjøpsmodeller i prosjektet, som Leie før Eie, Deleie mv. Det vises for øvrig til forbehold i salgsoppgaven.

V E D T E K T E R

for

Tulluan Skole Eierseksjonssameie

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tulluan Skole Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 3 boligseksjoner på eiendommen gnr. 537 bnr. 10 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter: boder.

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet og fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring. Sameiebrøken bygger på boligseksjonenes areal.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Styret kan kreve at adgang til sameiets eiendom administreres på en måte som hindrer at uvedkommende får tilgang til sameiet. Seksjonseier kan holdes ansvarlig for dekning av kostnader til sikringstiltak ved evt. sikkerhetsbrudd. Styret kan pålegge seksjonseier å redusere eller stanse korttidsutleie som medfører skade eller ulempe for andre beboere på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (langtidsleie). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, screens, innglassing mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier fjerner ulovlige installasjoner.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt.

3-3 Enerett til bruk

Seksjonene har rett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal, iht. Vedlegg 1.
Bruksretten medfører vedlikeholdsplikt av den enkelte seksjonseier. Endring i etablerte bruksretter krever samtykke fra de seksjonseierne som er direkte berørt.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon har enerett til parkering på sameiets fellesareal iht. Vedlegg 1.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre.

4-3 Vedlikehold
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold av biloppstillingsplassen.

4-4 Kostnader
Alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av biloppstillingsplassen ligger på den enkelte bruker av biloppstillingsplassen.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til biloppstillingsplassen seksjonen disponerer. Alle kostnader knyttet til dette, dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper jf. eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for utskifting av vinduer tilhørende sin seksjon. Sameiet er ansvarlig for de vinduer som er felles og ikke tilhører en seksjon.

(2) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(4) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(5) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig ved mislighold av vedlikeholdsplikten jf. eierseksjonsloven § 34.

(7) For skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Ved bruk av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen. Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen av seksjonseieres husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonslovens § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Vedlikeholdsplikten til sameiet innbefatter ikke utskifting av vinduer som tilhører en seksjon, jfr. pkt. 5-1 (1)

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6- 1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til elektroniske fellesavtaler, som fordeles likt pr. seksjon.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader for å dekke sine forpliktelser til sameiet. Felleskostnadene fastsettes av styret.

6-3 Vedlikeholdsfond
Sameiet har i årsmøtet bestemt at det årlig skal settes av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret skal sørge for at avsetningen til enhver tid er tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

7-2 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en representant fra hver seksjon. Varamedlemmer kan velges. Ved etablering av sameiet kan det velges et interimsstyre bestående av to medlemmer utpekt av utbygger.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(2) Dersom årsmøtet gjennomføres som et digitalt møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

9-6 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-7 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h. endring av vedtektene.

9-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-13 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

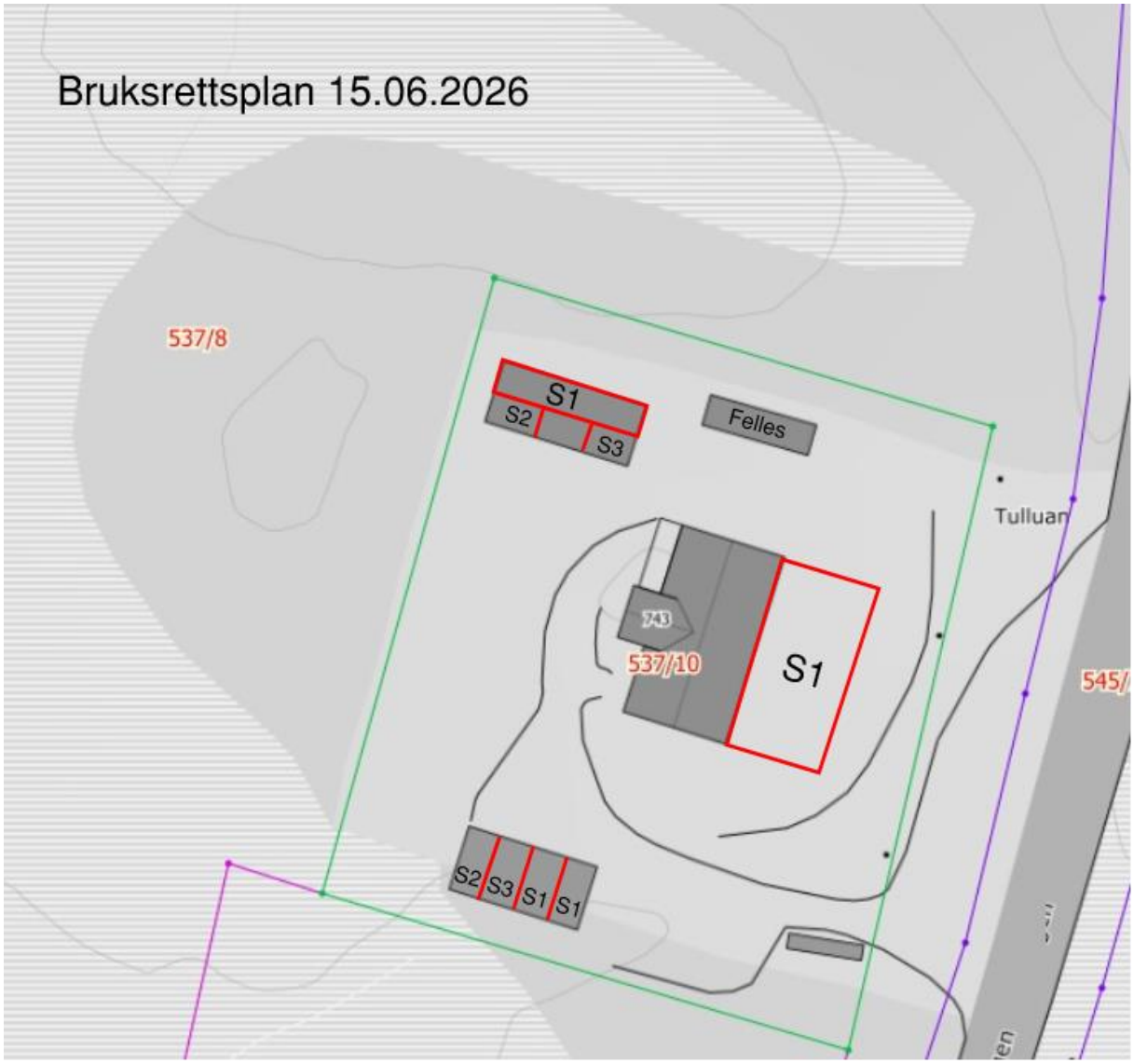
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

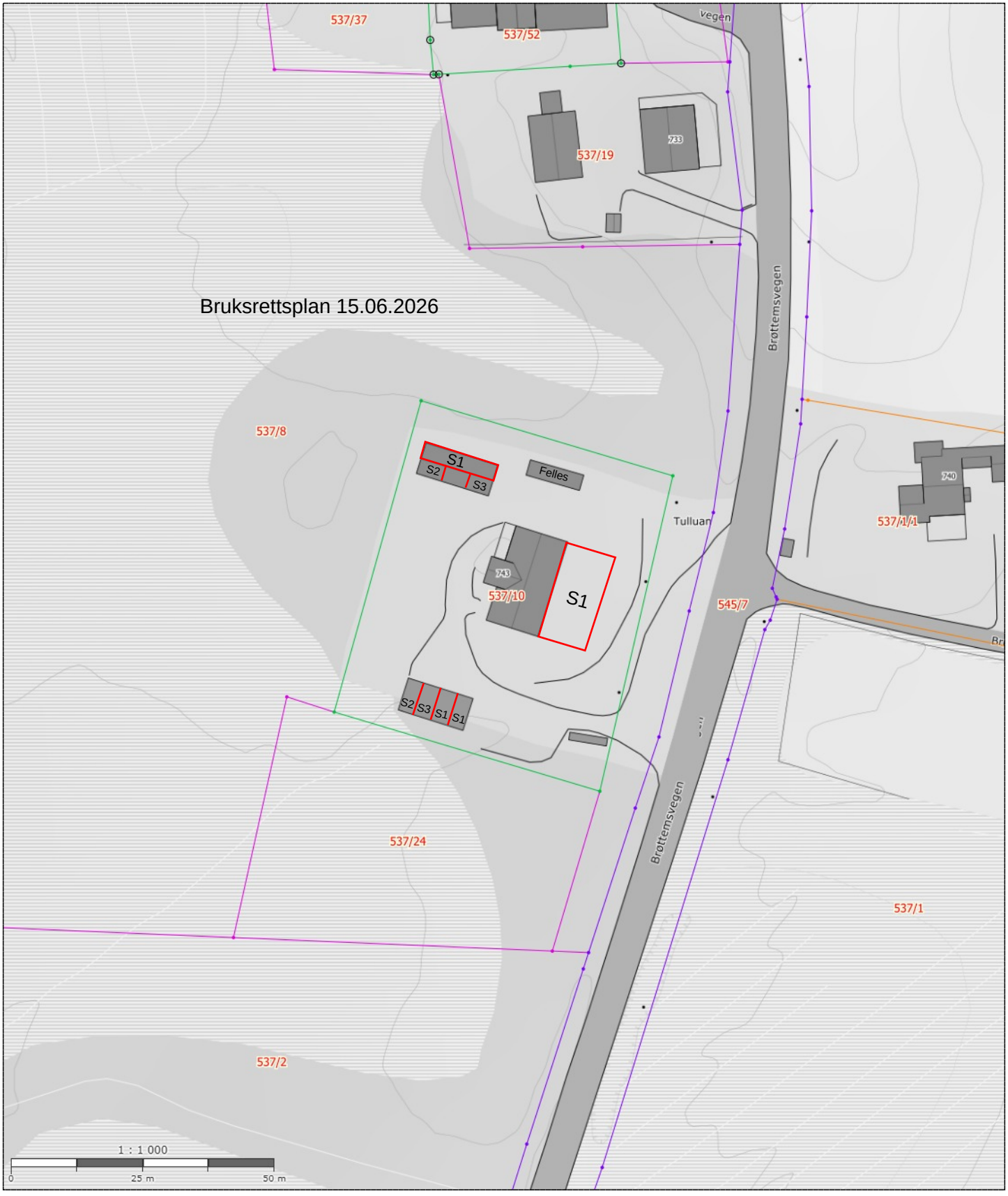
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlegg 1

3 boder
4 parkeringsplasser
“Felles” er felles ved og bod
S1 utenfor bolig er «Hage øst»





Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:10/6-2026
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.


Matrikkelkart
Grensepunkt - Offentlig Godkjent Grensemerke
Teiggrensepunkt - Middels nøyaktig og transmålinger
Teiggrensepunkt - Mindre nøyaktig målinger og TK
Teiggrensepunkt - Mindre nøyaktige grenser og ØK
Teiggrensepunkt - Skissenøyaktighet
Eiendomsgrense - Middels nøyaktig og transmålinger
Eiendomsgrense - Mindre nøyaktig målinger og TK
Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige grenser og ØK
Eiendomsgrense - Lite nøyaktige grenser
Az Matrikkelnummer

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

TULLUAN SKOLE EIERSEKSJONSSAMEIE

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 19/06/2026

Boligbyggelaget TOBB

TULLUAN SKOLE EIERSEKSJONSSAMEIE

TOBB

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5	*Antall leiligheter:*	3
	Prisutvikling i %:	*2,5*

INNTEKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Innbetaling startkapital	30 000				
Felleskostnader drift	95 000	97 375	99 809	102 305	104 862
Avsetning fremtidig vedlikehold	5 000	5 125	5 253	5 384	5 519
Kabel-tv / bredbånd	34 200	35 055	35 931	36 830	37 750
Sum inntekter	164 200	137 555	140 994	144 519	148 132
KOSTNADER					
Styrehonorar	5 000	5 125	5 253	5 384	5 519
Løpende vedlikehold	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038
Drifts- og serviceavtaler	15 000	15 375	15 759	16 153	16 557
Avsetning fremtidig vedlikehold	5 000	5 125	5 253	5 384	5 519
Bygningsforsikring	60 000	61 500	63 038	64 613	66 229
Kabel-tv / bredbånd	34 200	35 055	35 931	36 830	37 750
Andre driftsutgifter	5 000	5 125	5 253	5 384	5 519
Sum kostnader	134 200	137 555	140 994	144 519	148 132
DRIFTSRESULTAT	30 000	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT	30 000	0	0	0	0
Årsresultat	30 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01	0	30 000	30 000	30 000	30 000
Disponible midler 31.12	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Antatt endring FK fra 01.01:	**0,00**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**

BUDSJETTFORUTSETNINGER

Felleskostnader:
Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.

Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten kabel-tv / bredbånd som fordeles flatt.
Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

Startkapital på 10.000kr til sameiet (pr seksjon) tas inn som en del av kjøpsomkostningene.

Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Kabel-tv / bredbånd er estimert til 950,- mnd per husstand.

Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til brannalarmanlegg.

Endringer i felleskostnadene:
De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene.

Boligbyggelaget TOBB

TULLUAN SKOLE EIERSEKSJONSSAMEIE

Snr	Leilnr	Type	Areal BRA m2	Felleskostn. drift per mnd	Kabel-TV bredbånd per mnd	Totale felleskostnader per mnd
1	L0101	Leilighet	304	4 452	950	5 402
2	L0201	Leilighet	144	2 109	950	3 059
3	L0202	Leilighet	121	1 772	950	2 722
			569	8 333	2 850	11 183



1:100 Fasade Sør

Tegningsnr:	Rev. ID
Vedlegg E10	01 / 05.05.2026

Type tegning
Fasade sør

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - barnskilt, topp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS

Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
oliver@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

Godkjent	
Kontroll prosjekt.	
Sign. OH	Kontroll: OH
Dato 06.01.2025	
Målestokk 1:100 (A3)	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll

Filnavn	Gnr./Bnr./Festenr.:
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln	537/10
Tegningsnr.: Vedlegg E10	Prosjektnr.: 2412

Type tegning
Fasade sør

BIM med ARCHICAD 27 NOR Filplassering: C:\Users\OliverHeral\OneDrive - ESPACE AS\Dokumenter\ESPACE\02_Prosjekter\2412_Tulluan Skole\5-DAK-ILLUSTRASJON\51-DAK\515-FORPROSJEKT\Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln



1:100 Fasade Nord

Tegningsnr.	Rev. ID
Vedlegg E7	01 / 05.05.2026

Type tegning
Fasade nord

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - barnskilt, topp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS

Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
oliver@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll:
OH	OH

Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

Dato
06.01.2025

Målestokk
1:100 (A3)

Kontroll utførende

Sign.	Kontroll

Filnavn
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln

Gnr./Bnr./Festenr.:
537/10

Tegningsnr.:
Vedlegg E7

Prosjektnr.:
2412

Type tegning
Fasade nord

BIM med ARCHICAD 27 NOR Filplassering: C:\Users\OliverHeral\OneDrive - ESPACE AS\Dokumenter\ESPACE\02_Prosjekter\2412_Tulluan Skole\5-DAK-ILLUSTRASJON\51-DAK\515-FORPROSJEKT\Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln



1:100 Fasade Øst

Tegningsnr:	Rev. ID
Vedlegg E8	01 / 05.05.2026

Type tegning
Fasade øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - barnskilt, topp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS

Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
oliver@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

Godkjent	
Kontroll prosjekt.	
Sign. OH	Kontroll: OH
Dato 06.01.2025	
Målestokk 1:100 (A3)	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll

Filnavn	Gnr./Bnr./Festenr.:
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln	537/10
Tegningsnr.: Vedlegg E8	Prosjektnr.: 2412

Type tegning
Fasade øst

BIM med ARCHICAD 27 NOR Filplassering: C:\Users\OliverHeral\OneDrive - ESPACE AS\Dokumenter\ESPACE\02_Prosjekter\2412_Tulluan Skole\5-DAK-ILLUSTRASJON\51-DAK\515-FORPROSJEKT\Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln



1:100 Fasade Vest

Tegningsnr:	Rev. ID
Vedlegg E9	01 / 05.05.2026

Type tegning
Fasade vest

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - barnskilt, topp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS

Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
oliver@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll:
OH	OH

Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

Dato
06.01.2025

Målestokk
1:100 (A3)

Kontroll utførende

Sign.	Kontroll

Filnavn
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln

Gnr./Bnr./Festenr.:
537/10

Tegningsnr.:
Vedlegg E9

Prosjektnr.:
2412

Type tegning
Fasade vest

BIM med ARCHICAD 27 NOR Filplassering: C:\Users\OliverHeral\OneDrive - ESPACE AS\Dokumenter\ESPACE\02_Prosjekter\2412_Tulluan Skole\5-DAK-ILLUSTRASJON\51-DAK\515-FORPROSJEKT\Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln



Tegningsnr.	Rev. ID
Vedlegg E1	01 / 05.05.2026

Type tegning
Plan kjeller

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - barnskilt, topp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS
Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
oliver@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

Godkjent	
Kontroll prosjekt.	
Sign. OH	Kontroll: OH
Dato 06.01.2025	
Målestokk 1:100 (A3)	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll

Filnavn	Gnr./Bnr./Festenr.:
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln	537/10
Tegningsnr.: Vedlegg E1	Prosjektnr.: 2412

Type tegning
Plan kjeller

BIM med ARCHICAD 27 NOR Filplassering: C:\Users\OliverHeral\OneDrive - ESPACE AS\Dokumenter\ESPACE\02_Prosjekter\2412_Tulluan Skole\5-DAK-ILLUSTRASJON\51-DAK\515-FORPROSJEKT\Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln



Fasade Nord

Fasade Vest

Tegningsnr.	Rev. ID
Vedlegg E2	01 / 05.05.2026

Type tegning
Plan 1. etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - barnskile, trapp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS

Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
oliver@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

Godkjent	
Kontroll prosjekt.	
Sign. OH	Kontroll: OH
Dato 06.01.2025	
Målestokk 1:100 (A3)	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll

Filnavn
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln

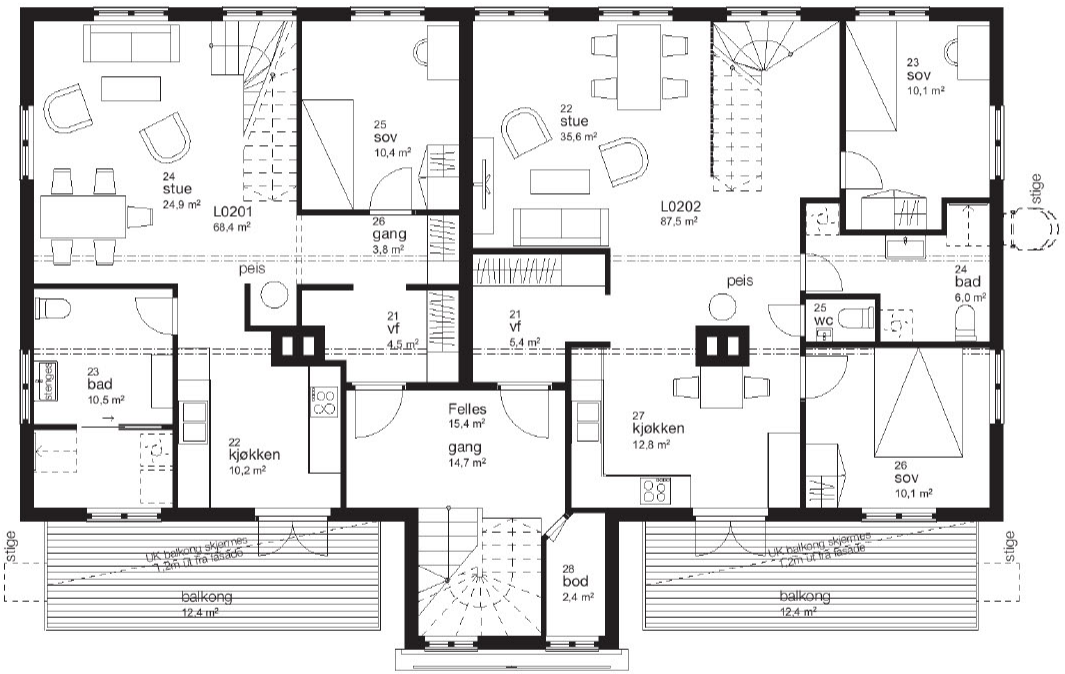
Gnr./Bnr./Festenr.:
537/10

Tegningsnr.:
Vedlegg E2

Prosjektnr.:
2412

Type tegning
Plan 1. etasje

BIM med ARCHICAD 27 NOR Filplassering: C:\Users\OliverHeral\OneDrive - ESPACE AS\Dokumenter\ESPACE\02_Prosjekter\2412_Tulluan Skole\5-DAK-ILLUSTRASJON\51-DAK\515-FORPROSJEKT\Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln



Tegningsnr.	Rev. ID
Vedlegg E3	01 / 05.05.2026

Type tegning
Plan 2. etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - brannskille, topp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS
Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
oliver@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

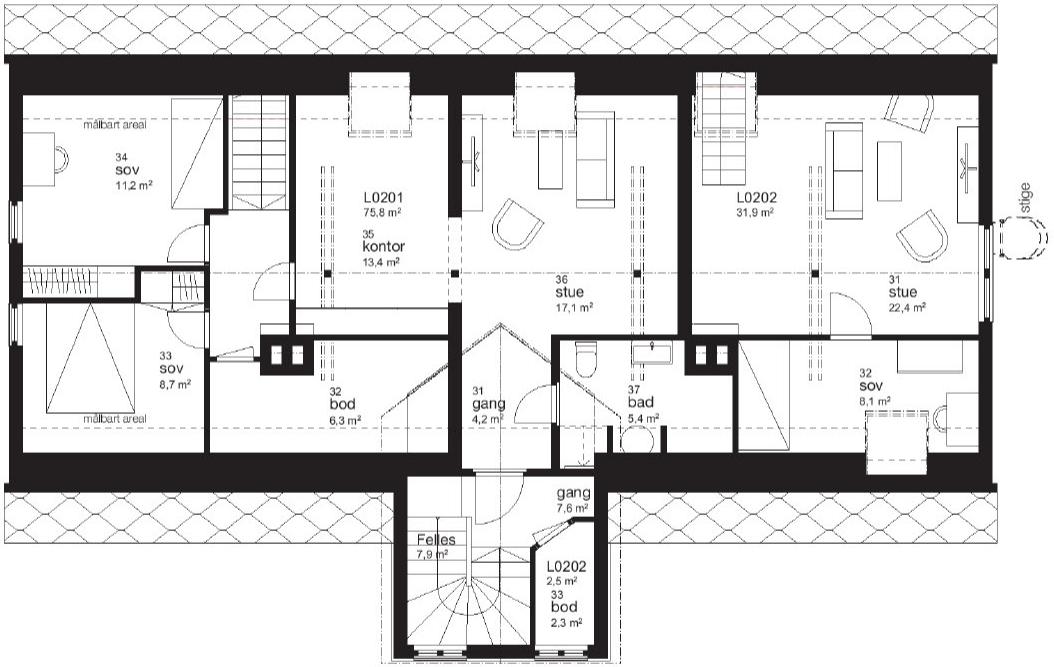
Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

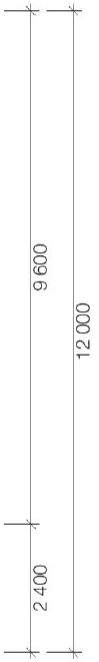
Godkjent	
Kontroll prosjekt.	
Sign. OH	Kontroll: OH
Dato 06.01.2025	
Målestokk 1:100 (A3)	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll

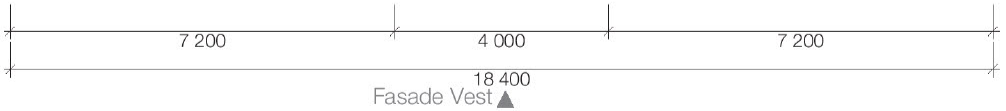
Filnavn	Gnr./Bnr./Festenr.:
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln	537/10
Tegningsnr.: Vedlegg E3	Prosjektnr.: 2412

Type tegning
Plan 2. etasje

BIM med ARCHICAD 27 NOR Filplassering: C:\Users\OliverHeral\OneDrive - ESPACE AS\Dokumenter\ESPACE\02_Prosjekter\2412_Tulluan Skole\5-DAK-ILLUSTRASJON\51-DAK\515-FORPROSJEKT\Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln







Fasade Vest ▲

Fasade Nord ▼

Tegningsnr.	Rev. ID
Vedlegg E4	01 / 05.05.2026

Type tegning
Plan loft

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato
01	01	Endringssøknad - barnskilt, trapp og balkong	05.05.2026

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: ESPACE AS
Fosenkaia 3
7010 Trondheim
Tlf.: 48 950 620
oliver@espace-arkitektur.no
www.espace-arkitektur.no

Fase
Forprosjekt

ESPACE arkitektur & byrom

Tiltakshaver
Asbjørn T. Braa

Prosjekt
Tulluan Skole
Brøttemsvegen 743
7549 Tanem

Godkjent	
Kontroll prosjekt.	
Sign. OH	Kontroll: OH
Dato 06.01.2025	
Målestokk 1:100 (A3)	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll

Filnavn
Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln

Gnr./Bnr./Festenr.:
537/10

Tegningsnr.:
Vedlegg E4

Prosjektnr.:
2412

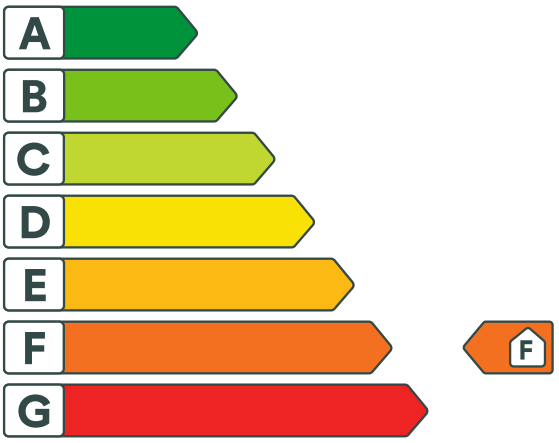
Type tegning
Plan loft

BIM med ARCHICAD 27 NOR Filplassering: C:\Users\OliverHeral\OneDrive - ESPACE AS\Dokumenter\ESPACE\02_Prosjekter\2412_Tulluan Skole\5-DAK-ILLUSTRASJON\51-DAK\515-FORPROSJEKT\Tulluan-Skole-Forprosjekt-AC28.pln

Energiattest



Adresse **Brøttemsvegen 743, 7540 KLÆBU**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310890**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184641534**
Gårdsnummer **537**	Bruksnummer **10**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **326,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **339,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 585 kWh**



Brøttemsvegen 743, 7540 KLÆBU

Detaljering

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

Brøttemsvegen 743, 7540 KLÆBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Brøttemsvegen 743

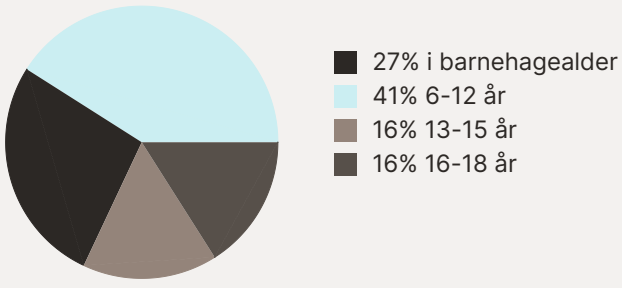
Offentlig transport

Tulluan skole Linje 83	0 min 0 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	14 min 10.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 21.8 km
Trondheim Værnes	43 min

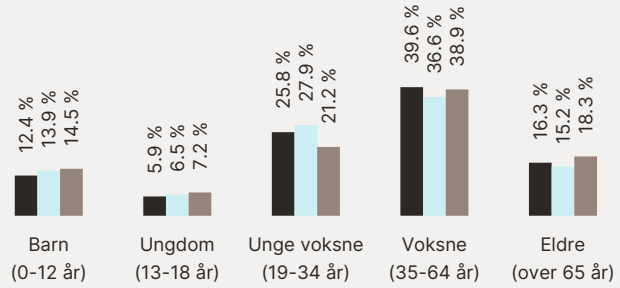
Skoler

Tanem skole (1-7 kl.) 153 elever, 9 klasser	3 min 2.6 km
Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	6 min 5.1 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	6 min 5.1 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	12 min 10.5 km
Kristen videregående skole - Trøn... 480 elever	13 min 10.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tulluan	201	95
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tanem barnehage (2-5 år) 35 barn	3 min 2.6 km
Brannåsen barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 2.5 km
Knærten Fus friluftsbarnehage (0-5 ... 78 barn	7 min 5.6 km

Dagligvare

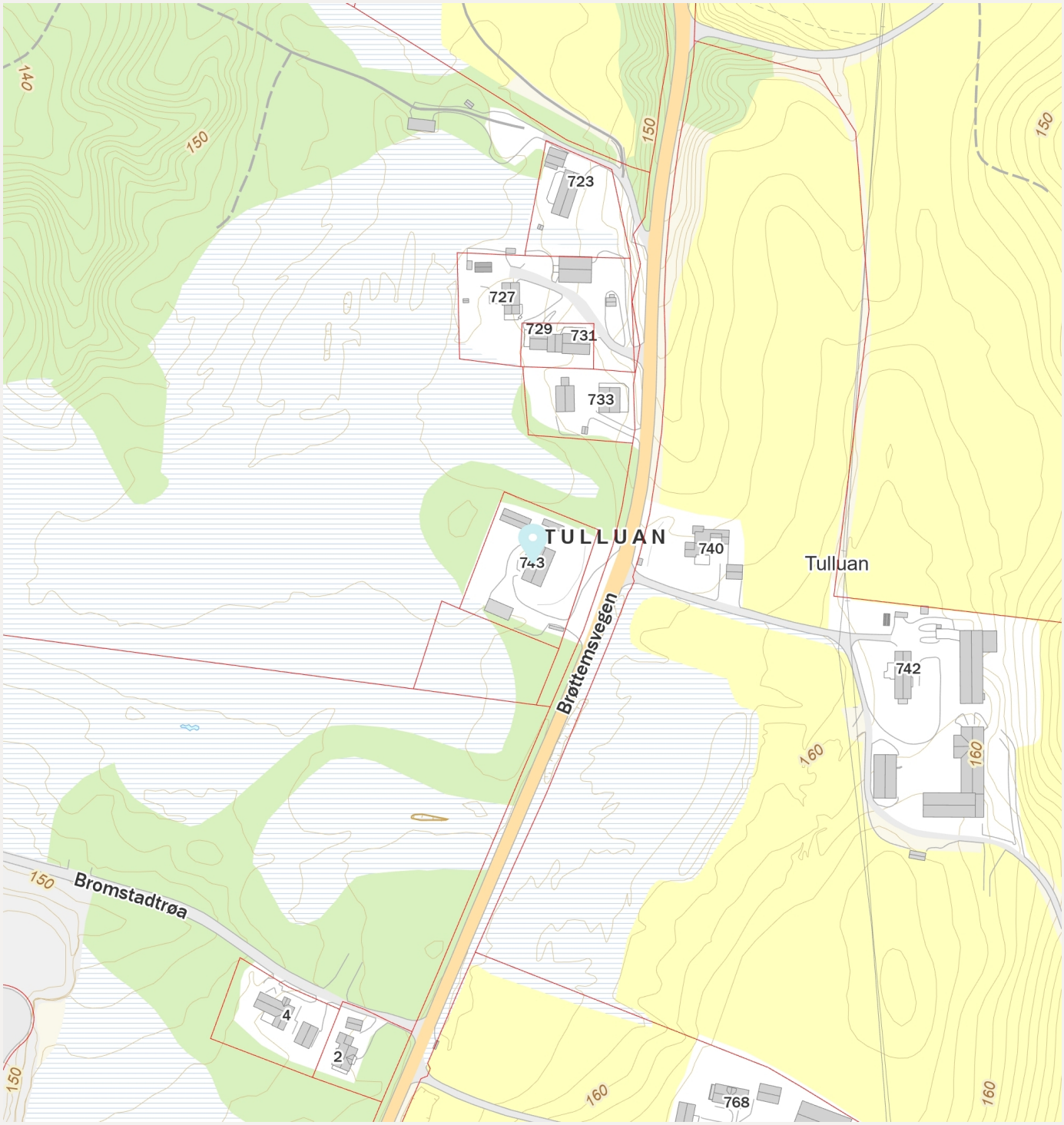
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 6 km
Coop Extra Klæbu	7 min

Sport

Tanem ballbane Ballspill, fotball	4 min 2.6 km
Tanem Skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 2.7 km
Klæbu Treningssenter	7 min
EVO Tiller	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Brøttemsvegen 743

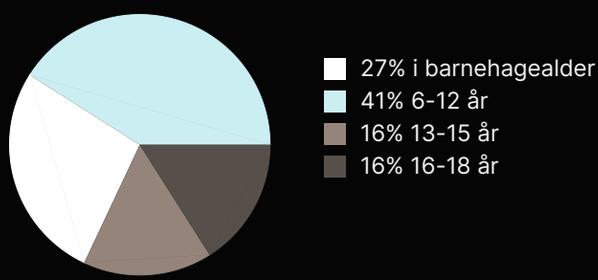
Offentlig transport

Tulluan skole Linje 83	0 min 0 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	14 min 10.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 21.8 km
Trondheim Værnes	43 min

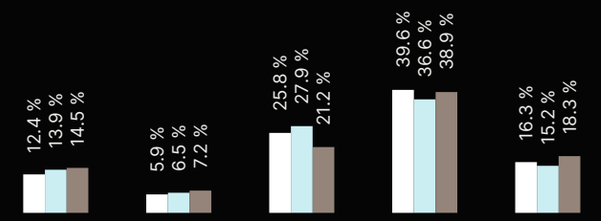
Skoler

Tanem skole (1-7 kl.) 153 elever, 9 klasser	3 min 2.6 km
Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	6 min 5.1 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	6 min 5.1 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	12 min 10.5 km
Kristen videregående skole - Trøn... 480 elever	13 min 10.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tulluan	201	95
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tanem barnehage (2-5 år) 35 barn	3 min 2.6 km
Brannåsen barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 2.5 km
Knærten Fus friluftsbarnehage (0-5 ... 78 barn	7 min 5.6 km

Dagligvare

Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 6 km
Coop Extra Klæbu	7 min

Sport

Tanem ballbane Ballspill, fotball	4 min 2.6 km
Tanem Skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 2.7 km
Klæbu Treningssenter	7 min
EVO Tiller	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026