

FLATÅSEN

# Flatåsenget 23



Velkommen til  
din nye bolig





Emera eiendomsmegling ved Geir Einar Moen ønsker velkommen til Flatåsenget 23! Foto: Julian Nonstad / Nonstad foto.



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 900 000,-

ANTALL SOVEROM

5

OMKOSTNING KJØPER

173 590,-

BYGGEÅR

1990

TOTALPRIS

7 073 590,-

ENERGIKLASSE

D

BRA-I/BRA TOTAL

200/200 kvm

TOMTEAREAL

455.1 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)

+47 970 54 431

Geir Einar er en erfaren megler med 7 års erfaring fra eiendomsbransjen, kjent for sin joviale stil og evne til å skape gode relasjoner. Ingenting overlates til tilfeldighetene, og gjennom riktig strategi, høy faglig kompetanse og sterke mellommenneskelige ferdigheter jobber han målrettet for å oppnå best mulig pris for din bolig. Med stort engasjement leverer han boligsalg av høy kvalitet og sørger for en trygg og god opplevelse gjennom hele prosessen, også i et marked preget av høy usikkerhet. Med Geir Einar på laget får du både en dyktig selger og en trygg rådgiver.



# Unik mulighet! Stor enebolig m/ flotte, solrike uteområder | 5 sov | Garasje & terrasse

Geir Einar Moen v/Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Flatåsenget 23!

Velkommen til en lys, romslig og innbydende enebolig over to plan, beliggende i et rolig og svært familievennlig boligområde på Flatåsen. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, romslige oppholdsrom og hele fem soverom.

Eiendommen byr på flotte og solrike uteområder med terrasse på ca. 35 kvm og balkong på ca. 14 kvm. Her har du sol fra tidlig morgen til sen kveld om sommeren. Garasje, gode parkeringsmuligheter på egen tomt og kort gangavstand til skole, barnehage, buss, dagligvare, idrettsanlegg og marka gjør dette til et ideelt hjem for barnefamilier.

## Høydepunkter

- Garasje
- Peisovn og varmepumpe
- 5 soverom
- Solrike uteområder
- Skjermet beliggenhet



Den gjennomtenkte planløsningen legger til rette for enkel møblering og god romutnyttelse.





Lyse fargevalg gir en tidløs og fleksibel base som gjør det enkelt å innrede og sette sitt eget preg.







Store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære.









Kjøkkenet har tilhørende kjølerom på 2,5 kvm med gode oppbevaringsmuligheter.



Benkeplate i heltre og delikate detaljer skaper et tidløst og innbydende uttrykk.

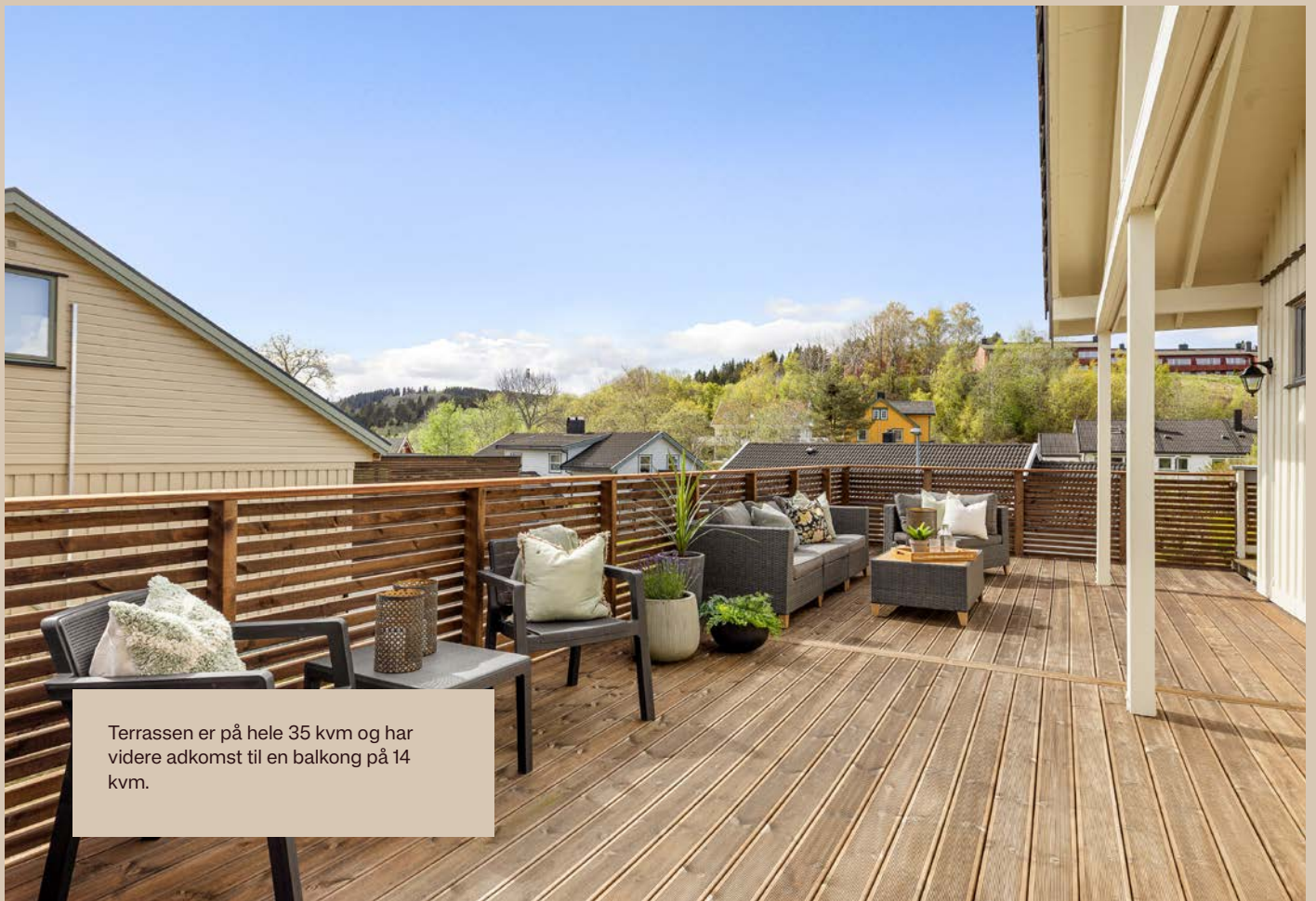


Mellom kjøkken og stue finner du en naturlig plassering for spisegruppe.



Fra stuen er det udgang til en romslig og solrik terrasse.





Terrassen er på hele 35 kvm og har videre adgang til en balkon på 14 kvm.



Her ligger alt til rette for å nyte varme sommerdager med gode solforhold.

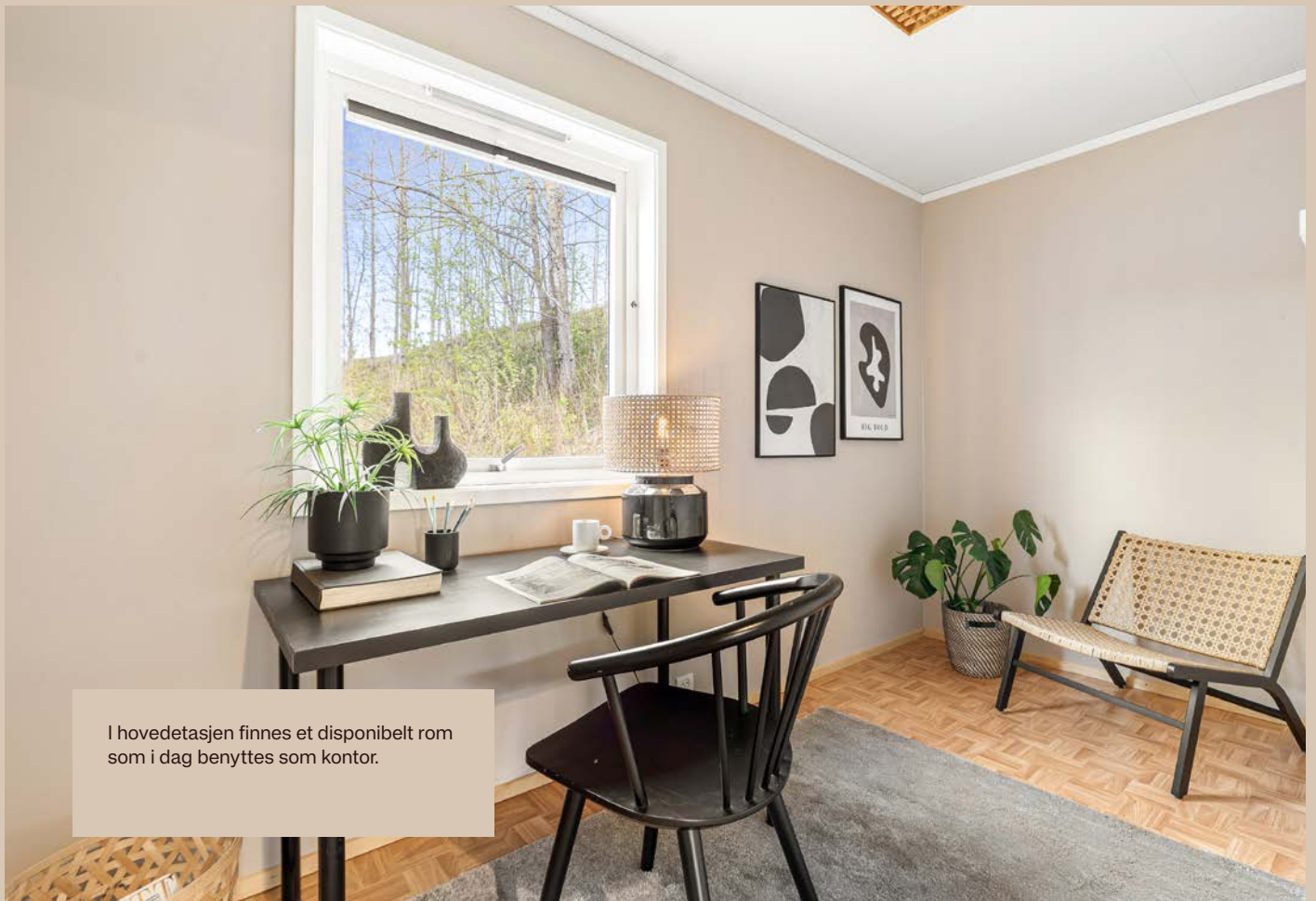


Terrassen kan enkelt innredes i flere soner.





Fra terrassen kan du nyte gode utsiktsforhold i rolige og flotte omgivelser.



I hovedetasjen finnes et disponibelt rom som i dag benyttes som kontor.



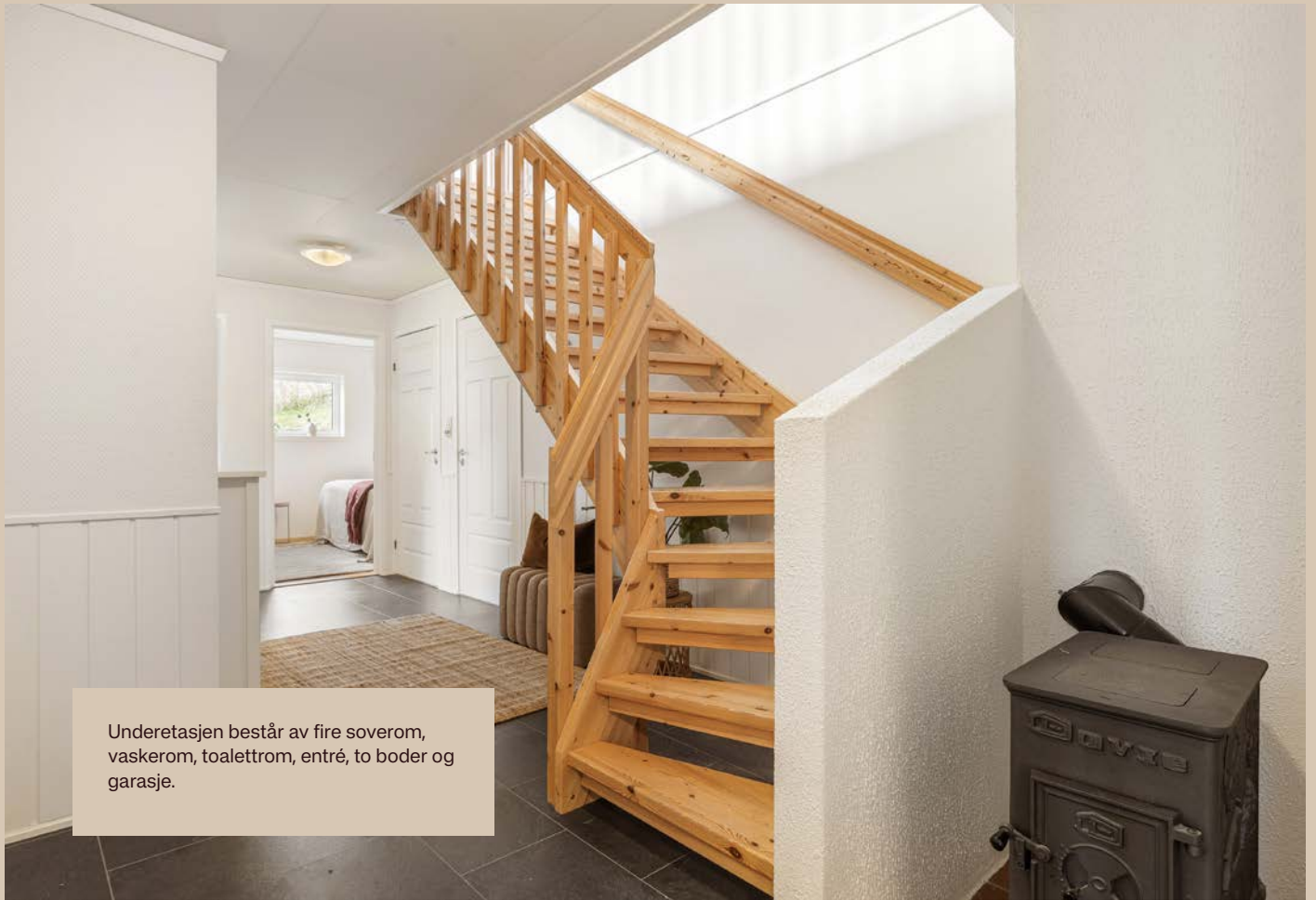
Boligen ligger tilbaketrukket og skjernet i et attraktivt boligområde.



Baderommet er lyst og romslig, og har en stor servantinnredning med god oppbevaringsplass.



Hovedsoverommet måler 12,5 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

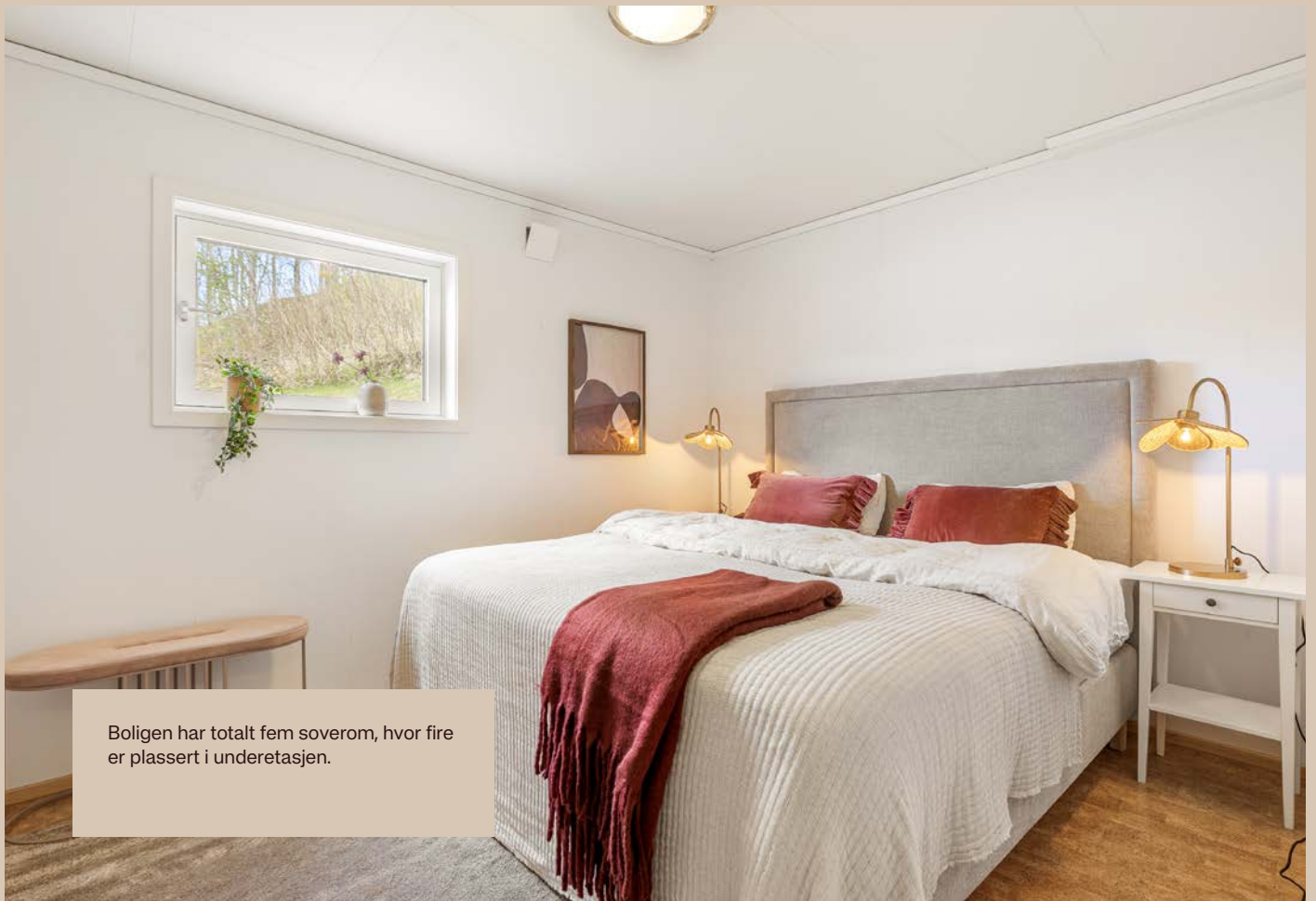


Underetasjen består av fire soverom, vaskerom, toalettrom, entré, to boder og garasje.



Boligen har separat vaskerom med utslagsvask.

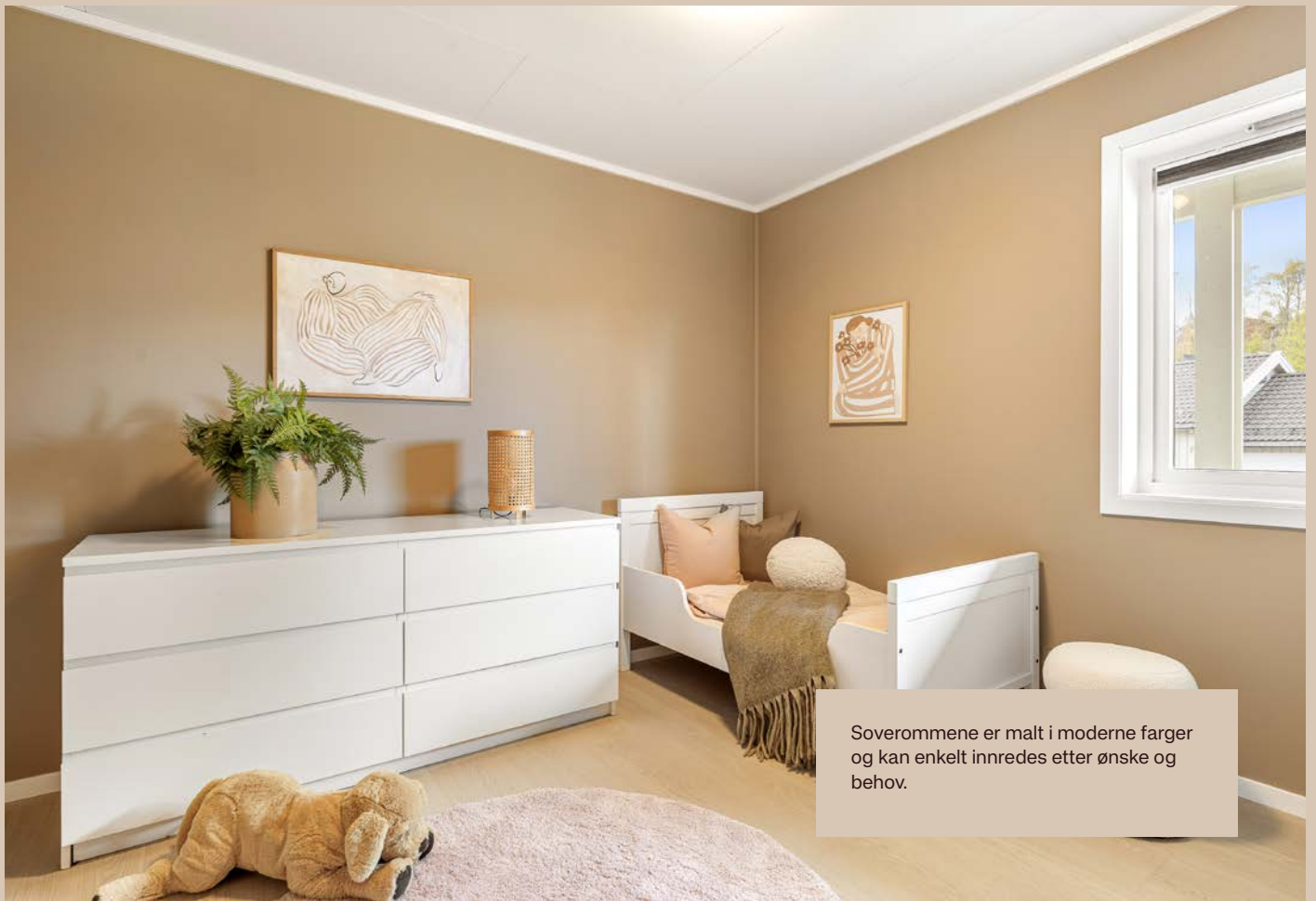




Boligen har totalt fem soverom, hvor fire er plassert i underetasjen.



Her er det god plass til hele familien.



Soverommene er malt i moderne farger og kan enkelt innredes etter ønske og behov.

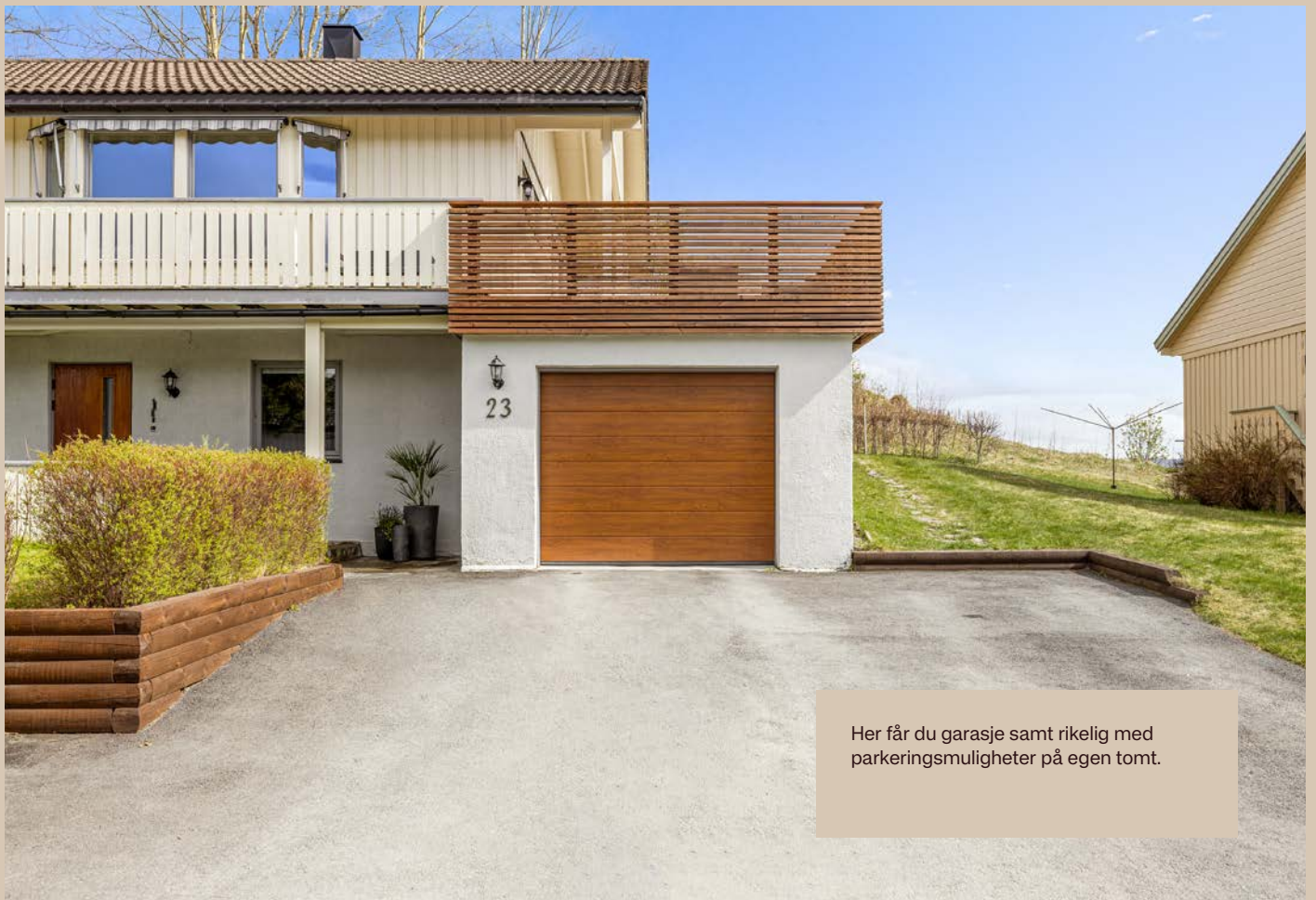




Boligens entré har god plass til oppbevaring av yttertøy.



Boligen byr på flere flotte uteområder med gode solforhold og en skjermet beliggenhet.



Her får du garasje samt rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt.



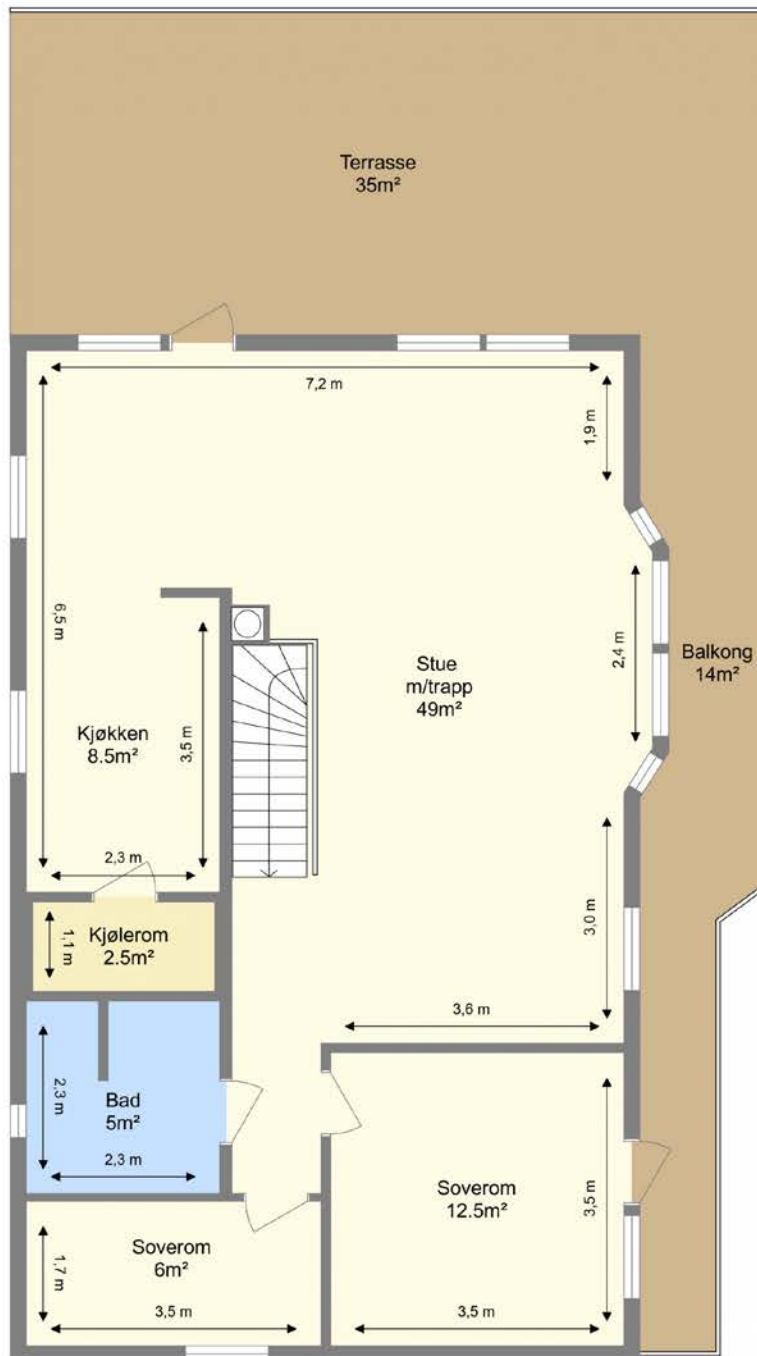
Tomten er på ca. 455 kvm og byr på flotte plenarealer som inviterer til lek, aktivitet og hyggelige stunder ute.

# Plantegning



# Flatåsenget 23

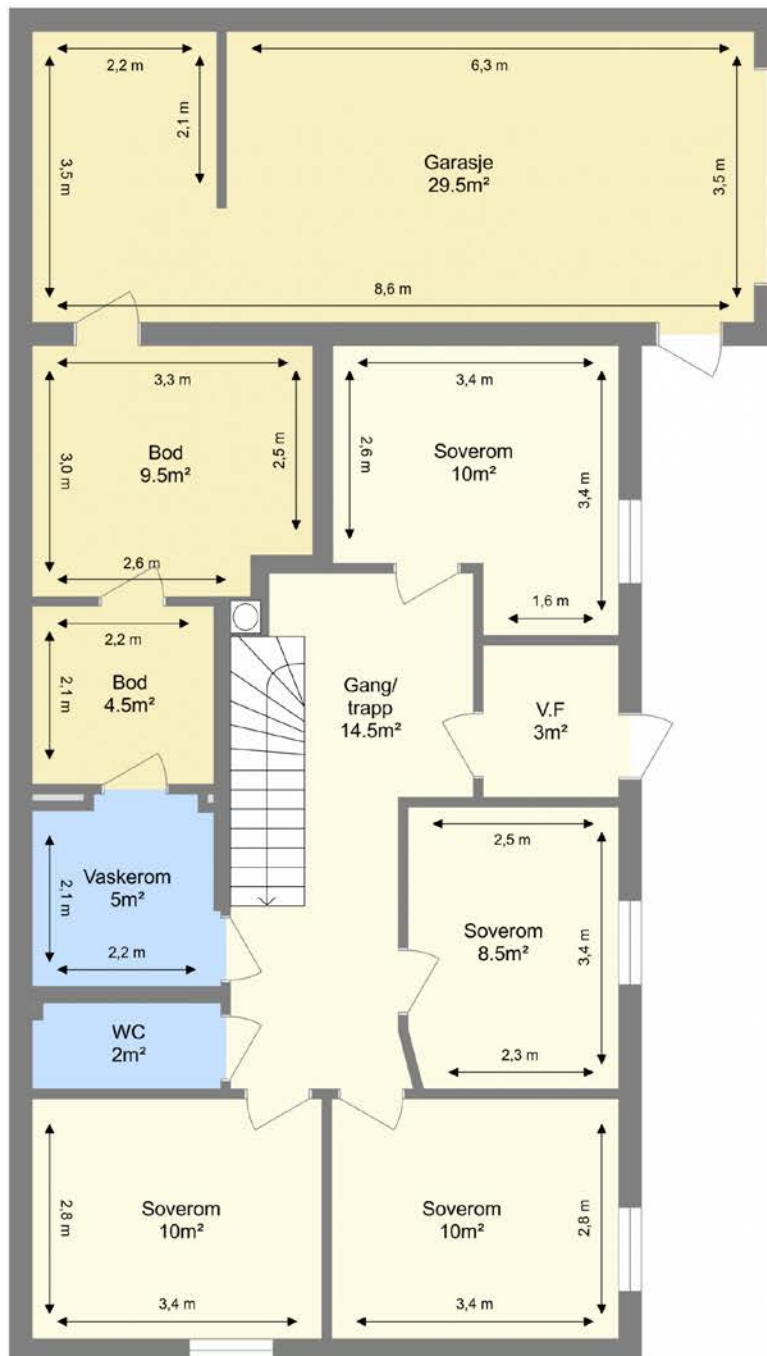
## 1. Etasje



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

## Flatåsengenget 23

### Sokkel



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

FLATÅSENGET 23

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 6 900 000

## Omkostning kjøper

6 900 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

172 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
173 590 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

192 490 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

-----  
7 073 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring))

7 092 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 7 073 590

## Eiendomsskatt

Kr 7 659,- (2023)

Eiendomsskatten ble beregnet til kr. 7 659,- i 2023.

## Kommunale avgifter

Kr 30 857 (2025)

Informasjon: Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Fakturert beløp fra mars 2025 til februar 2026 var kr 30 857,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

## Andre kostnader:

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

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 582 490 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 329 958 (2024)

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

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Flatåsenget 23 har en svært attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde på Flatåsen, preget av rolig bebyggelse, lite gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser. Området er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier med kort gangavstand til både skole, barnehager og idrettsanlegg.

Flatåsen skole (1.-10. trinn) ligger kun ca. 5 minutters gange unna, mens Stavset skole nås på ca. 20 minutter til fots. Heimdal videregående skole ligger ca. 5 minutter unna med bil. For de yngste ligger Nedre Flatåsen barnehage ca. 5 minutters gange unna, og Furutoppen barnehage nås på ca. 8 minutters gange.

Kollektivtilbudet er godt med Furuhaugen bussholdeplass ca. 3 minutters gange fra boligen. I tillegg ligger Tonstadkrysset/Kolstadvegen/E6 ca. 6 minutters kjøring unna, med hele 26 ulike linjer. Trondheim sentrum nås på ca. 18 minutters kjøring.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Extra Flatåsen ca. 9 minutters gange unna og Rema 1000 Flatåsen ca. 11 minutters gange. City Syd ligger ca. 8 minutters kjøring fra boligen og byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

For en aktiv hverdag byr nærområdet på flotte turmuligheter med kort vei til Bymarka, Granåsen og Leirelvstien. Flatåshallen og Flatåsen idrettsplass ligger ca. 5 minutters gange unna og tilbyr blant annet fotball, aktivitetshall og organiserte fritidstilbud. Dette er et ideelt område for familier som ønsker å bo nært både natur, skole og fritidsaktiviteter.

## Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

## Adkomst

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

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 455,1 m<sup>2</sup>

Eiet tomt på 455,1 m<sup>2</sup>.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig/garasje datert 09.07.1990. Det foreligger ikke ferdigattest.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 30.11.1989. Det er avvik mellom tegningene og dagens bruk:

Det registreres at boligen er bygd utenfor deler av oppmerket tomtgrense, denne grensen tilhører et

tilliggende borettslag. Selger har framvist mailkorrespondanse som viser til en dialog mellom selger og eier (styreleder) av tomten, der det opplyses at panten på eiendommen skal slettes. Det er per i dag ikke mottatt endelig godkjenning på sletting av panten på eiendommen.

Det ene rommet i 1.etg er opprinnelig byggesøkt som disp. rom og er i dag brukt som soverom. Rommet er også mindre enn anbefalte 7 m<sup>2</sup>. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold.

I sokkel er det etablert et ekstra soverom i deler av det som opprinnelig var hall/gang. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

## Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

Sokkeletasje: Vindfang, fire soverom, toalettrom, vaskerom, to boder og garasje.

1. etasje: Stue, kjøkken, ett soverom, disp. rom (brukes i dag som kontor) bad og kjølerom.

Balkong og terrasse på til sammen 49 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 200 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 200 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 114 m<sup>2</sup> Vindfang, gang/trapp, 4 soverom, toalettrom, vaskerom, 2 boder og garasje.

1. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, 1 soverom, disp. rom (brukes i dag som kontor), kjøkken, bad og kjølerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m<sup>2</sup> Balkong, terrasse

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Garasje i sokkel er oppført under BRA-i (internt bruksareal) i arealtabellen.

## Standard

Velkommen hjem!

### Entré

Boligen ønskes velkommen via en lys og funksjonell entré med god plass til oppbevaring av yttertøy. Entréen gir et ryddig og godt førsteinntrykk.

### Stue

Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Parkettgulv gir en varm og gjennomført stil, og rommet har god plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Det er installert både vedovn og varmepumpe som gir energieffektiv og behagelig oppvarming gjennom hele året. Mellom stue og kjøkken er det naturlig plass til en romslig spisegruppe, noe som gir en god flyt i boligens sosiale soner.

### Kjøkken

Lyst og tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer, rikelig skap- og benkeplass samt benkeplate i heltre. Kjøkkenet har delikate detaljer og en funksjonell utforming som gjør det godt egnet både til hverdag og selskap. I tilknytning til kjøkkenet finnes et praktisk kjølerom på ca. 2,5 kvm med gode oppbevaringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik terrasse på ca. 35 kvm med videre adkomst til balkong på ca. 14 kvm. Terrassen byr på svært gode solforhold med sol fra ca. kl. 05 om morgenen til rundt kl. 23 på kvelden sommerstid.

### Bad

Lyst og romslig baderom med stor servantinnredning som gir rikelig med oppbevaringsplass. Badet er utstyrt med toalett, dusjnise og servantinnredning.

### Soverom – hovedetasje

Hovedsoverommet måler ca. 12,5 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Herfra er det direkte utgang til terrasse og balkong. I hovedetasjen finnes også et disponibelt rom som i dag benyttes som kontor.

### Underetasje

Underetasjen inneholder fire soverom malt i moderne fargevalg, vaskerom, separat toalettrom, entré, to boder og garasje. Soverommene gir god plass til hele familien og kan enkelt tilpasses ulike behov.

### Vaskerom og toalett

Praktisk separat vaskerom med utslagsvask, samt eget toalettrom utstyrt med servant og toalett.

### Uteområder og parkering

Eiendommen har flotte uteområder med solrike terrasser, plenarealer og skjermet beliggenhet. Tomten på ca. 455 kvm byr på gode muligheter for lek, aktivitet og hyggelige stunder utendørs. Boligen har garasje samt rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Følgende medfølger ikke boligen:

- Lampe over spisebord medfølger ikke.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Tommy Sandersen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Hadde lekkasje på bad i ca 1995. Badet ble da tørket og lagt smøremembran og duk i dusjsone. Vet ikke noe om råte eller soppskader.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Tidligere eier som selv utførte arbeidet.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja.

Fukt i vegg på soverom i 1.etg. Grunnet utett tak på veranda/garasje. Veranda er tekktet av Trondheim tak og ny veranda er bygget. Demonterte alt av veggplater og tak helt inn til isolasjon på gjeldene soverom. Har stått og tørket i over 1 år før det nylig ble renovert.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Grunnet flis på veranda/tak til garasje var det lekkasje inn i garasjetak. Samt inn til vegg på soverom. Dette er utbedret som nevnt i forrige punkt. Det er spor etter fukt i taket på kryploft. Dette har vært stabilt siden vi kjøpte i 2024. Ikke noe tegn til fukt i vårt eie. Mulig fukt i tak er etter lynnedslag i 2000.

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

Ja.

Fanget 2 mus på loft vinteren 24/25. Trolig pga. oppussing av veranda da kledning på yttervegg ble tettet for sent. Ingen tegn til skadedyr det siste året.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut gammelt sikringsskap til automatsikring. Lagt opp egen kurs til varmepumpe med sikring.

Firmanavn: Consepto Elektro As - Kymar Sectech AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse er bygget selv.

Samsvarserklæring:

Boligen har et delvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og det foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eier.

Det er ikke

framvist samsvarserklæring på deler av arbeider utført etter byggeåret. Det er kun framvist samsvarserklæring for tilkobling av

varmepumpe. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en

tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

#### Byggemåte:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

#### TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad | Det registreres symptomer på flis å flisefuger i dusjsonen som indikerer på utett bad, ved kontroll av underliggende himling (innvendig tak) så registreres det synlige fuktskader pga. utett bad. Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i utett bad og registrerte fuktskader. Badet må totalrenoveres. Utbedringskostnad er for totalrenovering av rommet etter dagens våtromsstandard. Skjulte følgeskader er påregnelig. Kostnadsestimat 200 000 - 500 000.

#### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### Drenering

Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

#### Rom under terreng

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i påforet vegg mot grunnmur kombinert med eldre drenering. I tillegg til bruk av isopor i påforet vegger og usikkerhet om veggplater har tilstrekkelig brannmotstand.

#### Balkong

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av løsning med papptekking uten beslagsløsning ved renne, i tillegg til alder og slitasje.

#### Vinduer og dører:

Byggeår Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder, (isolerglass over 30år) det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

#### Renner og nedløp

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker tetthet i tiden som kommer.

#### Takkonstruksjon og loft

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis fuktmerker i undertak, samt spor etter mus på loft.

#### Taktekking

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, samt stedvis knirk.

#### Toalettrom

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i løst klosett.

#### Avløpsrør

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Vannledninger

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.

#### Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på vifte etablert på loft.

#### Våtrom: Vaskerom - Overflater

Tilstandsgrad 2 er satt pga. stedvis løse skjøter i belegg.

#### Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg til løse/ utette skjøter på gulvbelegg.

#### Garasje

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i fuktskader på gipsplater.

#### TGIU - ikke undersøkt:

Grunnmur og fundament: TG-IU er gitt med bakgrunn i at innvendig grunnmur er tildekt uten mulighet for kontroll og vurdering av tilstand.

#### Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring, dette gjelder på

deler av terrasse over garasje. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Flatåsenget 23, 7079 FLATÅSEN

Gnr. 194, bnr. 397, ideell andel 1/1  
i Trondheim kommune.

### Selger

Lasse Engstrøm Berg og Erin Danielle Cothren

### Sameie

Sameiets forsikringsselskap: JBF

Polisenummer fellesforsikring: 2295086

### Energiklasse

D

### Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

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

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, planlagte boliger, garasje og bod i reguleringsplan r1129ab og r1129z.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig og byggesone 3.

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

## Tinglyste heftelser

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

5001/194/397:

21.11.1990 - Dokumentnr: 24714 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:201

Rett til vei/adkomst.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1985 - Dokumentnr: 13058 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:194 Bnr:206

01.01.2018 - Dokumentnr: 161163 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:194 Bnr:397

16.01.1990 - Dokumentnr: 1235 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:198

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:199

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:200

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:202

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:206

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:212

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:293

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:396

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:407

Rett til adkomstveg over eiendommene.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1990 - Dokumentnr: 1236 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:200

Rett til å føre og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over d.e.

Dokumenter ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende gnr/bnr gir herved eier av gnr/bnr 194/201

Flatåsenget 7, rett til vei/adkomst over eiendommen.

Naboeiendommer i Flatåsenget og Skogheim Brl. gir Flatåsenget 23 rett til å føre vann- og kloakkledning over tomtene, samt vedlikehold av disse.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

## Radonmåling

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

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Oppgraderinger:

- Tak og vegg er tekket over garasje, og ny vegg og veranda er bygget.
- Ny dør til kjølerom, og nytt kjøleaggregat.
- Ny varmepumpe innstallert i 2026, med egen kurs.
- Nytt sikringsskap i 2025.
- Nytt vindu på soverom i 1. etg.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalg rapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

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

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

#### Slitasje og bruk

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

#### Avtalerettslig

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

#### Budgivning og selgers vurdering

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

aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

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

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder

også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan

videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

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

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

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

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 50 175,00

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 20 000,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00

Visningshonorar kr 0,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 500,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 132 150,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

## Oppdragsansvarlig

Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)

Tlf: 970 54 431

## Ansvarlig megler

Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)

Tlf: 970 54 431

## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

13.05.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

FLATÅSENGET 23

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260049	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erin Danielle Cothren	Lasse Engstrøm Berg
Gateadresse	
Flatåsenget 23	
Poststed	Postnr
FLATÅSEN	7079
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 05260049

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: EDC, LEB

1

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hadde lekkasje på bad i ca 1995. Badet ble da tørket og lagt smøremembran og duk i dusjsone. Vet ikke noe om råte eller soppskader.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier som selv utførte arbeidet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

Fukt i vegg på soverom i 1etg. Grunnet utett tak på veranda/garasje. Veranda er tekket av Trondheim tak og ny veranda er bygget. Demonterte alt av veggplater og tak helt inn til isolasjon på gjeldene soverom. Har stått og tørket i over 1 år før det nylig ble renovert.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Grunnet flis på veranda/tak til garasje var det lekkasje inn i garasjetak. Samt inn til vegg på soverom. Dette er utbedret som nevnt i forrige punkt. Det er spor etter fukt i taket på kryploft. Dette har vært stabilt siden vi kjøpte i 2024. Ikke noe tegn til fukt i vårt eie. Mulig fukt i tak er etter lynnedslag i 2000

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Fanget 2 mus på loft vinteren 24/25 . Trolig Pga oppussing av veranda da kledning på yttervegg ble tettet for sent. Ingen tegn til skadedyr det siste året.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet ut gammelt sikringssskap til automatsikring Lagt opp egen kurs til varmpumpe med sikring.

Arbeid utført av

Consepto Elektro As - Kymar Sectech AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 05260049

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erin Danielle Cothren	125f6f9bb1bcbb29d0822 cba0d645bb9c0e252ae	11.05.2026 11:04:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Berg	634adc7ca841b9a34e410 4630a569b868737c5c4	12.05.2026 08:12:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260049

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

# Flatåsengenget 23

## 7079 FLATÅSEN

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1990

BRA: 200 m<sup>2</sup>

BRA-i: 200 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 8.4.2026 (Gyldig til 8.4.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

8

TG-2

16

TG-3

1

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 194 BNR: 397

Tommy Sandersen  
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no  
45228072

Flatåsengenget 23  
7079 Flatåsen

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41388>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Utvidet el-kontroll

Boligen har et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon, og det foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eier. Det er ikke framvist samsvarserklæring på deler av arbeidet utført etter byggeåret. Det er kun framvist samsvarserklæring for tilkobling av varmepumpe. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Våtrom	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i utett bad og registrerte fuktskader.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i påforet vegg mot grunnmur kombinert med eldre drenering. I tillegg til bruk av isopor i påforet vegger og usikkerhet om veggplater har tilstrekkelig brannmotstand.
Balkong, terrasse, platting: Balkong	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av løsning med papptekking uten beslagsløsning ved renne, i tillegg til alder og slitasje.
Vinduer og dører: Byggeår	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder, (isolerglass over 30år) det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker tetthet i tiden som kommer.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis fuktmerker i undertak, samt spor etter mus på loft.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, samt stedvis knirk.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i løst klosett.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.
Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på vifte etablert på loft.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt pga. stedvis løse skjøter i belegg.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg til løse/utette skjøter på gulvbelegg.
Garasje	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i fuktskader på gipsplater.

## Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU er gitt med bakgrunn i at innvendig grunnmur er tildekt uten mulighet for kontroll og vurdering av tilstand.

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres at boligen er bygd utenfor deler av oppmerket tomtegrense, denne grensen tilhører et tiliggende borettslag. Selger har framvist mailkorrespondanse som viser til en dialog mellom selger og eier (styreleder) av tomten, der det opplyses at panten på eiendommen skal slettes. Det er per i dag ikke mottatt endelig godkjenning på sletting av panten på eiendommen.

Kontrollert byggetegninger er datostemplet 27.11.89. Det avviker fra byggesøkte tegninger, det rommet i 1.etg er opprinnelig byggesøkt som disp. rom og er i dag brukt som soverom. Rommet er også mindre enn anbefalte 7m<sup>2</sup>. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

I sokkel rom byggesøkt som hall/gang/trapp i dag avdelt med vegg og det er etablert et ekstra soverom. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak.

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

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring, dette gjelder på deler av terrasse over garasje. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**7.4.2026**

Rapportdato  
**8.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Lasse Engstrøm Berg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Erin Danielle Cothren**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**

Telefon: **45228072**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ts@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Om bygningsakkyndig:

Takstmann og byggmester

### Informasjon om boligen

Adresse: **Flatåsengen 23, 7079 Flatåsen**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **194**

Bruksnr: **397**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1990** - Kilde: webmatrikkelen.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	114	114 Romfordeling: Vindfang, gang/trapp, 4 soverom, toalettrom, vaskerom, 2 boder og garasje.	0	0	0
1. etasje	86	86 Romfordeling: Stue, kjøkken, 2 soverom, kjøkken, bad og kjølerom.	0	0	49
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

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

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Boligen ligger i hellende terreng, det registreres hellende terreng langs grunnmur som vil lede overflatevann bort fra grunnmur. Deler av terreng på framsiden er stedvis flatt.

Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. alder vil det være påregnelig med tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Ved utvendig kontroll så registreres det mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

TG-IU er gitt med bakgrunn i at innvendig grunnmur er tildekt uten mulighet for kontroll og vurdering av tilstand.

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Deler av innvendige vegger er påforet mot grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det eldre drenering fra byggeår med usikker restlevetid, det er risiko fuktgjennomtrening mot grunnmur i tiden som kommer.

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svikt.

Ved hulltaking så registreres det bruk av isopor i påforet vegg, det er usikker på om utpålignende veggplater har ikke nødvendig brannmotstand som kreves. Det er ikke mulig med fuktmåling i bunnsvill pga. manglende adgang, da isopor og avstand ned til bunnsvill ikke gjør det mulig med fuktmåling i bunnsvill.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i påforet vegg mot grunnmur kombinert med eldre drenering. I tillegg til bruk av isopor i påforet vegger og usikkerhet om veggplater har tilstrekkelig brannmotstand.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert tegn til skader, men med bakgrunn i påforede vegger kombinert med eldre drenering, så gir det grunn til å overvåke konstruksjonen/overflater jevnlig, dette med tanke på risiko for blant annet fuktgjennomtrening pga. svikt i drenering.

Det anbefales ytterligere undersøkelser om veggplater har nødvendig brannmotstand, dette med tanke på å hindre brannspredning og opprettholde konstruksjonen brannmotstand.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Synlig slitasje på underliggende treplate.



Synlig tekking med papp, det er ikke etablert beslag slik at vann renner til takrenne og underliggende treplate blir utsatt for fuktpåkjenning.

Type	Balkong
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Deler av undersiden er teknet med papp og fall til takrenne.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-2**

Det er etablert papptekking på deler av balkong over inngangsparti med ukjent alder. Det er etablert avrenning til takrenne i front, avrenning har ikke beslagsløsning og underliggende treplater blir utsatt for fuktpåkjenning som over tid kan føre til fukt- og råteskader. Selve tekkingen og eventuelt fall er ikke mulig å kontrollere pga. overliggende terrassedekke.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av løsning med papptekking uten beslagsløsning ved renne, i tillegg til alder og slitasje.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en beslagsløsning slik at vann renner til renne som tiltenkt.

Pga. alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse over garasje

Type	Terrasse, Takterrasse
Det er etablert en terrasse på taket til garasjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert ny takteking i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-0</b>
Selve tekkingen og fallforhold på tekkingen lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.6 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse	
Balkongdør med med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør på soverom har vindusglass som er datostemplet 2021. Det er skiftet et vindu på soverom i sokkel i 2026.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.7 Vinduer og dører: Byggeår

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass.	
Ytterdør av tre med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vindusglass er datostemplet -89 på vinduer og balkongdør i 1.etg med 2-lags glass, og datostemplet -82 på vinduer med 3-lags glass i sokkel.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslette karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vinduer og dører fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det registrere noe innvendig og utvendig slitasje og malingsavflassing i karm.</p> <p>Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder, (isolerglass over 30år) det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Pga. alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.	

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegg ved terrasse over garasje er skiftet i 2021.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-2**

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker tetthet i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En framtidig utbedring bør sees i sammenheng med en framtidig utskifting av takteking.

**6.10 Skorstein over tak**

Inspisert fra

På tak

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?

Nei

Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?

Nei

Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?

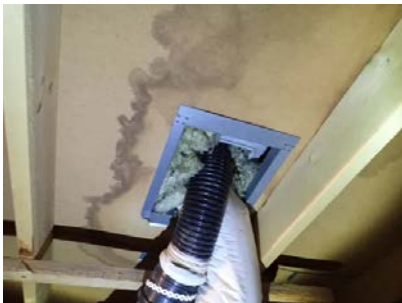
Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?

Nei

**Totalvurdering av skorstein over tak****TG-1**

Ingen avvik eller skader er registrert.

**6.11 Takkonstruksjon og loft**

Eksempel på fuktmerker i undertak på kaldtloft ved luftehett.



Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

Kaldtloft

Adkomst til kaldtloft via luke med nedfellbar stige.

Utvendig inspeksjon

På tak

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/hebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Eksempel på fuktmerker i undertak på kaldtloft.



Eksempel på fuktmerker i undertak på kaldtloft.

#### Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-2

Det registreres stedvis fuktmerker i undertak samt rundt takgjennomføring til pipe og ventilasjon som kan tyde på begynnede utettheter. Det er ikke unormalt med stedvis fuktmerker da det kan oppstå noe fuktinn driv ved spesielle værforhold med mye nedbør og vind. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det registreres spor etter mus på loft i knekott. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis fuktmerker i undertak, samt spor etter mus på loft.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et forebyggende tiltak med tanke på registrert fuktmerker i undertak så anbefales jevnlig kontroll av overflater på loft, tiltak vurderes deretter.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

## 6.12 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. alder på taktekkingen og registrerte fuktmerker ved kontroll på loft, så må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Mose på takstein anbefales å fjernes da dette reduserer taktekkings levetid.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik over 20mm er målt på soverom i sokkel og på stue.</p> <p>Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Det registreres noe sprukket løstnet flis ved peis.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, samt stedvis knirk.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
For å utbedre knirk må det påregnes tiltak med undergulvet.	

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ingen avvik er registrert.	

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Innredning framstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekk med motor etablert på kaldtloft.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**6.16 Lovlighet / HMS**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det registreres at boligen er bygd utenfor deler av oppmerket tomtegrense, denne grensen tilhører et tiliggende borettslag. Selger har framvist mailkorrespondanse som viser til en dialog mellom selger og eier (styreleder) av tomten, der det opplyses at panten på eiendommen skal slettes. Det er per i dag ikke mottatt endelig godkjenning på sletting av panten på eiendommen.

Kontrollert byggetegninger er datostemplet 27.11.89. Det avviker fra byggesøkte tegninger, det rommet i 1.etg er opprinnelig byggesøkt som disp. rom og er i dag brukt som soverom. Rommet er også mindre enn anbefalte 7m<sup>2</sup>. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

I sokkel rom byggesøkt som hall/gang/trapp i dag avdelt med vegg og det er etablert et ekstra soverom. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspiliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.07.90.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring, dette gjelder på deler av terrasse over garasje. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør. Avtrekk er styrt via kjøkkenvifte.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Klosettet er løst og må festes bedre til gulv.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i løst klosett.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Klosettet må festes bedre til gulv.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendige avløpsrør eller utvendige stikkledninger.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendige avløpsrør.	
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p> <p>Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.</p>	

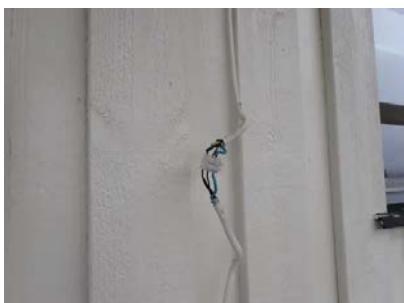
## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er lokalisert i vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige vannrør eller utvendige vannledninger/stikkledninger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p>	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.20 Elektrisk



Utvendig ledning er dårlig festet og mangler deksel for å forhindre berøringsfare.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Sikringsskap er lokalisert i vindfang.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider: oppgradering av sikringsskap. Det er ukjent hva som er oppgradert etter byggeår og om det mangler øvrige samsvarserklæringer.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

### Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Anlegget er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr utvendig, og det er ikke etablert deksel/kobling for å hindre berøringsfare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Det elektriske anlegget er delvis fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger med ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Utvendig ledning som ikke er festet og mangler deksel bør utbedres med tanke på personsikkerhet.

## 6.21 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Varmepumpe er installert i 2025.

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpe er ny og service er ikke nødvendig.

**Totalvurdering av varmesentral**

**TG-0**

Det er ikke opplyst om feil på anlegget. Ingen avvik registreres.

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse

194L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og klaffventiler på vegg. Det er mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på vifte etablert på loft.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av vifte på loft som følger av oppnådd alder er påregnelig.

## 6.24 Våtrom: Bad



Fuktskade i underliggende himling (innvendig tak).

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

**Oppsummering av våtrom****TG-3**

Det registreres symptomer på flis å flisefuger i dusjsonen som indikerer på utett bad, ved kontroll av underliggende himling (innvendig tak) så registreres det synlige fuktskader pga. utett bad. Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i utett bad og registrerte fuktskader.

**Anbefalte tiltak**

Badet må totalrenoveres. Utbedringskostnad er for totalrenovering av rommet etter dagens våtromsstandard. Skjulte følgeskader er påregnelig.

## 6.25 Våtrom: Vaskerom



Eksempel på stedvis løsnet skjøt på gulvbelegg.



Eksempel på utett skjøt.

## Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

## Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres løse skjøter i belegg. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Tilstandsgrad 2 er satt pga. stedvis løse skjøter i belegg.

## Anbefalte tiltak overflater

En utbedring av skjøter må påregnes.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

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

Våtrommet har oppnådd forventet levetid, med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert skader eller tegn til svikt på befaringen, men gjøres oppmerksom på at malt glassfiberstrier er en løsning som vil være mer utsatt for slitasje og krever hyppig vedlikehold. Det stilles også krav til at overflaten skal være behandlet med riktig type grunning og våtromsmaling for at dette skal tjene tilstrekkelig funksjon i våtsone.

Det registreres løse skjøter i belegget med risiko for lekkasje i områdene pga. utettheter.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg til løse/utette skjøter på gulvbelegg.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Pga oppnådd alder og stedvise usikre løsninger, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av tettesjikt på gulv.

I påvente av en utbedring/oppgradering må rommet brukes med forsiktig bruk og belastning av fritt vann på overflater må unngås.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Av utstyr er det etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Ingen avvik eller skader er registrert.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.26 Kjølerom

#### Beskrivelse

Det er ikke registrert tegn til skader eller symptomer på kondensproblemer. Ingen avvik er registrert.

## 6.27 Garasje



Fuktskadede gipsplater i område ved dør mot garasjeport.

#### Beskrivelse

Det har tidligere vært en lekkasje fra tekking på terrasse over garasje, det ble derfor etablert ny taktekking i 2024. Det registreres fuktskade på plater etter tidligere lekkasje.

#### Oppsummering

TG-2

Det registreres fuktskader på gipsplater etter en tidligere lekkasje, det er målt med fuktmåler i området uten tegn til aktiv fukt. De skadede paltene bør fjernes og en kontroll av bakforliggende konstruksjon anbefales med tanke på skjulte følgeskader. Det er også registrert stedvis merker på gips mot innvendig tak, det er ingen tegn til aktiv fukt og forholdet vurderes og være før etablering av ny tekking over garasjen.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i fuktskader på gipsplater.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting og kontroll av bakforliggende konstruksjon anbefales.

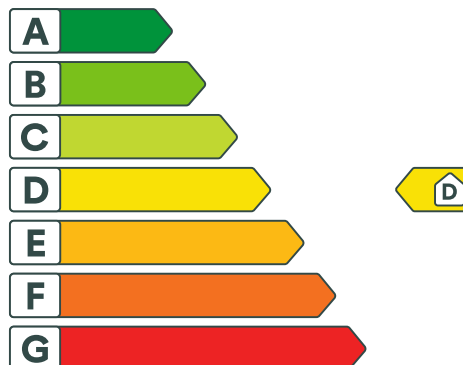
## 6.28 Ikke relevante bygningsdeler

#### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse <b>Flatåsengenget 23, 7079 FLATÅSEN</b>	
Dato for energimerking <b>08.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-278637</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>10528984</b>
Gårdsnummer <b>194</b>	Bruksnummer <b>397</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1990</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>200,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>170,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**177,67 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**183,07 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**31 121 kWh**



## Flatåsenget 23, 7079 FLATÅSEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Flatåsenget 23, 7079 FLATÅSEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 12: 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 utendørs**

### **Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

### Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Trondheim

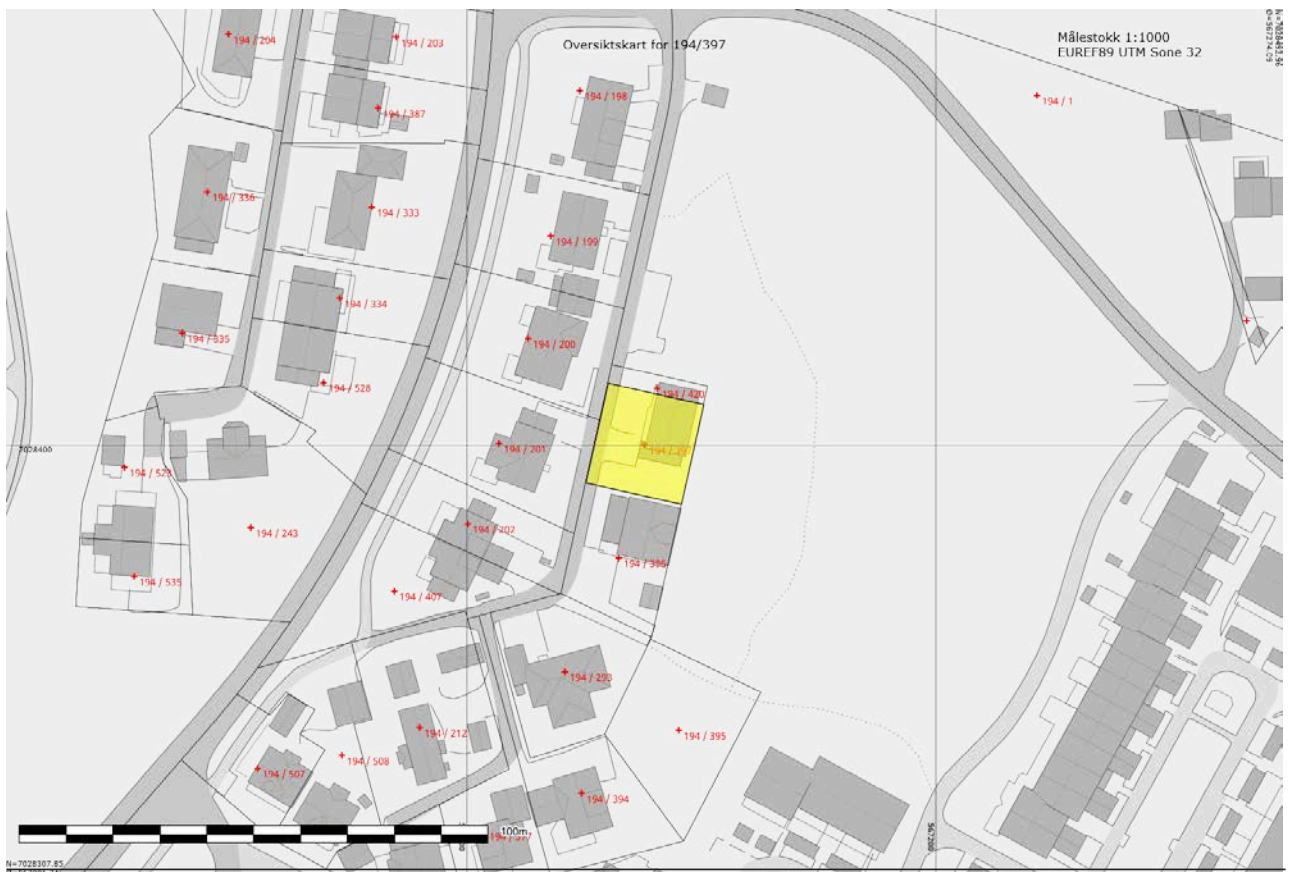
## Matrikkelkart

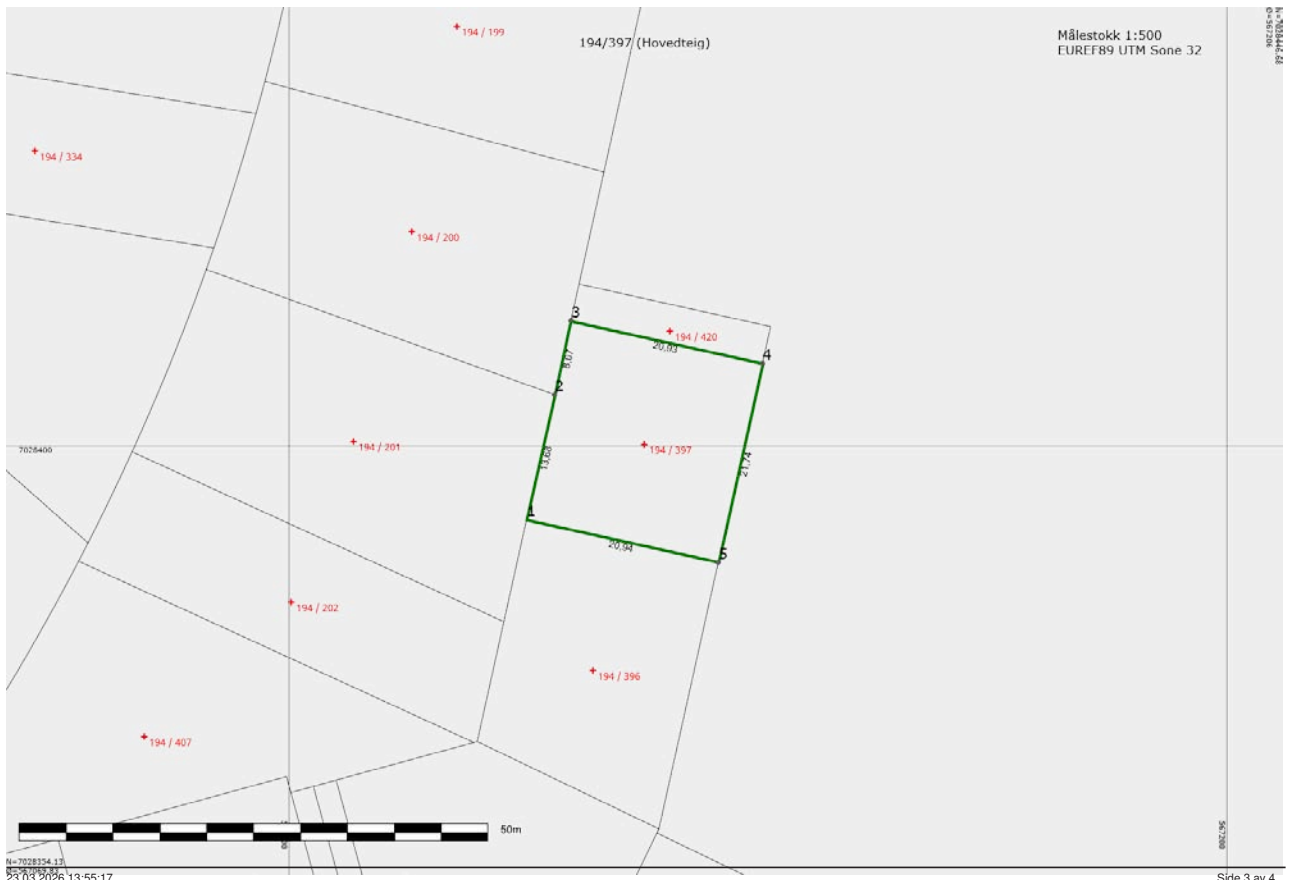
### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	194	397	0	0

### Orientering om matrikkelkart

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





**Areal og koordinater**

Areal: 455,10

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7028400,09 Øst: 567137,88

**Ytre avgrensning**

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7028392,06	567125,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,68	Ikke hjelpelinje			
2	7028405,41	567128,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,07	Ikke hjelpelinje			
3	7028413,29	567130,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,93	Ikke hjelpelinje			
4	7028408,74	567150,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,74	Ikke hjelpelinje			
5	7028387,52	567145,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,94	Ikke hjelpelinje			



Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	194	397	0	0	Flatåsengen 23, 7079 FLATÅSEN

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	455.14m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r1129ab	Flatåsen - omregulering av en parsell av gnr. 194/206 fra friområde til boligformål som tillegges Flatåsengen 23 (14.3.1990)
5001 r1129z	Flatåsen, vedrørende eneboligområdet og kvartalslekeklassen syd for krysset mellom Øvre Flatås veg og Flatåsengen (10.1.1984)

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r1129g	Flatås og øvre deler av Flatåsen (18.10.1977)

### BEBYGGELSESPÅN

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

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

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Nei

### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

---

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



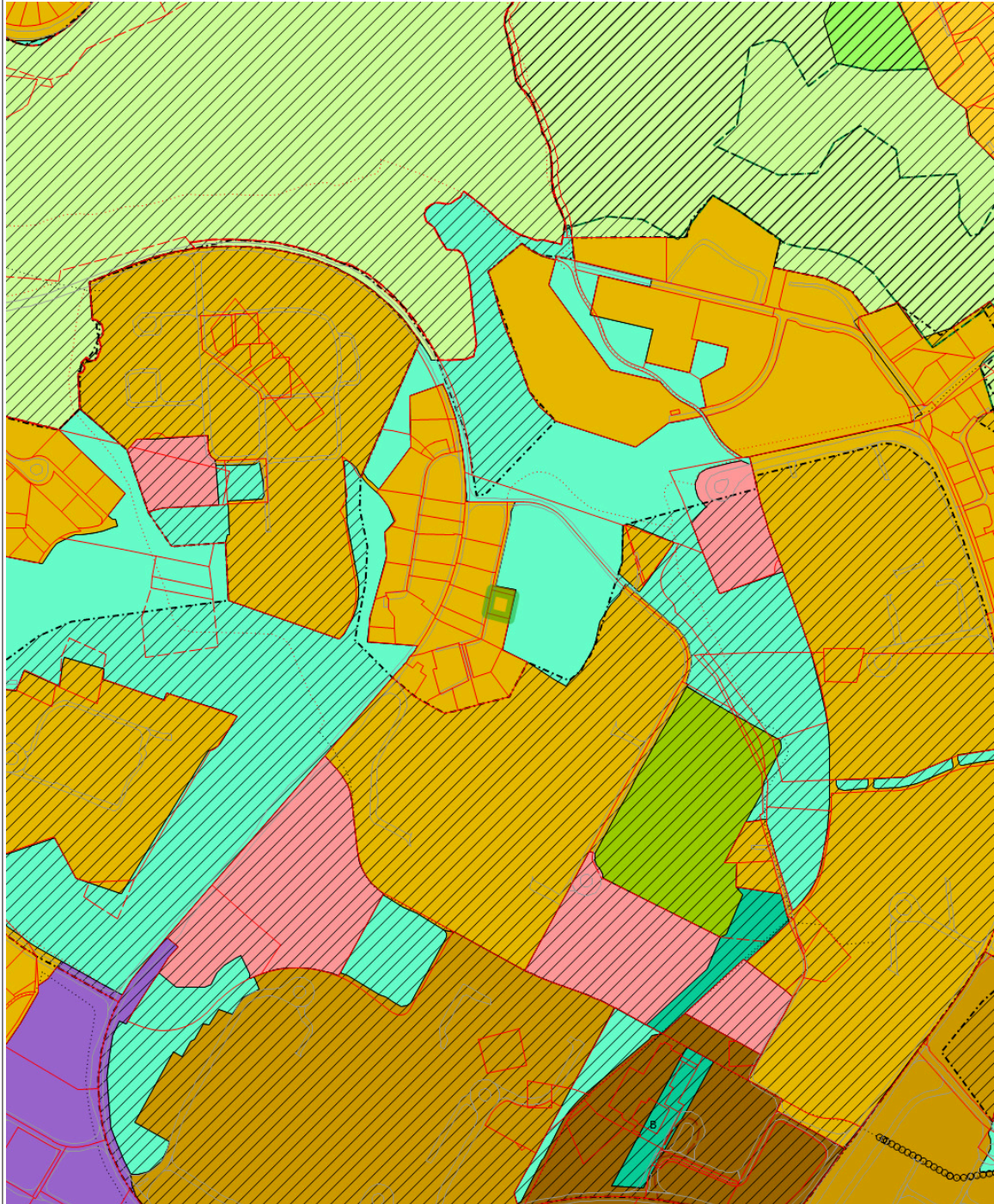
Trondheim

### Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 397	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flatåsenget 23 7079 FLATÅSEN			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn friluftsliv (marka)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Byggesone 4
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig næringsbebyggelse		Idrettsanlegg
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR
	Framtidig LNFR				



Trondheim

### Basiskart med stikkledning og tiltak

Eiendom: Gnr: 194 Bnr: 397 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Flatåsengen 23  
7079 FLATÅSEN




































Annen info:

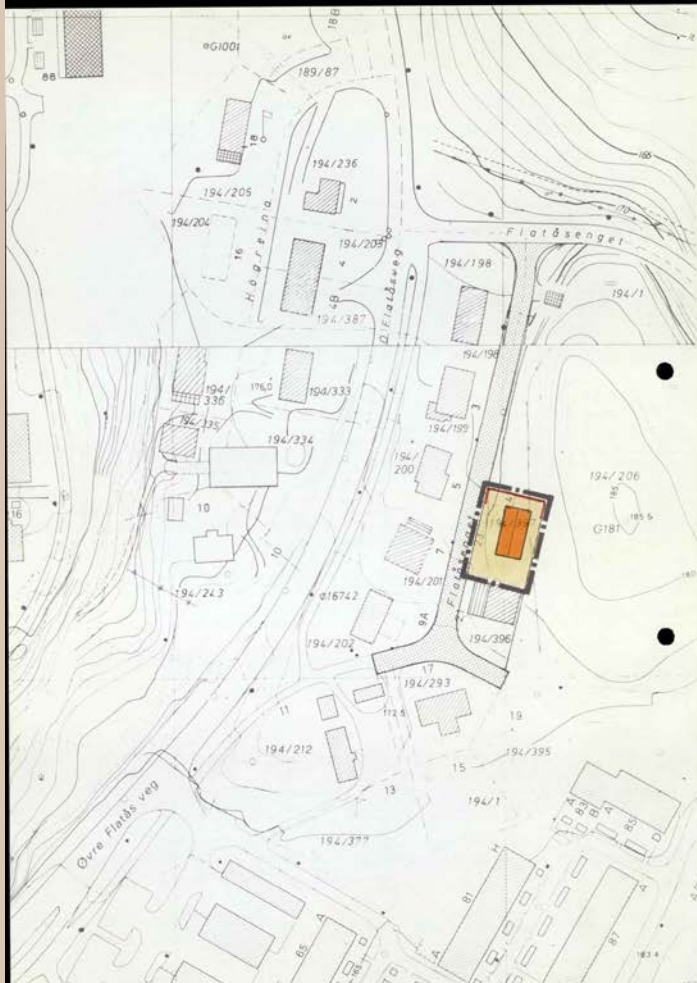


Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Gjerde		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Sti		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikkelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Toppunkt		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Trapp
	Skrå forstøtningsmur		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo



## TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningslovens § 25



### 1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR

### 3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG

### 4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER

### 5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENNINGSLINJE, NETTSTASJON

### 7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, ANNET FELLESAREAL
- FELLES GANGVEG, GÅRDSPLASS

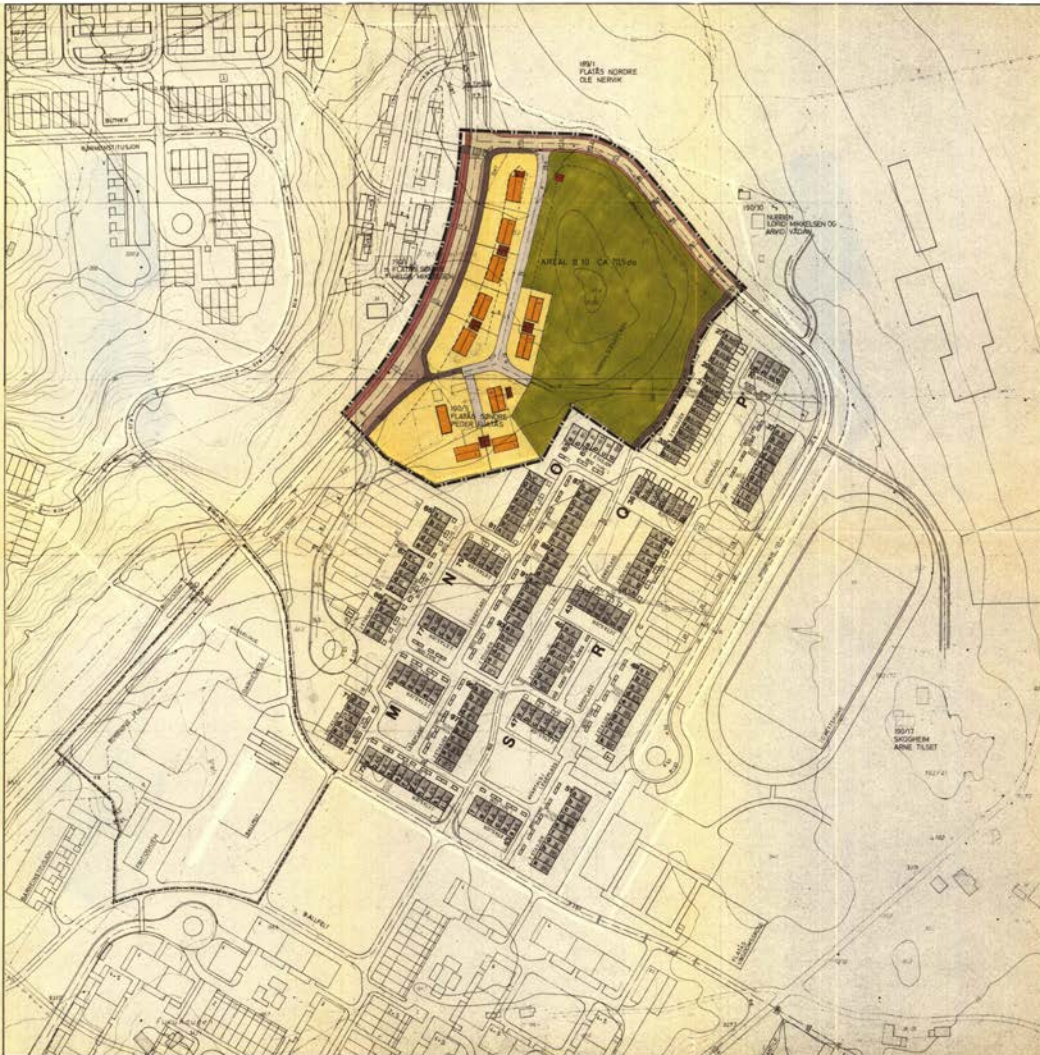
### ANNET

- PLANLAGTE BOLIGER, GARASJE, BOD
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtgrense
- anvisning av avkjørsel



Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Flåtåsen. Omregulering av en parsell av gnr. 194/206 fra friområde til boligformål, som tillegges Flåtåsenget 23.

Nr	Dato	Nr	Endringsdato
<b>TRONDHEIM KOMMUNE</b>			
TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET		24. januar 1999	<b>R-1129ab</b>
Saksbehandler: Narve Kringen	M = 1:1000	Kartblad R-25	



**TEGNFORKLARING**

1 BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U-C-33
- BOLIGER U-C-33
- grasse / boligområde
- FORRETNINGER KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTTIG FORMAL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMAL

2 LÅNDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3 TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- areal for kjøretøjsk
- grønnestrige trafikkøy, skulptur, felting
- skulptur
- PARKERING
- GANGVEG SYKKEVEG
- JERNBANE SPORVEG
- HÅNER

4 FRIOMRÅDER

- PARKER TURVEGER ANLEGG FOR LEIK OG SPILT

5 FAREOMRÅDER

- HØDSPENNINGSANLEGG

6 SPESIALOMRÅDER

- FRILUTTOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.

- Reguleringsgrense
- Kolstadhaugen skole (tomtegrense)
- Borettslagsgrense
- område av planlagt bygg
- område av eksisterende bygg som inngår i planen
- vegg

Tilsett etasjehøyt for bygninger er angitt med 100 og planer

**HUSEBY · FLATÅS · UTBYGGINGSSELSKAP**

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR FLATÅSEN. ENDRINGEN OMFATTER ENEBOLIG-OMRÅDET OG KVARTALSLEKEPlassen SYD FOR KRYSSET MELLOM ØVRE FLATÅS VEG OG FLATÅSENGET.

11292

OTSIG	3A	ENDRET
TAKSBEHANDLING		

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

↑ N

MÅLSTOKK 1:1000  
EKV. DIST. 1M

TEGNING NR.  
068 00

ARKIPLAN AS ARKITEKTER  
EJØFMANNGATA 8 7000 TRONDHEIM TLF. 35 525

P.R. 25



Trondheim

## PlanOversikt

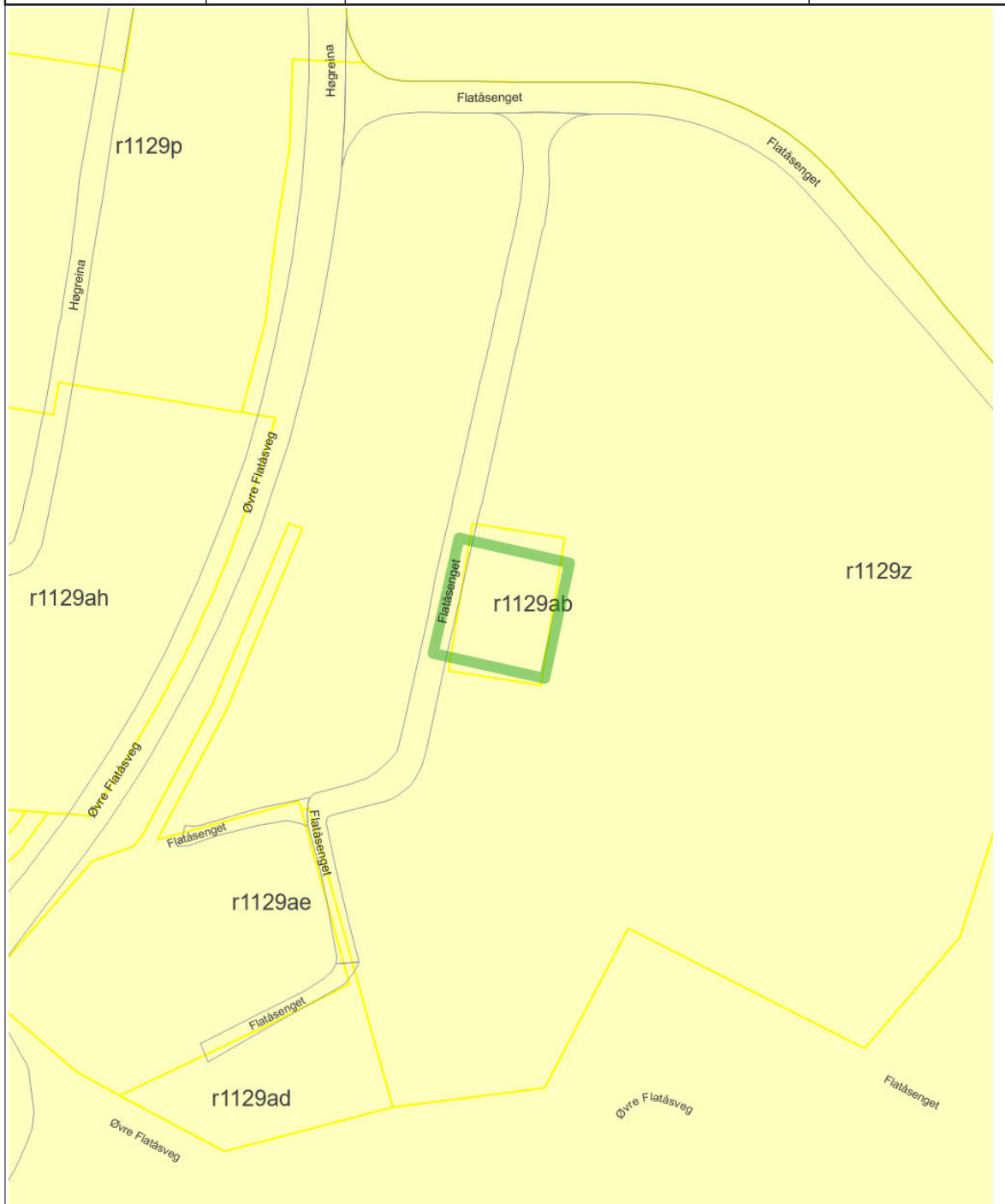
Eiendom: Gnr: 194 Bnr: 397 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Flatåsenget 23  
7079 FLATÅSEN

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring





Veg

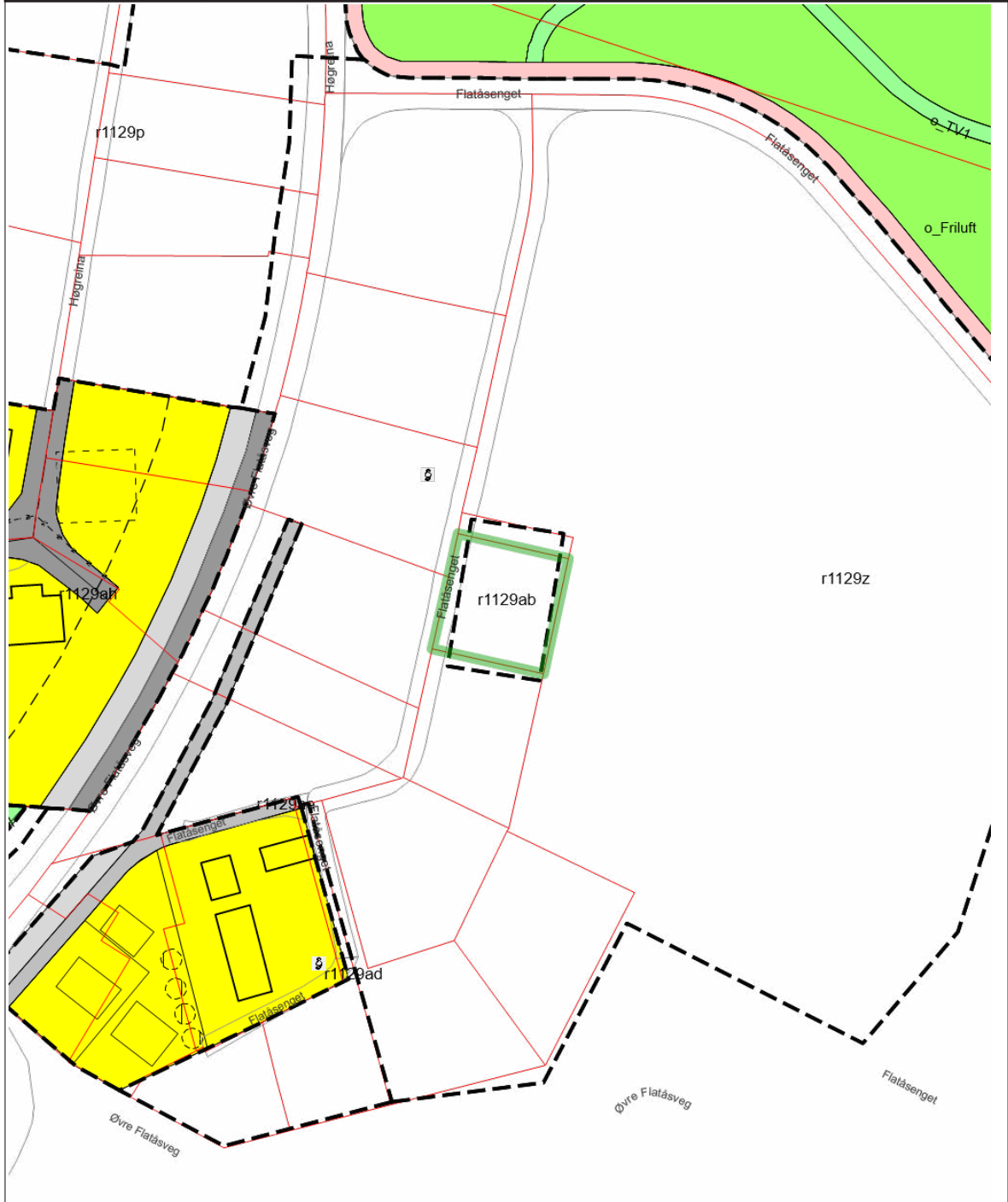
Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .





























RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 397	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Flatåsenget 23				7079 FLATÅSEN
Annen info:						



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Sikringsgjerde		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Bolig		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Fortau		Turveg
	Friområde		Friluftsmål		



TRONDHEIM KOMMUNE

Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret  
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM  
Tlf.: 07 546375 - 546381  
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/04917/89  
Sak nr.: DB 1350/89

M I D L E R T I D I G  
B R U K S T I L L A T E L S E

Wraalsen Jann Erik  
Nedre Flatåsv.532

7079 FLATÅSEN

Ved alle henvendelser oppgi  
referansenr. og byggested.  
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim 09.07.90

BYGGESTED : FLATÅSENGET 23

G.nr. 00194 B.nr. 0397

BYGGHERRE : Wraalsen Jann Erik

ARBEIDETS ART : BOLIG/GARASJE

BYGGETS ART : NYBYGG

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

Arbeidet er besiktiget. 05.07.90.

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

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

BYGGESAKSKONTORET

*Eirik Skarum*  
byggekonskontrollør



Sak nr.:  
DB 1350/89

Sak nr.:  
DB 1350/89

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato: 24.10.89      Referansenr.: T/04917/89      Saksbehandler: Sissel Ratvik

-----  
G.nr. 00194 Br.nr. 0397      Byggested: FLATÅSENGET 23  
-----

SAKEN GJELDER:  
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG.

BYGGHERRE: Wraalsen Jann Erik  
ANMELDER : Anebyhus A/S

-----  
Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.  
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 19.09.89.

Huset er vist i en etasje med sokkel. På sokkelens plan er vist en garasje.

Huset er vist med murt sokkel, forøvrig bygget i tre med stående utvendig kledning og 27° saltak.  
Bebygget areal er 129 m<sup>2</sup>.

Tegningene er kun skisser. Det er opplyst at endelige tegninger blir innsendt senere.

Eksteriørmessig vil det være en fordel om garasjens forkant ble trukket tilbake til plan med sokkelens vegglinje.

Det foreligger erklæring fra eier av Flatåsenget 21 om at garasjen kan bygges nærmere felles tomtegrense enn 4 meter.

Huset er plassert 2 meter fra grense i nord i henhold til reguleringsplan.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

Det vises til uttalelse på situasjonskartet om bl.a. tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

Godkjennelsen er betinget av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter tilfredsstillende byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.



- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med forskriftenes krav.
- boligen forsynes med brannslukkingsutstyr som kan brukes i alle rom.
- garasjen luftes forskriftsmessig ved gulv og tak.

Det forutsettes at det blir brukt materialer, detaljering, farge og taktekkning som harmonerer med bestående bebyggelse.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Utstikking av bygningen skal rekvireres ved Byggesakskontoret. Høyde på topp grunnmur blir fastsatt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at bygningen er stukket ut i marka.

Før byggetillatelse blir gitt må:

- gebyrer i samsvar med faktura være innbetalt Trondheim kommune.
- avtale vedrørende rett til tilknytning og til eventuell avtale vedrørende vedlikehold av privat del av Flatåsenget være tinglyst.
- endelige tegninger foreligge.
- melding fra autorisert rørlegger til Rørleggerkontrollen vedrørende stikk- og bunnledninger foreligge.

Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell byggetillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.

Før bygningen tas i bruk skal Byggesakskontoret varsles.



TRONDHEIM KOMMUNE

Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret  
Holtermanns v.l, 7004 TRONDHEIM  
Tlf: 07 546375 - 546381  
Telefax: 07 546705

Wraalsen Jann Erik  
Nedre Flatåsv.532

7079 FLATÅSEN

Deres ref.

Vår ref.  
T/04917/89 SR/ml

Trondheim  
07.11.89

FLATÅSENGET 23 G.nr. 00194 B.nr. 0397  
DB 1350/89 - GODKJENNING AV BOLIG.

Vi har 6.11.89 mottatt tegninger som viser alle fasader, snitt  
og planer vedrørende ovennevnte sak.

Tegningene godkjennes.

BYGGESAKSKONTORET

*Sissel Ratvik*  
Sissel Ratvik



TRONDHEIM KOMMUNE  
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret  
Holtermanns v.l, 7004 TRONDHEIM  
Tlf: 07 546375 - 546381  
Telefax: 07 546705

Anebyhus A/S Distr.kontor Trondheim  
Klostergt. 46

7030 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.  
T/04917/89 IR/ml

Trondheim  
30.11.89

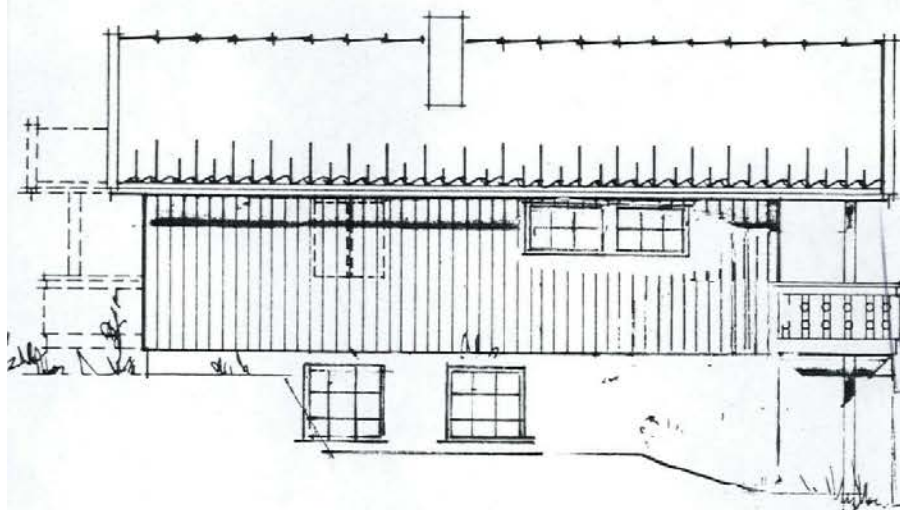
FLATASENGET 23 G.nr. 00194 B.nr. 0397  
DB 1350/89 - GODKJENNELSE AV BOLIG.

Byggesakskontoret mottok 27.11.89 reviderte tegninger datert  
24.11.89 vedrørende ovennevnte sak.

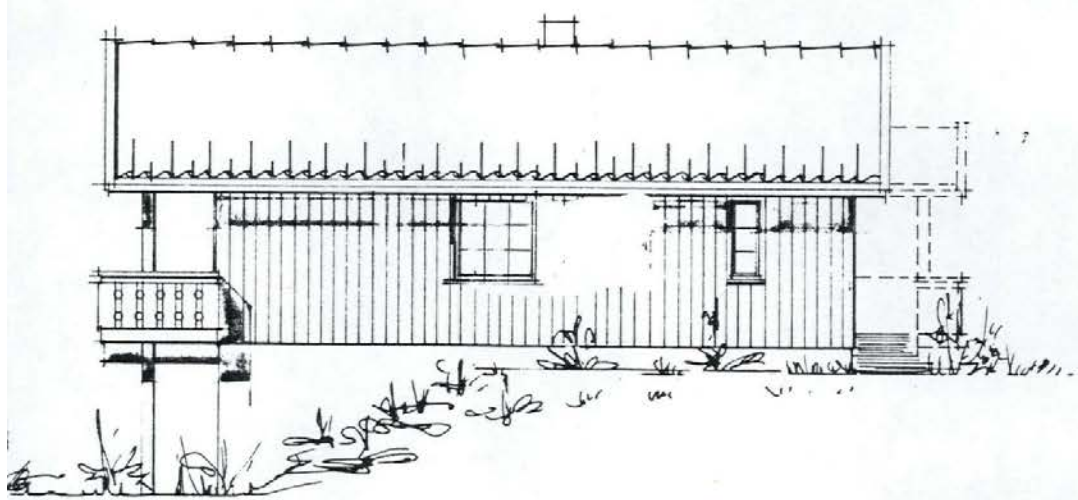
Tegningene kan godkjennes.

BYGGESAKSKONTORET

*Sissel Ratvik*  
Sissel Ratvik



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
19 SEPT. 1989  
Reg.nr.  
Ref.nr. 4917/89

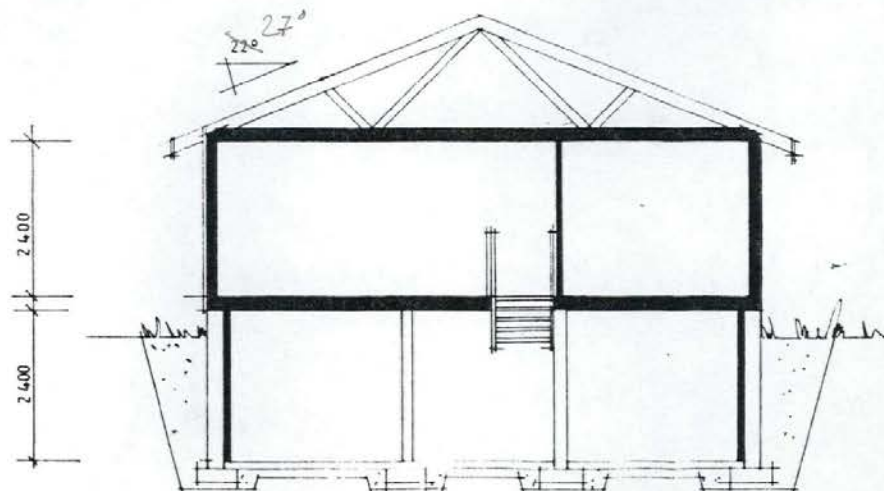


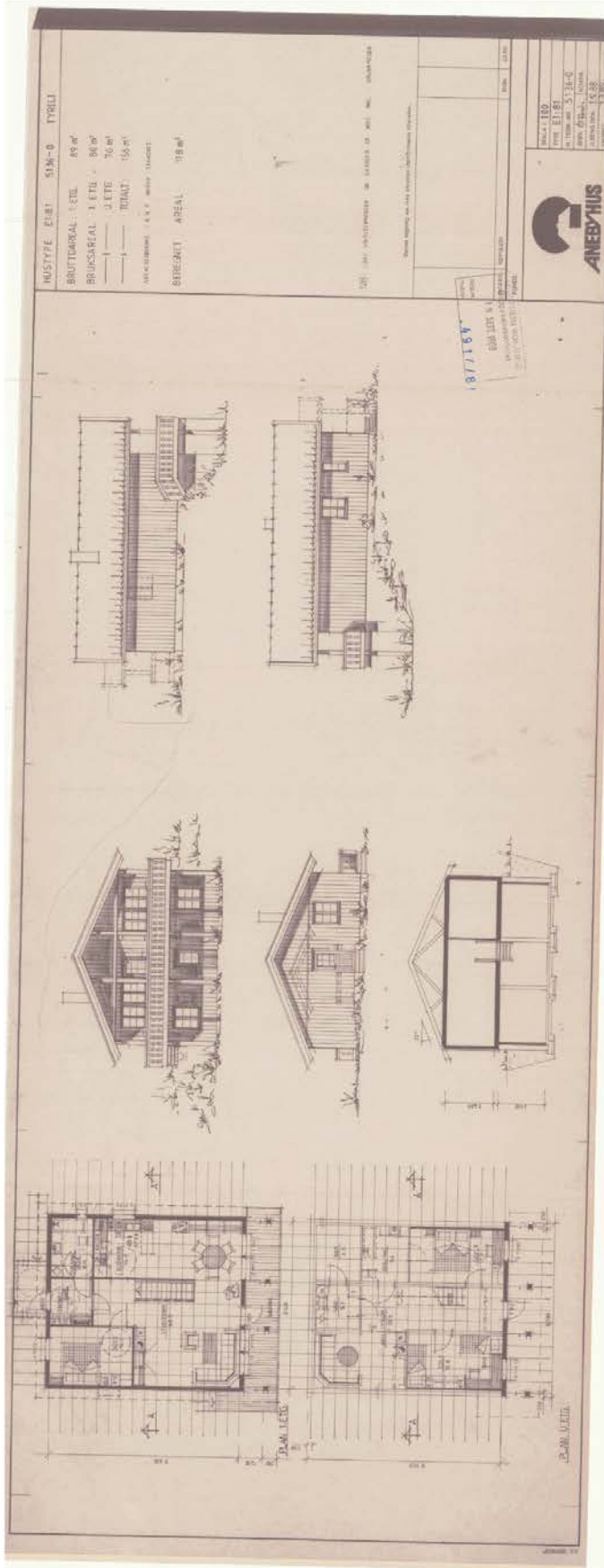
H  
B  
B  
A  
B  
N  
IND  
KU

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

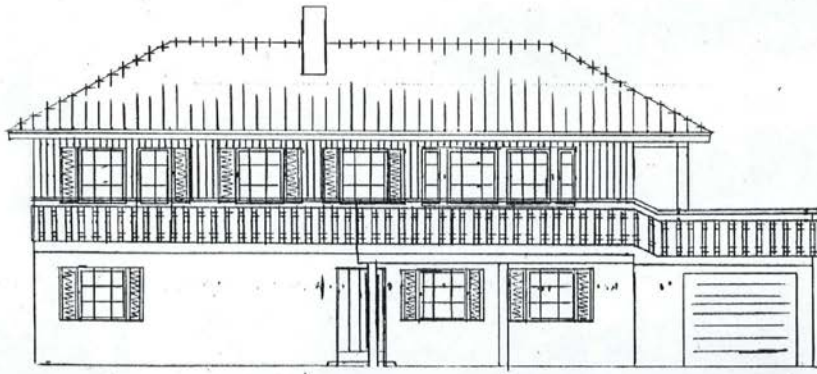
19 SEPT. 1989

nr. .4917/89



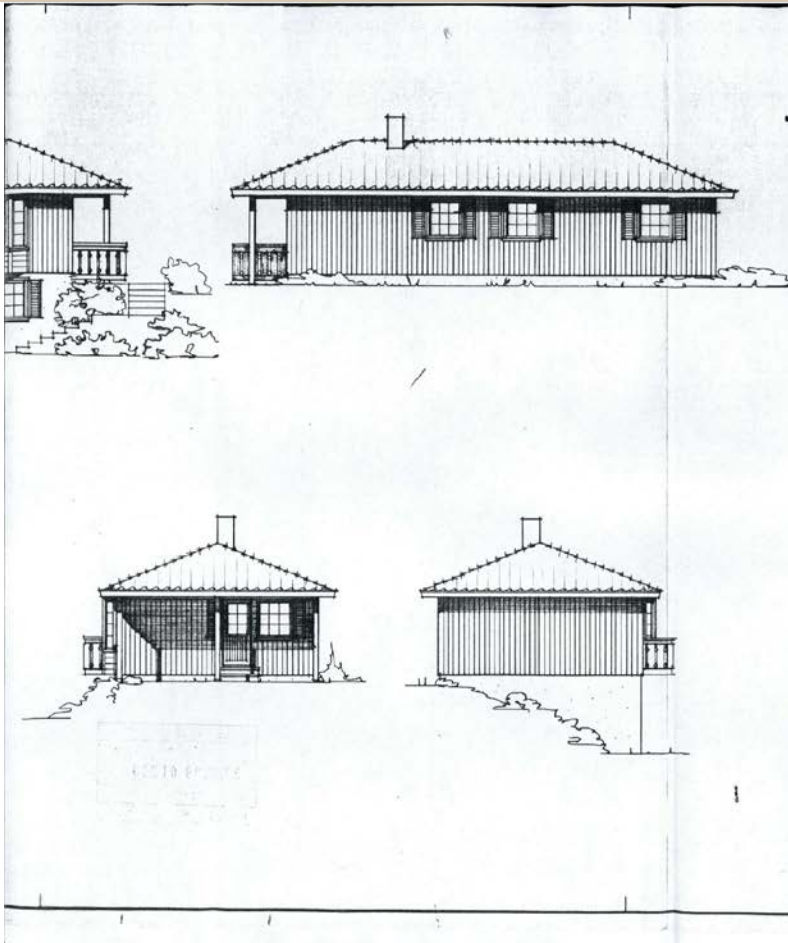






TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
02 OKT. 1989  
Reg.nr.  
Tef.nr.

1,0 13,50 4,00 3,25 1,0



E1-81 5107-0

HÖGLI

BRUTTOAREAL 1. ETG.: 89 m<sup>2</sup>  
 BRA. 1. ETASJE 80 \*  
 BRA. U. ETASJE 73 \*  
 BRA. TOTALT 153 \*  
 BEREGNET AREAL 116 BA  
 AREALBEREGNING I HHT. NORSK STANDARD

MÅL 1 mm PÅ INNV. BINDVERK / UPUSETT MUR

NB!  
 LØSE VINDUSSPROSSER OG SKODDER ER IKKE INKL. I GRUNNPRISEN

TRONDHEIM KOMMUNE  
 Byggesakskontoret  
 02 DKT. 1989  
 Reg.nr.  
 Sak.nr.

Denne tegning må ikke utnyttas uten firmets tillatelse.

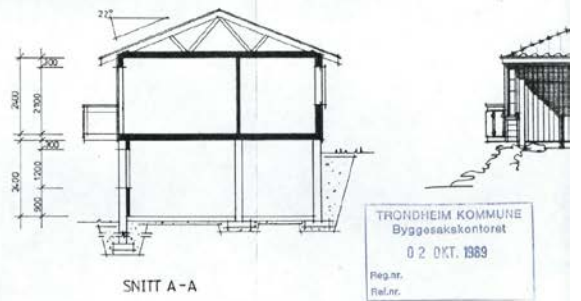
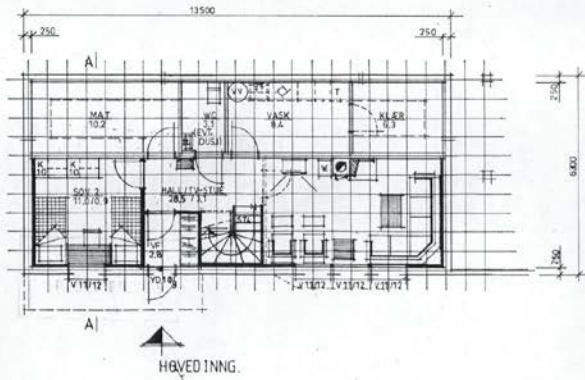
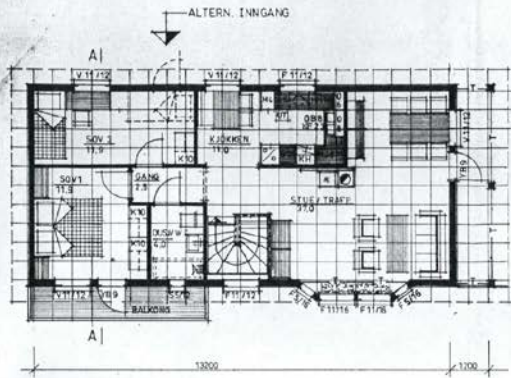
23.12.89 01000  
 ENDRINGSSAKS. KONTR.

INDEKS	REVISJON	SIGN.	DATO

KUNDE:



HUSB. REG. NR.	
SKALA:	100
TYPE:	E1-81
H. TEGN. NR.	5107-0
SIGN.	<i>[Signature]</i> KONTR.
ILSØND DEN	12.11.86
ENDRET	28.4.88



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
0 2. OKT. 1989  
Reg.nr.  
Ref.nr.

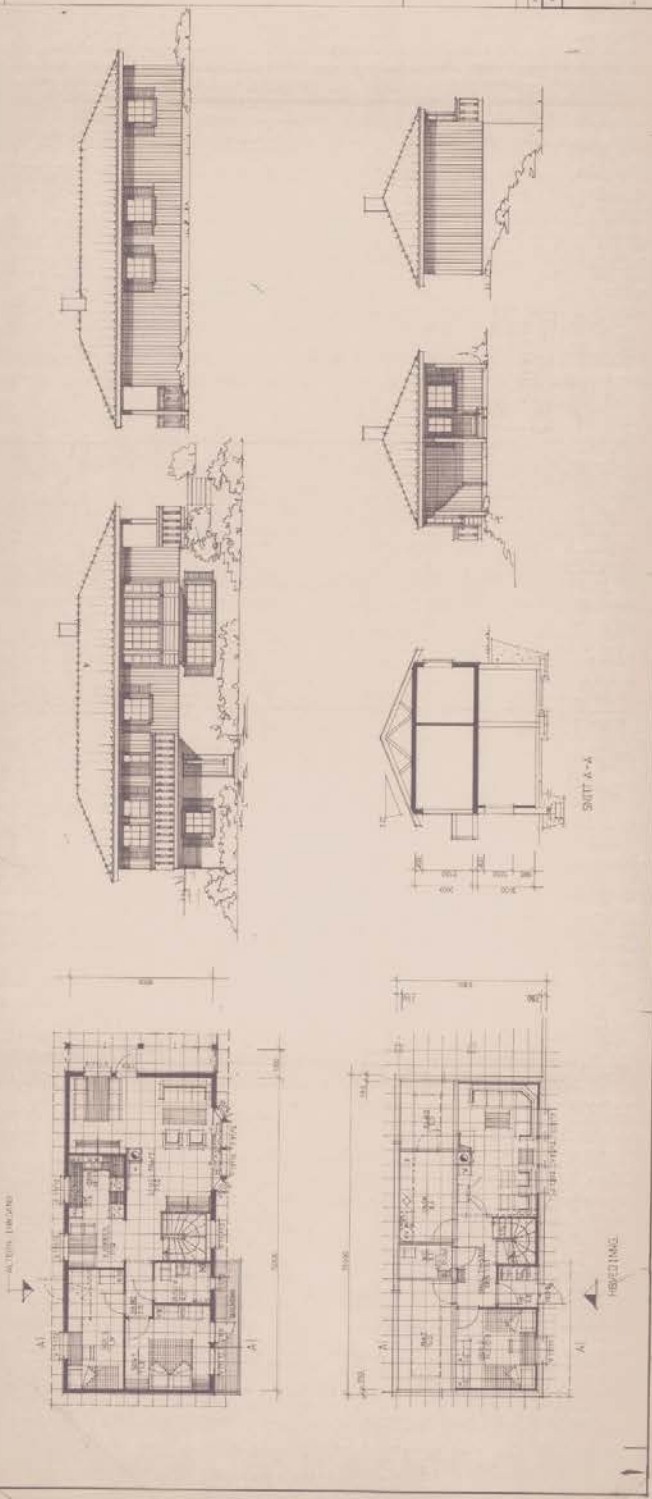
ET 81 5107-9

HÖGLI

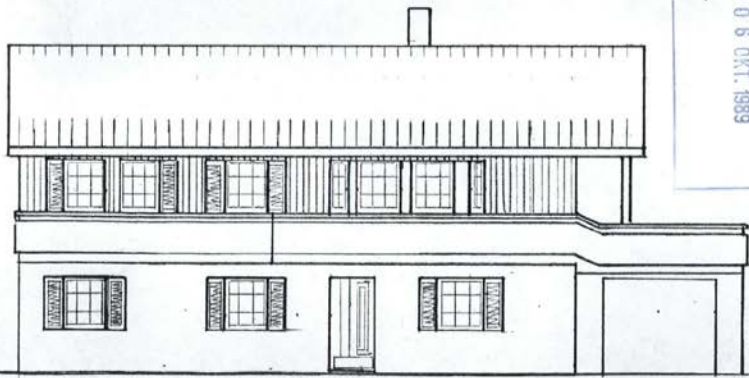
BRUTTOGEBÄUDEFLÄCHE: 89 m<sup>2</sup>  
 BBA 1. ETAGE: 80 m<sup>2</sup>  
 BBA 2. ETAGE: 73 m<sup>2</sup>  
 BBA TOTAL: 153 m<sup>2</sup>  
 BEREICHET AREA: 116,6 m<sup>2</sup>  
 ANZAHL WOHNEINHEITEN: 10  
 ANZAHL WOHNEINHEITEN: 10  
 ANZAHL WOHNEINHEITEN: 10  
 ANZAHL WOHNEINHEITEN: 10

VERBUNDENE KONSTRUKTION  
 PROJEKTANTEN  
 812 017 888  
 HOCHBAU  
 HOCHBAU

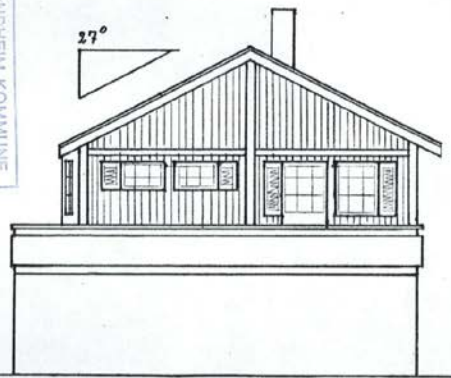
ALLE MASSSTÄBE SIND IN METERN UNLESS ANDERWEISE ANGEZEIGT

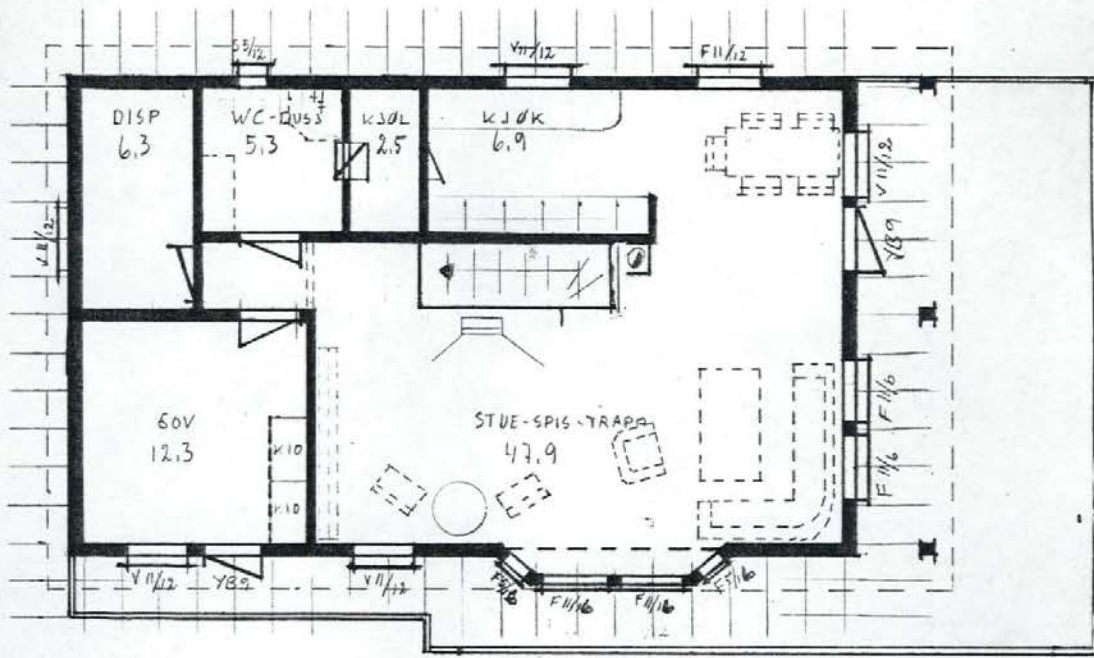


ANEBYRUS  
 ANEBYRUS  
 ANEBYRUS  
 ANEBYRUS

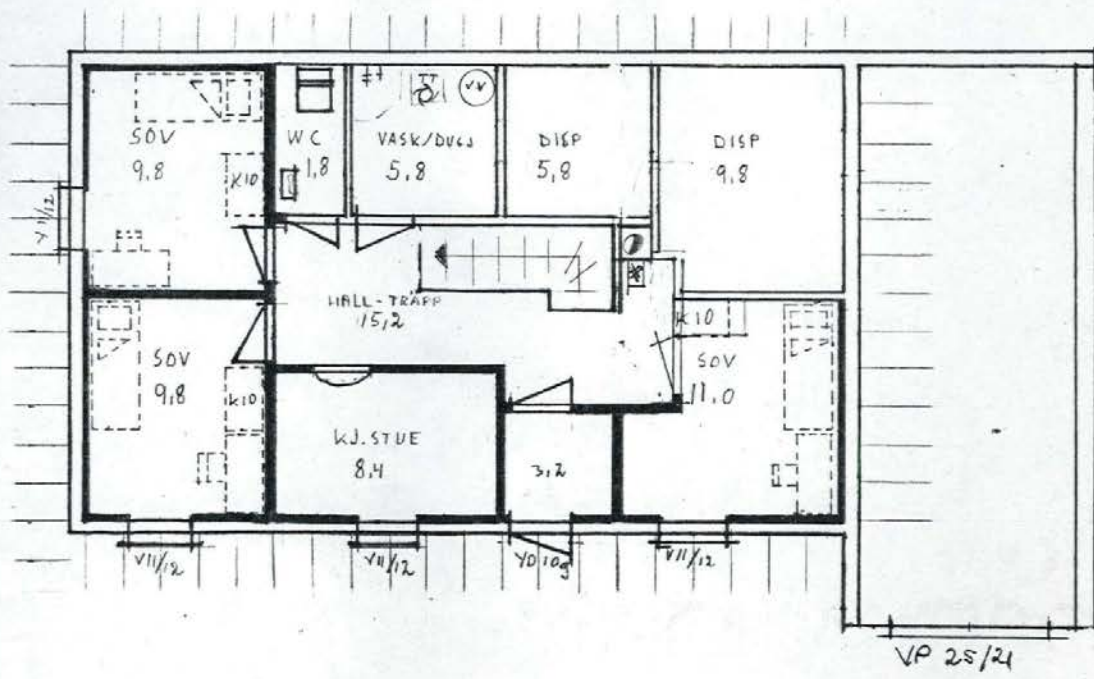


Byggesakskontoret  
TRONDHEIM KOMMUNE  
0 6 OKT. 1989  
Feldat.  
Redat.



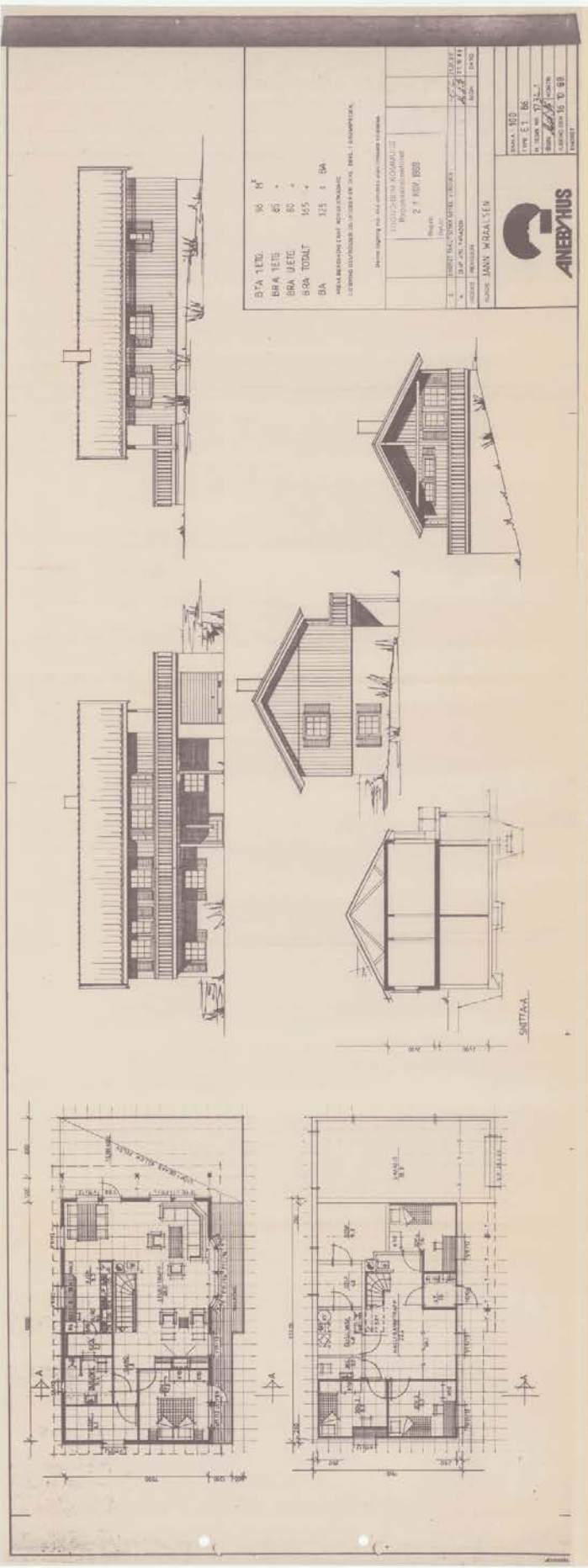


TRONDHEIM KOMMUNE  
 Byggesakskontoret  
 06 OKT. 1989  
 Reg.nr.  
 Ref.nr.









Trondheim 25-10-89

Underteignede gir fann Waalsen  
 Flatåsenget 23, gnr 194 bnr 397,  
 tillatelse til å bruke Flatåsenget  
 som adkomstvei til sin eiendom.

- Flatåsenget 1, 194/198: Hage Hausvik
- Flatåsenget 3, 194/199: ~~Agnes~~
- Flatåsenget 5, 194/200: John Strøm x
- Skogheim B.L., 194/206: ~~John~~
- Flatåsenget 9A, 194/202: ~~Agnes~~
- Flatåsenget 9B, 194/~~202~~ 407: Arne Martin Larsen
- Flatåsenget 11, 194/212: Astrid Flatås
- Flatåsenget 17, 194/293: Lise F. Skjold
- Flatåsenget 21, 194/396: Per Lunil.
- Skogheim B.L., 194/206: Martin Arnesen
- Flatåsenget 5, 194/200: S. Harboisen, John
- Flatåsenget 9B, 194/407: Marianne Harmer
- Flatåsenget 21, 194/396: John Vännum

Trondheim 25-10-89

Underteignede gir fann Waalsen,  
 Flatåsenget 23, gnr 194 bnr 397,  
 anledning til å føre vannledning,  
 og kloakkledning inn på min  
 tomt, samt anledning til vedlikehold  
 av samme ledninger om  
 nødvendig.

S. Harboisen Strøm / John Strøm

Flatåsenget 5  
 Gnr 194 bnr 200

dylbør 1235/90  
 1236/90



Doknr 1236Tmglyst-16-01-1990-Emb\_107  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT

21. 11. 90

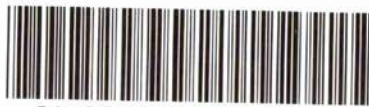
Trondheim 2. april 1990

IM BYFOGDEMBETE  
 DOKNR. 24714

ERKLÆRING.

Vedr. veirett over eiendommene i Flatåsenget 1-23.

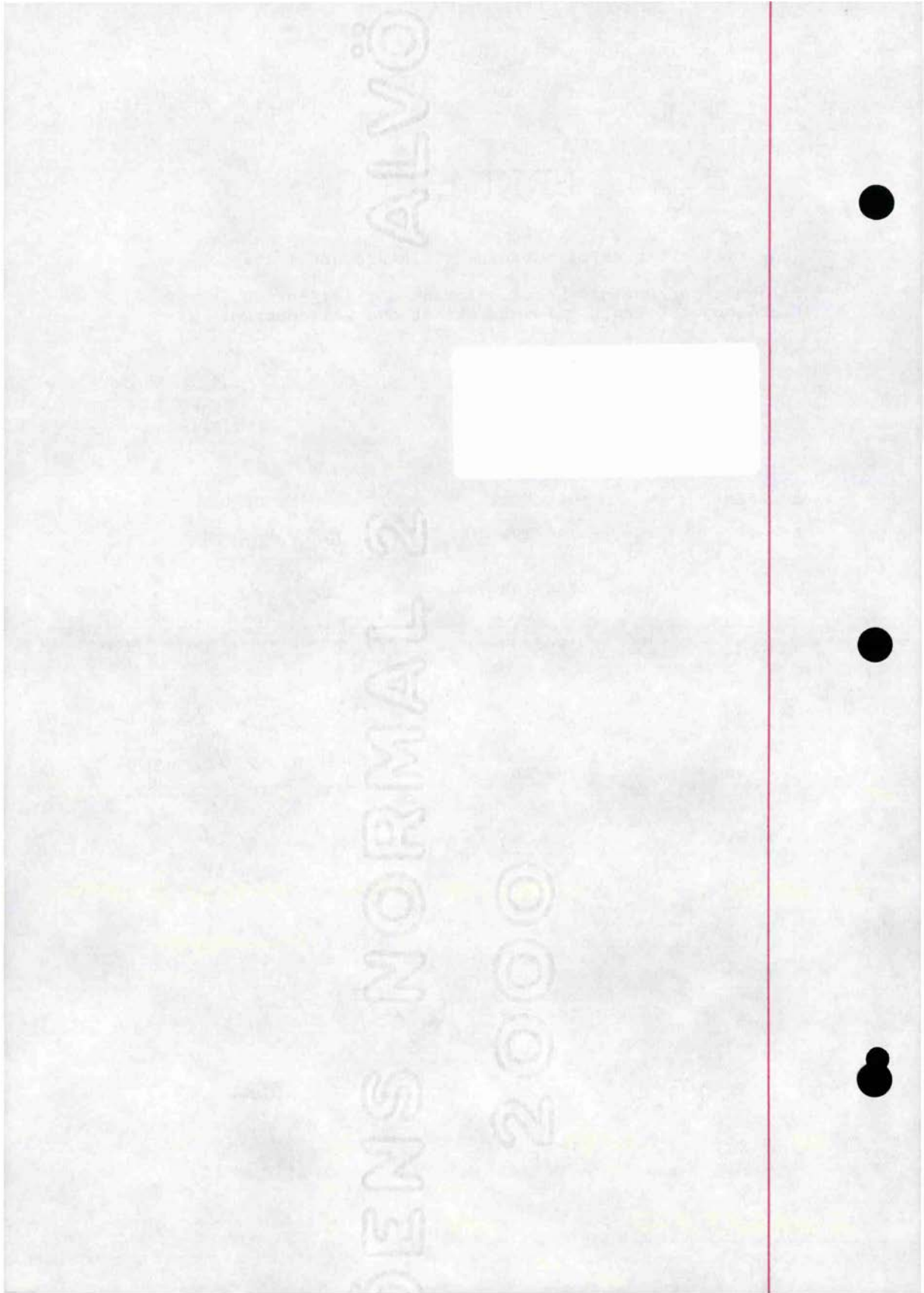
Følgende Gnr/Bnr gir herved eier av Gnr 194/Bnr 201, Flatåsenget 7, rett til vei/adkomst over eiendommen.



Doknr. 24714 Tinglyst: 21.11.1990 Emb. 107  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Jan Leistad*  
 Sign.  
 Jan Leistad

<u>Adresse:</u>	<u>Gnr/Bnr:</u>	<u>Signatur:</u>
Fl.e.1	194/198	<i>Haug Haavik</i>
3	194/199	<i>Wiggo Lund</i>
5	194/200	<i>S. Havnengen Strøm / [Signature]</i>
9a	194/202	<i>Waldemar / Brynild Tysle</i>
9b	194/407	<i>Marianne Harmens Arne Martin Larsen</i>
11	194/212	<i>Aspid Flatås</i>
13	194/377	<i>Turne B. Flatås</i>
17	194/293	<i>Wiel 7 Skole</i>
21	194/396	<i>Arne Værum</i>
23	194/397	<i>Jann E. Waalsen</i>



# Nabolagsprofil

Flatåsenget 23 - Nabolaget Flatåsenget - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Furuhaugen Linje 16, 40, 101	3 min	0.2 km
Tonstadkrysset Kolstadvegen/E6 Totalt 26 ulike linjer	6 min	3.6 km
Heimdal stasjon Linje R70	9 min	4.4 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	18 min	13.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min	13.4 km

## Skoler

Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	5 min	0.4 km
Stavset skole (1-7 kl.) 367 elever, 24 klasser	20 min	1.8 km
Heimdal videregående skole 730 elever	5 min	2.7 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	9 min	5.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Fogdenget 7	18 min
Langhaugen 6b	19 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

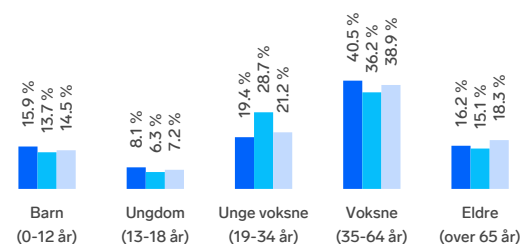
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flatåsenget	720	333
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 97 barn	5 min	0.4 km
Furutoppen barnehage (1-5 år) 110 barn	8 min	0.7 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min	0.7 km




## Dagligvare

Coop Extra Flatåsen	9 min	
Rema 1000 Flatåsen Post i butikk, PostNord	11 min	1 km





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

## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

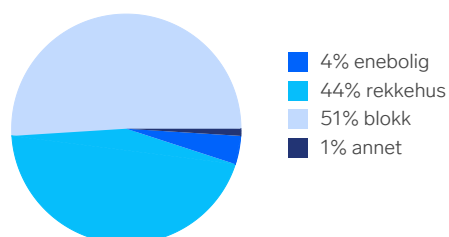
 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Flatåsen skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Flatåshallen og flatåsen idrettsplass 5 min   
Aktivitetshall, fotball 0.5 km
-  Fitnesspoint Flatåsen 11 min 
-  3T-Saupstad 22 min 

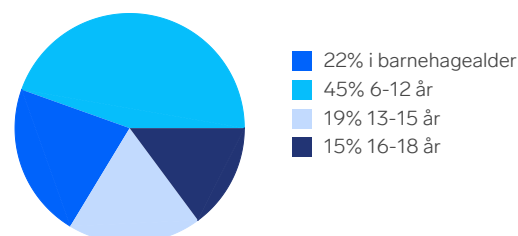
## Boligmasse



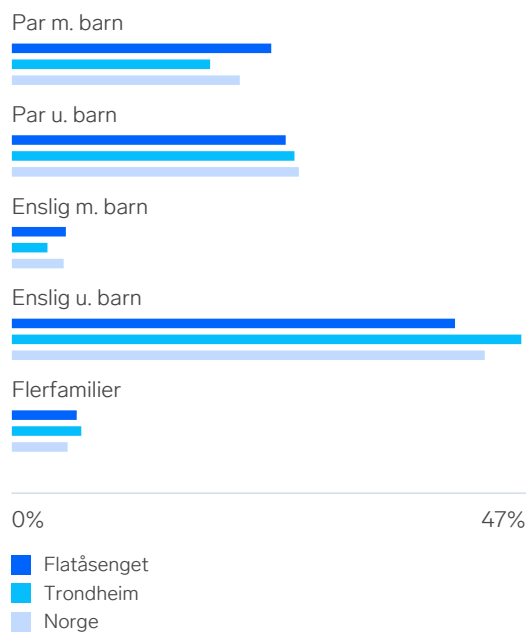
## Varer/Tjenester

-  City Syd 8 min 
-  Apotek 1 Stavset 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

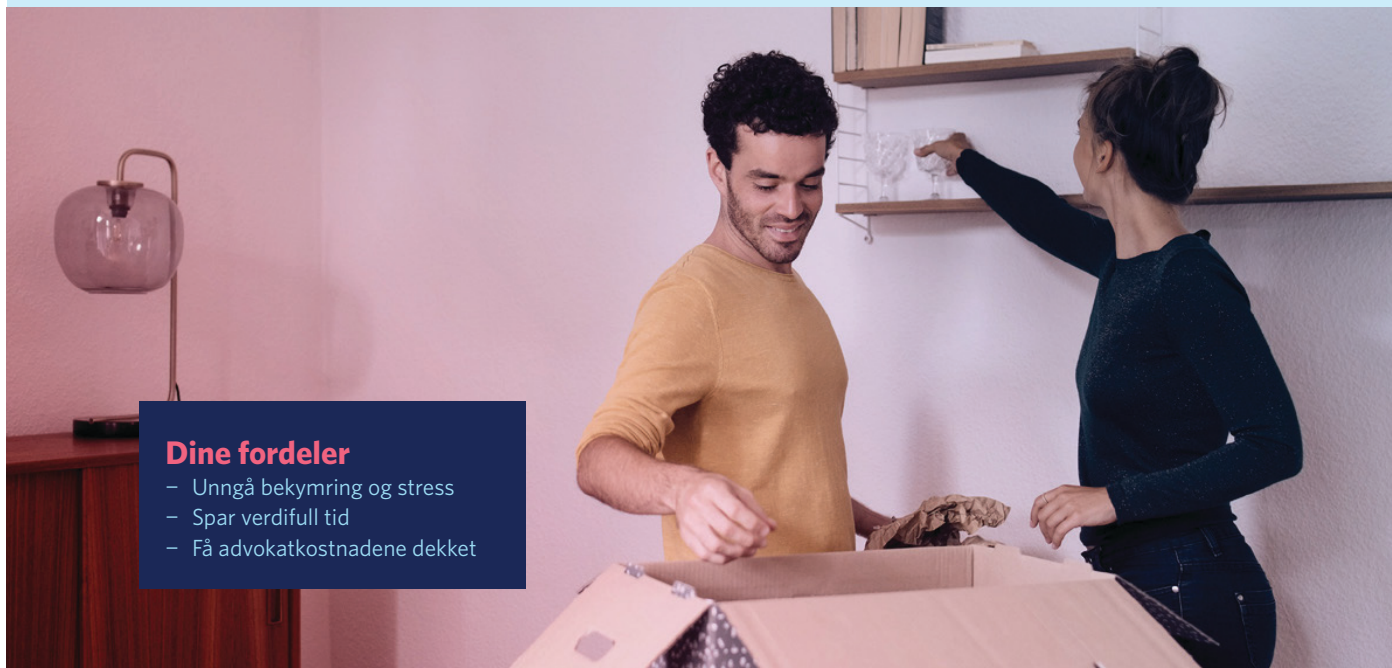


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

## En komplett meglertjeneste

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

## En prosess du fortjener

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

## Ærlighet varer lengst

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

## Erfaring som gir resultater

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

[emera.no](http://emera.no)



Geir Einar Moen  
Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)  
+47 970 54 431

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema



Geir Einar Moen  
geir.einar.moen@emera.no  
970 54 431

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING