

FLATÅSEN

Nedre Flatåsveg 399A



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 890 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

148 340,-

BYGGEÅR

2008

TOTALPRIS

6 038 340,-

ENERGIKLASSE

C

BRA-I/BRA TOTAL

130/165 kvm

TOMTEAREAL

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

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Marit er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI. Siden starten i 2013 har hun høstet bred erfaring fra ulike deler av bransjen, både som saksbehandler og oppgjørsansvarlig. Dette kommer ofte kundene til gode gjennom god rådgivning fra start til slutt.

Siden starten har Marit levert sterke resultater på toppnivå, og ble for året 2023 kåret til årets EMF i hele EIE kjeden. I dag er Marit salgsleder og partner hos Emera Trondheim.

Med fokus på en skreddersydd salgsprosess for hver enkelt kunde, er hun opptatt av at både selger og kjøper blir godt ivaretatt. Hun blir beskrevet av sine kunder som ærlig, imøtekommende og løsningsorientert og blir ofte anbefalt videre av sine kunder.

For Marit er det alltid viktigst at hennes kunder oppnår høyest mulig markedspris for sin eiendom, gjennom en trygg og helhetlig salgsprosess.



# Pen halvpart av tomannsbolig med rolig og barnevennlig beliggenhet | Garasje | Solrike uteområder | 4 sov | Flott utsikt

Marit Skolmli v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Nedre Flatåsveg 399A!

Innholdsrik og flott halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, med attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig område på Flatåsen. Eiendommen byr på solrike uteplasser, flere romslige terrasser, skjermet hage og flotte opparbeidede uteområder. Boligen går over to plan og byr på romslige oppholdsrom, fire soverom, moderne bad, lekkert toalettrom, separat vaskerom og gode lagringsmuligheter.

Her får man garasje med elbillader, stor gårdsplass og kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport og turmuligheter, noe som gjør dette til et ideelt hjem for barnefamilier som ønsker både plass, ro og nærhet til det meste.

## Høydepunkter

- 4 soverom
- Garasje m/ elbillader
- Fine uteområder
- Flott utsikt



























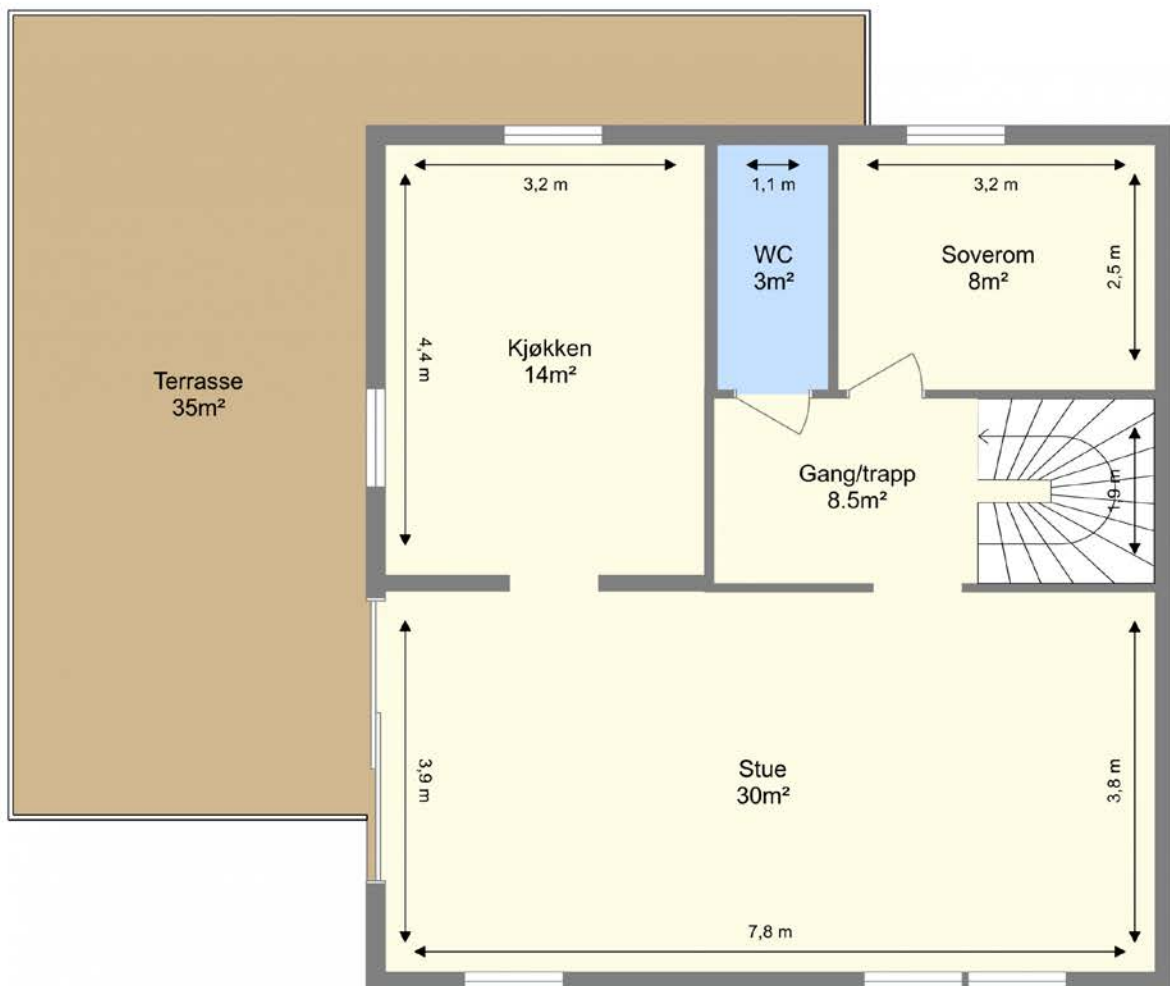


# Plantegning



## Nedre Flatåsveg 399A

### 2. Etasje



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

# Nedre Flatåsveg 399A

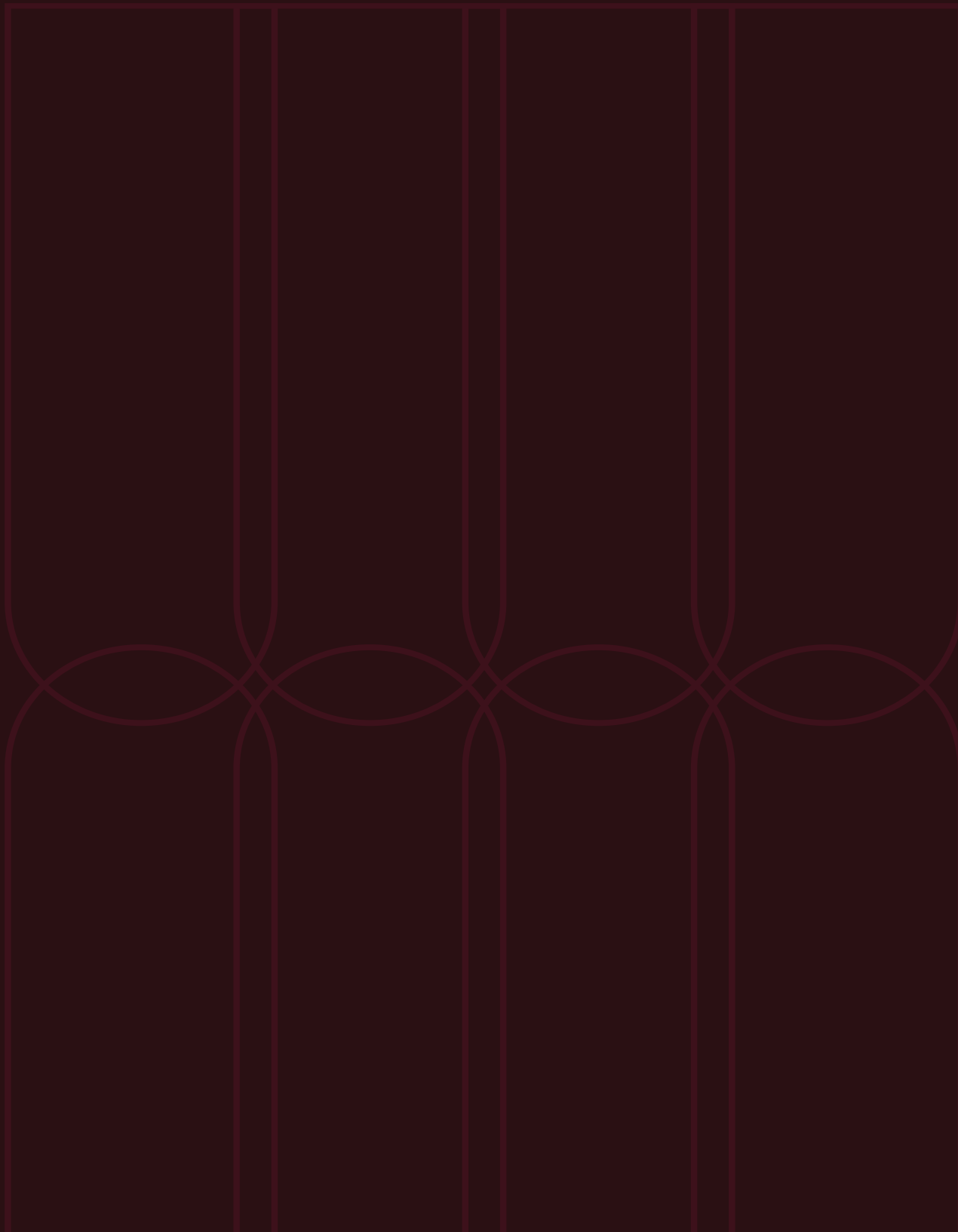
## 1. Etasje



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.

NEDRE FLATÅSVEG 399A

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 890 000

## Omkostning kjøper

5 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

147 250 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
148 340 (Omkostninger totalt)

-----  
6 038 340 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 038 340

## Eiendomsskatt

Kr 6 705,- (2023)

Eiendomsskatten ble beregnet til kr. 6705,- i 2023.

## Kommunale avgifter

Kr 17 019 (2025)

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

Fakturert beløp fra mai 2025 til april 2026 var kr 17 019,-.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

## Andre kostnader:

Velforening: Eiendommen er tilknyttet Buengbrinken Grendelag. Den årlige kontingenten er kr 6 000, fordelt på to innbetalinger på kr 3 000 per halvår (vår og høst).

Kontingenten inkluderer blant annet brøyting. Grendelaget har også en rullerende ordning der husstandene bytter på ansvaret for lekeplassen.

Det arrangeres flere sosiale aktiviteter i løpet av året som sommerfest, julegrantenning og julebord.

Årsregnskap:

Det fremgår av årsmøte 2025 at for dette året ble det budsjettert med et underskudd, da grendelaget har hatt en god buffer på konto. Saldo per årsskiftet var kr 35 200.

Årets underskudd ble på om lag kr 20 000, mot et budsjettert underskudd på ca. kr 18 000. Brøyting er den største utgiftsposten.

Velforeningsavgift: 6 000 pr. år

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

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 443 175 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 772 701 (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

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig, etablert og barnevennlig boligområde på Flatåsen. Her bor man skjermet og tilbaketrukket, samtidig som man har kort avstand til hverdagslige fasiliteter. Flatåsen skole (1.-10. trinn) ligger ca. 14 minutters gange unna, mens Nedre Flatåsen barnehage nås på ca. 6 minutter til fots og Øvre Flatåsen barnehage på ca. 9 minutter. Dette gir en enkel og praktisk hverdag for familier med barn.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Extra Flatåsen ca. 11 minutters gange unna og Rema 1000 Flatåsen ca. 13 minutter. Kollektivtilbudet er godt med Nordre Flatåsen bussholdeplass kun ca. 3 minutters gange fra boligen, med gode forbindelser til resten av byen. Heimdal stasjon nås på ca. 8 minutters kjøring, mens Trondheim sentrum ligger ca. 18 minutter unna med bil.

Nærområdet byr på svært gode fritids- og aktivitetstilbud. Buengvegen balløkke ligger ca. 8 minutters gange unna, og Flatåshallen samt Flatåsen

idrettsplass nås på ca. 10 minutter. I tillegg har du kort gangavstand til flotte turområder i marka, med gode muligheter for tur, lek og rekreasjon året rundt.

Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo i rolige omgivelser med god utsikt, flotte uteområder og nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.

## 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: 746.1 m<sup>2</sup>

Eiet tomt.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomannsbolig

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tomannsbolig datert 19.11.2008. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon

mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har i tillegg mottatt følgende dokumenter:

- Det foreligger svar på henvendelse om fasadeendring for innsetting av større verandadør og flytting av eksisterende vindu datert 28.04.2021.

- Godkjent melding om tiltak for frittstående bod, datert 11.06.2009.

- Godkjent melding om tiltak for gjenbygging av carport, datert 24.06.2009. Meldingen gjelder omgjøring av carport til garasje.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 2006. Disse samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Følgende er bemerket:

- Det som i dag brukes som vaskerom, var opprinnelig en bod. Boden er også utvidet ved å ta deler av areal fra bad/vask. Tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig, og megler har ikke mottatt informasjon om at dette er omsøkt eller godkjent av kommunen.
- Det er etablert en frittstående markterrasse, en markterrasse tilhørende boligen og en markterrasse tilhørende den frittstående uteboden. En markterrasse er normalt søknadsfri dersom den ligger inntil 0,5 m over terreng og ikke medfører vesentlige terrenginngrep eller brudd på reguleringsplan.

Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

## Innhold

Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer består av følgende rom:

1. etasje: entré, tre soverom, bad og vaskerom
2. etasje: kjøkken, stue, soverom og toalettrom

Markterrasse på ca. 20 m<sup>2</sup> og terrasse på ca. 35 m<sup>2</sup>. Frittstående utvendig bod har tilliggende terrasse på ca. 9 m<sup>2</sup>. Boligen disponerer integrert garasje og bod på samlet ca. 26 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 130 m<sup>2</sup>

BRA - e: 35 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 165 m<sup>2</sup>

TBA: 64 m<sup>2</sup>

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.

## Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Vindfang, gang/trapp, 3 soverom, vaskerom og bad.

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> Bod og garasje.

2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Gang/trapp, toalettrom, soverom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m<sup>2</sup> Markterrasse

2. etasje

35 m<sup>2</sup> Terrasse

## Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m<sup>2</sup> Markterrasse

## Standard

Velkommen hjem!

Entré og inngangsparti

Boligen ønskes velkommen via et trivelig og steinbelagt inngangsparti med god plass til dekorasjoner og møblering. Her får man et hyggelig førsteintrykk av eiendommen. Entreen har god plass til oppheng av yttertøy.

Stue

Romslig og lys stue på ca. 30 kvm med store vindusflater i flere himmelretninger som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og fremstår som et naturlig samlingspunkt

for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 35 kvm med moderne glassrekkverk som gir et stilrent uttrykk. Fra terrassen har man også nydelig utsikt.

Kjøkken

Separat kjøkken på ca. 14 kvm med moderne utforming og glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens og Aeg som stekeovn, kaffemaskin, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass. Her er det gode arbeidsforhold og plass til matlaging for både hverdag og selskap.

Bad, toalett og vaskerom

Lyst og flislagt bad med dobbel servantinnredning, romslig dusjhjørne og toalett. I tillegg finnes et stilrent separat toalettrom med spilevegg, downlights og speil med belysning. Boligen har også et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom

Boligen har totalt fire soverom, hvorav tre ligger i 1. etasje og ett i 2. etasje. Soverommene har gode størrelser, store vindusflater og nøytrale overflater som gjør dem enkle å tilpasse etter behov. Her er det plass til både familie, gjester og hjemmekontor.

Uteområder

Eiendommen byr på svært gode uteområder med flere solrike soner. Hagen er skjermet og byr på gode muligheter for lek, aktivitet og avslapning. I tillegg til terrasse i 2. etasje finnes en markterrasse i 1. etasje med adkomst til bod. Det er også etablert en frittstående terrasse samt en praktisk utvendig bod med tilhørende terrasse, som gir gode muligheter for både oppbevaring og hyggelige uteplasser.

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.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Tommy Sandersen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

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

Ja.

Rundt pipe. Taktekker kommer på befaring for å utbedre dette. Det er ikke etablert ildsted, men klargjort for det.

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

Ja.

Har vært. Ble utryddet for 2 år siden. Ikke observert dyr siden det.

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: Montert elbillader, downlights, dimmere, nye og flere utelamper, lagt strøm til bod og stikk til utendørsbruk.

Firmanavn: Elbas A/S

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

Ja.

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

Ja.

Periodisk kontroll av el anlegg.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Lader i garasje.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det er utført mindre arbeider i boligen. Selger har framvist samsvarserklæring/dokumentasjon på utførte arbeider. Viser til selgers egenerklæring og framviste samsvarserklæringer om hva som er utført på anlegget. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## 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:

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Balkong, terrasse, platting  
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

Takkonstruksjon og loft

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn med bakgrunn i utettheter i dampspærre og stedvis manglende isolasjon ved takmontert varmpumpe.

Taktekking

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i mose på tak og løst beslag.

Våtrom: Bad - Overflater

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lokal riss/sprekk i flisefuge og bom i gulvflis.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lokal skade på gulvbelegg, og alder

på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

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

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.

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

- Det er ikke montert snøfanger på begge sider. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

## Øvrig informasjon

### Adresse

Nedre Flatåsveg 399A, 7099 FLATÅSEN

Gnr. 194, bnr. 532, ideell andel 1/1

i Trondheim kommune.

## Selger

Kenneth Emdal og Lill Kristin Emdal

## Energiklasse

C

## Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet.
- Varmepumpe.

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

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, høyspenninganlegg og park, etter reguleringsplan r0038g. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig, byggegrense, hensyn landbruk, LNFR-område, byggesone 3 og er merket hensyn bevaring naturmiljø/kulturmiljø.

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

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:

5001/194/532:

19.06.2007 - Dokumentnr: 490097 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:194 Bnr:100

26.03.2009 - Dokumentnr: 218951 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5001 Gnr:194 Bnr:537

01.01.2018 - Dokumentnr: 220370 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1601 Gnr:194 Bnr:532

26.03.2009 - Dokumentnr: 218962 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:537  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.04.2016 - Dokumentnr: 343652 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:429

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

Det er tinglyst et dokument som gir eierne av gnr/bnr 194/537 og 194/532 rett til å ha del av sin adkomstveg liggende på gnr/bnr 194/429.

Undertegnede eier av eiendommen gnr 194 bnr 537, Nedre Flatåsveg 399B gir eier av eiendommen gnr 194 bnr 532, Nedre Flatåsveg 399A, vegrett over vår eiendom. Felles vann- og avløpsledninger for eierne av gnr 194 bnr 537 og gnr 194 bnr 532 betraktes som felles eiendom og vedlikeholdes i fellesskap.

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 avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler eier. Adkomst til

eiendommen skjer via privat vei og det er tinglyst følgende veiretter:

Det er tinglyst et dokument som gir eierne av gnr/bnr 194/537 og 194/532 rett til å ha del av sin adkomstveg liggende på gnr/bnr 194/429.

Undertegnede eier av eiendommen gnr 194 bnr 537, Nedre Flatåsveg 399B gir eier av eiendommen gnr 194 bnr 532, Nedre Flatåsveg 399A, vegrett over vår eiendom. Felles vann- og avløpsledninger for eierne av gnr 194 bnr 537 og gnr 194 bnr 532 betraktes som felles eiendom og vedlikeholdes i fellesskap.

## 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.

# Kontraks- 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,-. Egenerklærings skjema 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 en 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/boligkjoper/>

## 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 boligsalgsrapport. 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 eiendomsmegler 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.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: minimum 30 000,00.  
 Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00  
 Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00  
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00  
 Tilretteleggingshonorar kr 17 500,00  
 Visningshonorar kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 35 500,00.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 125 030,00.

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

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

## Ansvarlig megler

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

29.05.2026

## 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 samarbeidspartnere 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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

NEDRE FLATÅSVEG 399A

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260081	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lill Kristin Emdal	Kenneth Emdal
Gateadresse	
Nedre Flatåsveg 399A	
Poststed	Postnr
FLATÅSEN	7099
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2009"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="17"/>
Antall måneder	<input type="text" value="2"/>
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	<input type="text"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text"/>

Document reference: 05260081

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LKE, KE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

## 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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må 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).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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
Lill Kristin Emdal	48119d9754896f199edd74 faab90137a52dd435e	11.05.2026 15:21:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Emdal	74cac6dca251898e4c59b a5e3b8f5d00b734b6cb	11.05.2026 12:04:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260081

- 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>

# Nedre Flatåsveg 399A 7099 FLATÅSEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	2008
Hovedbygg BRA:	156 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	130 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	165 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	130 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	20.5.2026 (Gyldig til 20.5.2027)



### Samlet vurdering



# 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/43008>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn med bakgrunn i utettheter i dampspærre og stedvis manglende isolasjon ved takmontert varmepumpe.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i mose på tak og løst beslag.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lokal riss/sprekk i flisefuge og bom i gulvflis.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lokal skade på gulvbelegg, og alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Bygningsdeler med TG-IU

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

#### Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på begge sider.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**20.5.2026**

Rapportdato  
**20.5.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Kenneth Emdal**  
Navn: **Lill Kristin Emdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**  
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er signert 11.05.2026.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**  
Tittel:  
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **45228072**  
Epost: **ts@tft.no**  
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**



Om bygningsakkyndig:  
Takstmann og byggmester

### Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Flatåsveg 399A, 7099 Flatåsen**

Kommunen: **5001** Gårdsnr: **194** Bruksnr: **532** Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2008 - Kilde: Matrikkelen**  
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	156	130	26	0	55
Utvendig bod	9	0	9	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>165</b>	<b>130</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>64</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	<b>91</b>	<b>65</b> Romfordeling: Vindfang, gang/trapp, 3 soverom, Bod og garasje. vaskerom og bad.	<b>26</b> Romfordeling:	<b>0</b>	<b>20</b>
2. etasje	<b>65</b>	<b>65</b> Romfordeling: Gang/trapp, toalettrom, soverom, kjøkken og stue.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>156</b>	<b>130</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>55</b>

## Bygning: Utvendig bod

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b> Romfordeling: Bod.	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik er registrert.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i tildekt grunnmur uten mulighet for kontroll og vurdering av tilstand.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Takterrasse
Det er etablert en terrasse på taket til garasjen.	
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført noe mindre arbeid i forbindelse utbedring/tetting av lokale lekkasjer.	
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke utført på egeninnsats.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	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?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-2**

Tekkingen har nådd en alder med usikker tetthet i tiden som kommer. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Selve tekkingen eller fallforhold lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert behov for tiltak, med bakgrunn alder på tekkingen og usikker tetthet i tiden som kommer, så må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Skyvedør og vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass for heve skyvedør er datostemplet 2021.	
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.	

## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 musetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	
<b>TG-1</b>	
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.6 Takkonstruksjon og loft



Det registreres utett dampsperre og manglende isolering rundt gjennomføring for takmontert varmepumpe.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Det er registrert utettheter ved gjennomføringer av takmontert varmepumpe, og stedvis manglende isolasjon i området. Svekket tetting reduserer konstruksjonens beskyttelse mot fukt og luftlekkasjer og kan føre til kondensering og skjulte skader over tid. Det ble på befaringsdagen ikke registrert symptomer på kondensering i området.

Til opplysning så registreres det et ventilasjonsrør som ikke er tilkoblet ventilasjonen, dette er rør fra tidligere kjøkkenavtrekk som er frakoblet og blendet av.

Selger opplyser i egenerklæring at det er registrert fukt ved pipehatt, det er ikke registrert tegn til fukt i området ved kontroll og fuktmåling, og ved utvendig kontroll av pipebeslag så registreres ingen tegn til utettheter. Det er ikke unormalt at det kan oppstå noe fuktinndriv ved spesielle værforhold med mye nedbør og vind. Det er ikke registrert behov for tiltak. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlige tilsyn anbefales.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn med bakgrunn i utettheter i dampspærre og stedvis manglende isolasjon ved takmontert varmepumpe.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Selv om det ikke er registrert symptomer på kondensering ved takmontert varmepumpe, så anbefales det å utføre tilfredstillende tetting i overgang mellom dampspærre/varmepumpe, samt etablere isolasjon der det mangler for hindre risiko for kondensering i området.

## 6.7 Takteking



Løst beslag på pipehatt.



Stedvis mose på takteking.

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

#### Oppsummering av takteking

Det registreres stedvis mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Det er ikke etablert skorstein i boligen men det er klargjort for skorstein med pipebeslag. Det registreres løst beslag, det er risiko for at beslaget kan løsne ytterligere ved mye vær og vind.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i mose på tak og løst beslag.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Beslag bør festes bedre.

Mose på takteking anbefales og fjernes.

## 6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.  Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk på stue, årsak kan være at parkett er lagt for trangt uten spalte mot vegg.	

## 6.9 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredning framstår med normal aldringsmessig slitasje.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med forsert mekanisk avtrekk, som tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

## 6.10 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

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?	Ikke kontrollert
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?	Ja
<p>Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.</p> <p>Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.</p>	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
<p>Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.</p>	
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?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
<p>Det er ikke montert snøfanger på begge sider.</p> <p>Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.</p>	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

## 6.11 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
<p>Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør, avtrekk er styrt via bryter på kjøkken.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning

**Oppsummering av toalettrom****TG-1**

Rommet er oppgradert i 2020. Ingen avvik er registrert.

**6.12 Avløpsrør**

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

**Oppsummering av avløpsrør****TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.

**6.13 Vannledninger**

Type anlegg Rør i rør system, Kobber

Rørfordelingsskap og stoppekran er lokalisert i vaskerom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.

## 6.14 Elektrisk

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 på vaskerom.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er utført mindre arbeider i boligen. Selger har framvist samsvarserklæring/dokumentasjon på utførte arbeider. Viser til selgers egenerklæring og framviste samsvarserklæringer om hva som er utført på anlegget.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

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? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

#### Oppsummering av elektrisk

Det registreres omfattende bruk av skjøteledning på bereder som ikke er en anbefalt løsning med tanke på varmegang/brann.

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 bygningssakkkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
--	----

Bereder bør tilkobles egen kurs/stikk.

## 6.15 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Varmepumpe er etablert på stue og er fra 2023.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

**Totalvurdering av varmesentral**

**TG-1**

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

## 6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
--	-----

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
--	-----

Er bereder over 20 år?	Nei
------------------------	-----

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-1**

Ingen avvik er registrert.

## 6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på våtrom, toalett og kjøkken som er styrt via bryter i kjøkkenskap. Det er avtrekk via spalteventil i vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør er renset i desember 2025.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutsifting 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.	

## 6.18 Våtrom: Bad



Lokal bom i gulvflis, med løsnet flisefugen som følger av bom i gulvflis.

### Overflate

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

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det registreres riss / sprekker i flisfuge på gulv på en gulvflis (ca midt på gulv), forholdet vurderes og komme som følger av bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Tilstandgrad 2 er satt med bakgrunn i lokal riss/sprekke i flisefuge og bom i gulvflis.

#### Anbefalte tiltak overflater

Avvik er registret i et lokalt område. Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekke / løsne som følger av born i flis.

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga flislim. Det registreres hull i vegg i dusjonen etter tidligere installasjoner, de er kun tettet med silikon, noe som krever jevnlig tilsyn av tetthet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene 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. Avtrekk styrt via bryter på kjøkken.	
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 vaskerom mot dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

**6.19 Våtrom: Vaskerom**

Lokal skade på gulvbelegg (område ved sluk/bereder).

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malte overflater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Det registreres en liten skade på tettesjikt ved bereder, området kan være utsatt for lekkasje ved vannsøl på gulv. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lokal skade på gulvbelegg, og alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales en lokal utbedring i område det gulvbelegg er skadet

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Av utstyr er det etablert bereder og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene 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. Avtrekk styrt via bryter på kjøkken.

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 vegg i vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.20 Utvendig bod

#### Beskrivelse

Utvendig bod oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er utvendig tekket med metallplater.

Utvendig bod framstår med normal tilstand i forhold til alder uten behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

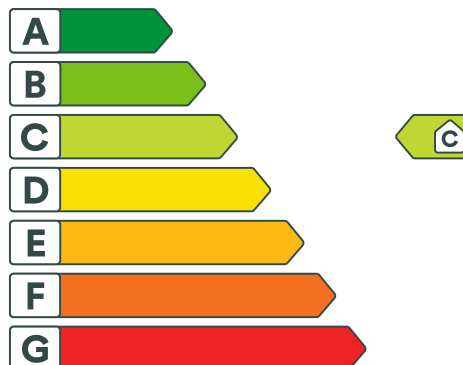
## 6.21 Ikke relevante bygningsdeler

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

- Kryp Kjeller
- Rom under terreng
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse <b>Nedre Flatåsveg 399A, 7099 FLATÅSEN</b>	
Dato for energimerking <b>21.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-299329</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>21097098</b>
Gårdsnummer <b>194</b>	Bruksnummer <b>532</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>2008</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>156,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>130,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk 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  
**140,39 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**144,08 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**18 730 kWh**



## Nedre Flatåsveg 399A, 7099 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>	



## Nedre Flatåsveg 399A, 7099 FLATÅSEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**

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

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

### **Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 18: 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.

## 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.



### 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

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	194	532	0	0	Nedre Flatåsveg 399A, 7099 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)	313.5m <sup>2</sup>
Bevaring naturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	308.89m <sup>2</sup>
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	
Hensyn landbruk	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	432.62m <sup>2</sup>
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	432.62m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r0038g	Nedre Flatåsveg 399, 194/532 (28.4.2006)	Boliger	221.72m <sup>2</sup>
5001 r0038g	Nedre Flatåsveg 399, 194/532 (28.4.2006)	Høyspenningsanlegg	316.96m <sup>2</sup>
5001 r0038g	Nedre Flatåsveg 399, 194/532 (28.4.2006)	Park	316.96m <sup>2</sup>

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0038c	Flatås Nordre, gnr. 194 bnr 100 (27.4.1995)
r0038e	Nedre Flatås veg 401, gnr.194/100 Fellesareal 383-407, gnr. 194/431 Nedre Flatåsveg 403, gnr. 194/440 (31.10.2000)

### BEBYGGELSESPLAN

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

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

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

11.05.2026 13:55:20

Side 1 av 2

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

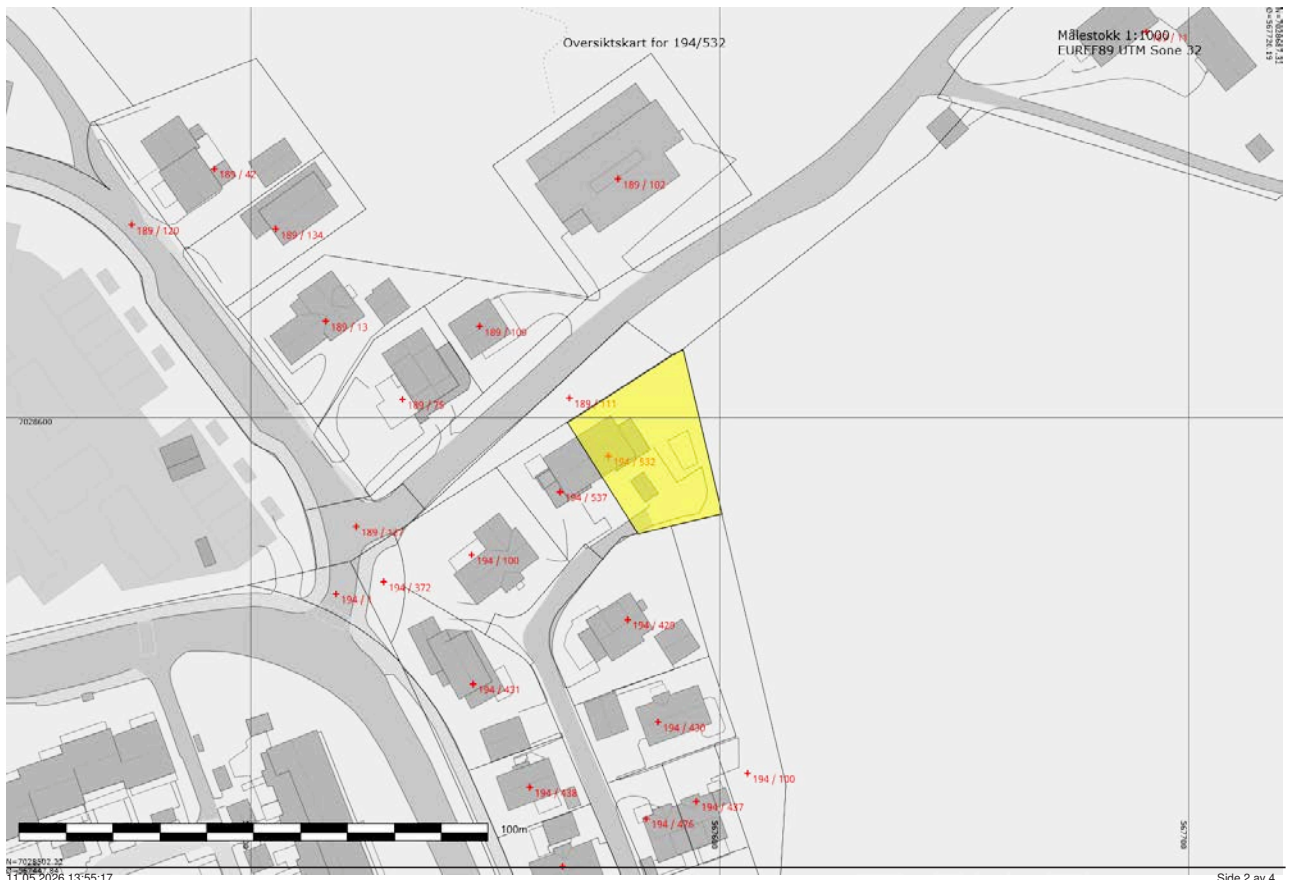
## Matrikkelkart

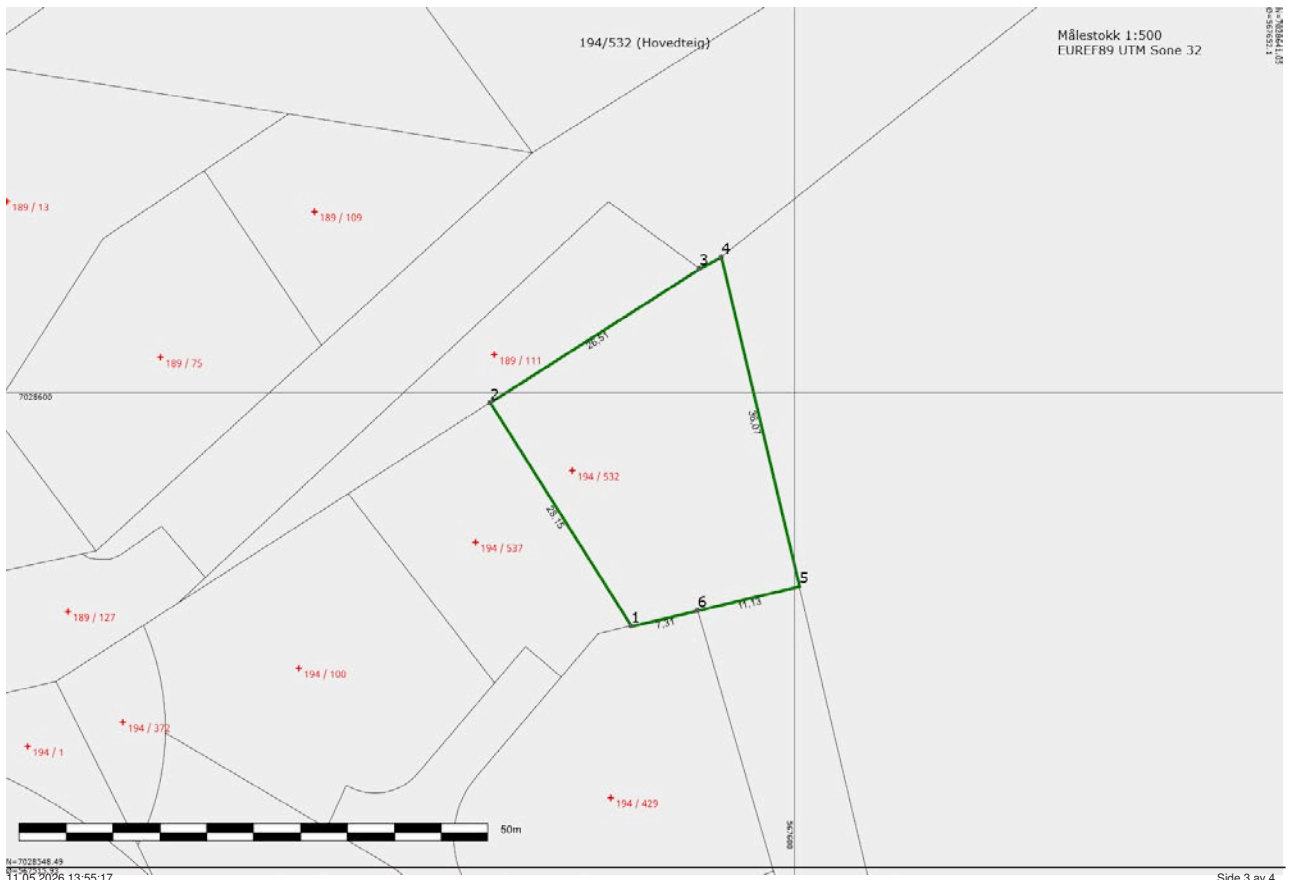
### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	194	532	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: 746,10

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7028591,64 Øst: 567576,31

### Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7028575,10	567582,56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			28,15	Ikke hjelpelinje		10	
2	7028598,90	567567,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			26,51	Ikke hjelpelinje		10	
3	7028613,23	567589,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			2,65	Ikke hjelpelinje		11	
4	7028614,44	567592,19	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			36,07	Ikke hjelpelinje		11	
5	7028579,34	567600,50	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			11,13	Ikke hjelpelinje		11	
6	7028576,78	567589,67	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			7,31	Ikke hjelpelinje		11	



Trondheim

## Basiskart med stikkledning og tiltak

Eiendom: Gnr: 194 Bnr: 532 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nedre Flatåsveg 399A  
7099 FLATÅSEN

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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



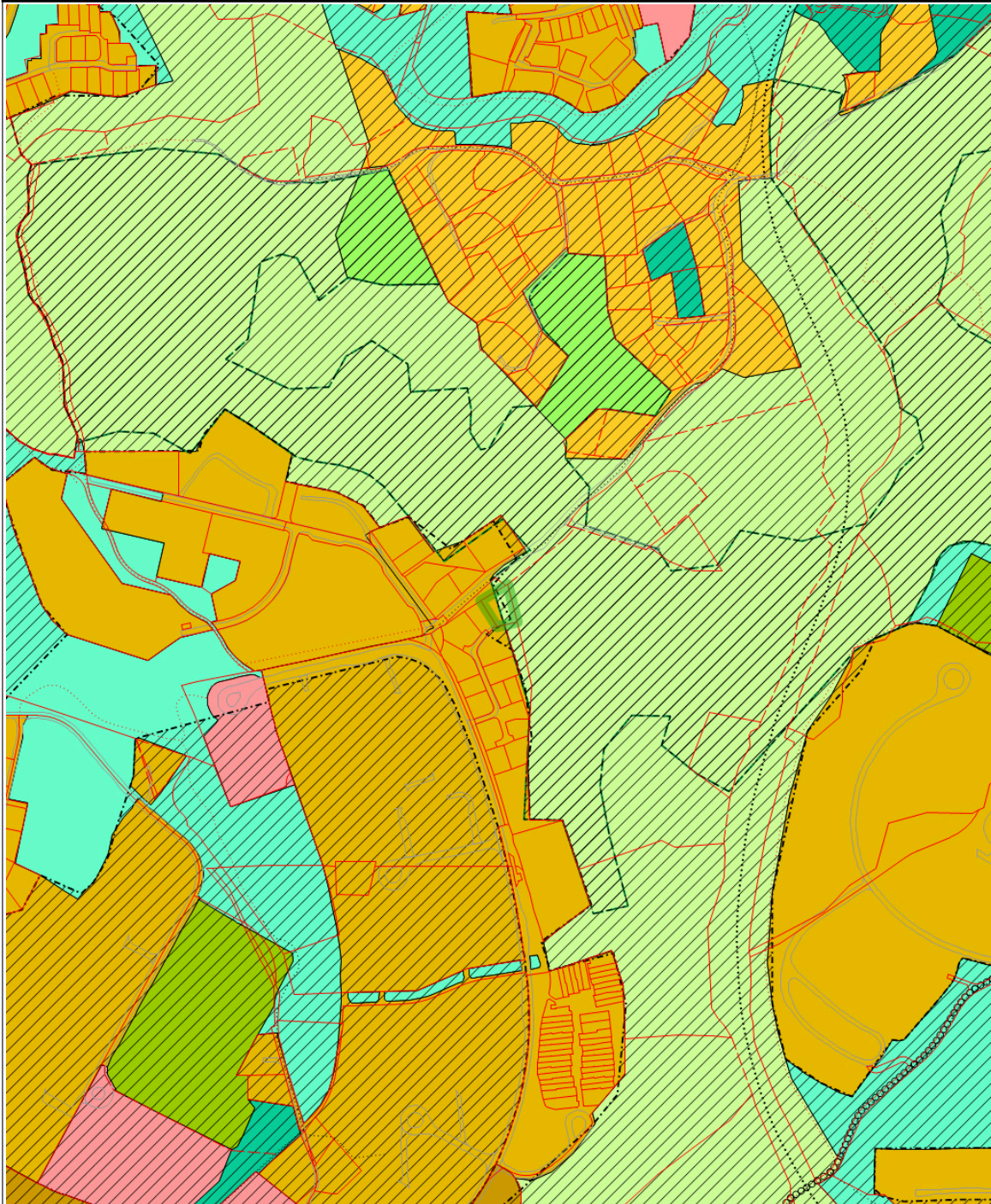
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 532	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Flatåsveg 399A 7099 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
	Jernbane - på bakken		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 2
	Byggesone 3		Byggesone 4		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	LNFR		Framtidig LNFR		



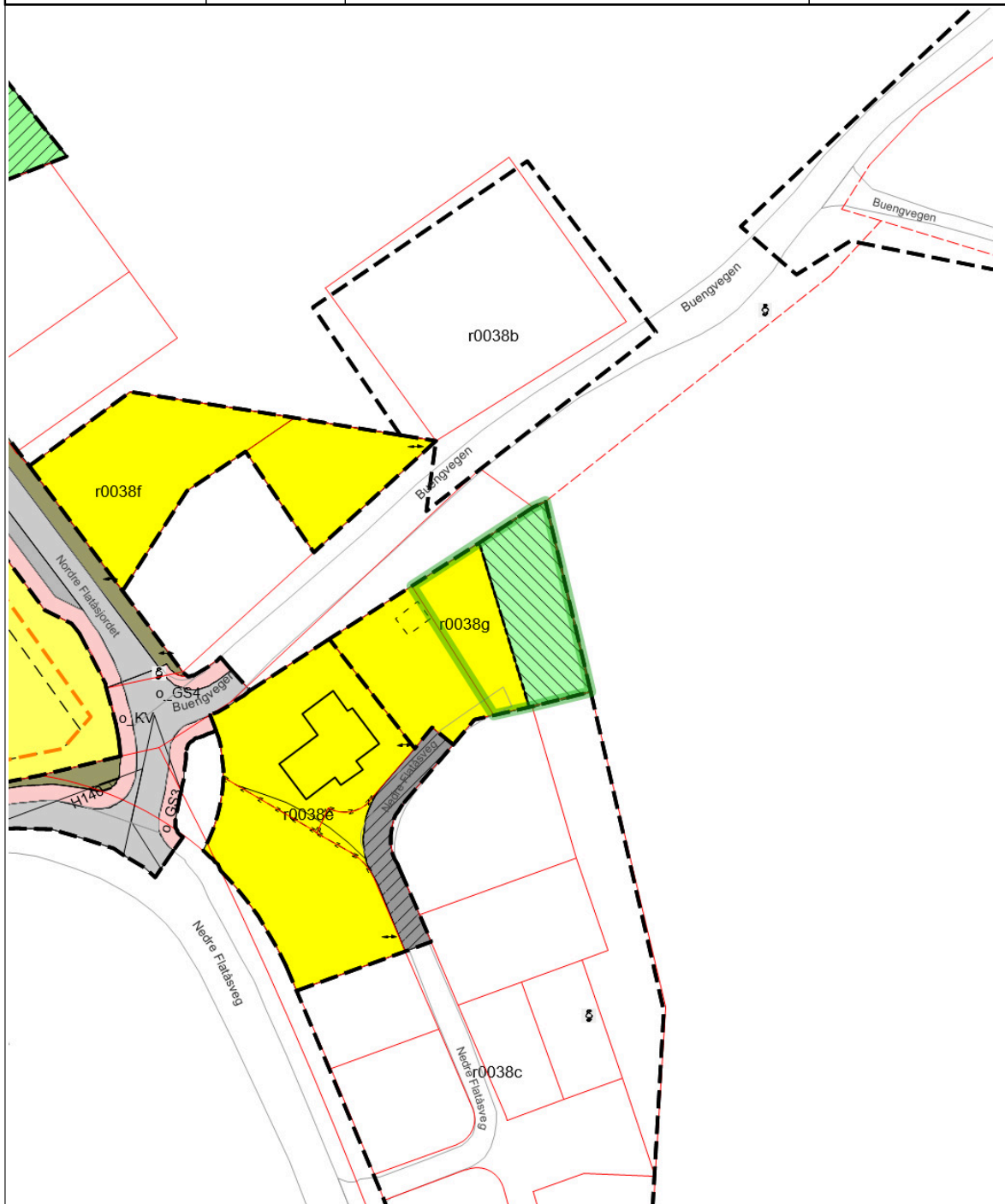
Trondheim

## Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 532	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Flatåsveg 399A 7099 FLATÅSEN			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtgrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktlinje		Høyspenningsanlegg		Bolig
	Park		Felles avkjørsel		Bevaring naturmiljø
	Frisikt		Boligbebyggelse		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering		Naturområde		RpFormålGrense
	RpGrense		Parkeringshus/-anlegg		





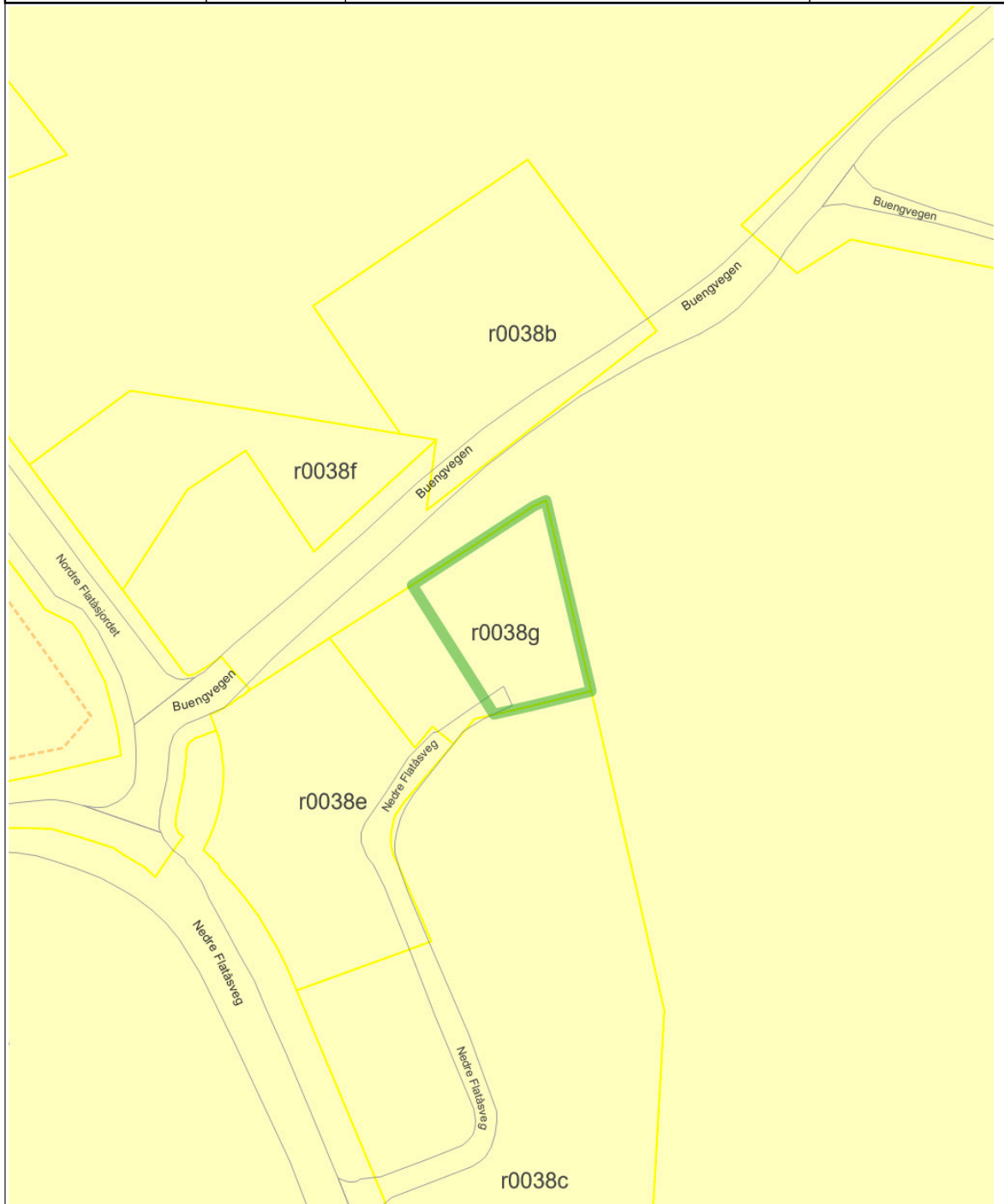
Trondheim

## PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 532	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Flatåsveg 399A 7099 FLATÅSEN			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under  
bakkenivå



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå

## R 38g

Arkivsak: 95/31101

### REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN NEDRE FLATÅS VEG 399, 194/532

Planen er datert : 24.04.2006

Plansjefens vedtak : 28.04.2006

Denne reguleringsbestemmelsen gjelder for plan 38g, vedtatt av byplansjefen 28.04.06 og er en endring av reguleringsbestemmelser for plan 38c, vedtatt av Trondheim bystyre 27.04.1995.

#### 1. GENERELT

- 1.1 Planområdet som er vist på planen er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

##### **BYGGEOMRÅDER**

Boliger

##### **FRIOMRÅDE**

##### **FELLESOMRÅDER**

Felles avkjørsel

Felles lekeareal

##### **FAREOMRÅDER**

Høyspenningsanlegg

#### 2. BOLIGER

- 2.1 Bebyggelsen skal planlegges og utformes slik at det er arkitektonisk sammenheng i området.
- 2.2 Bebyggelsen skal brukes til boligformål. Tomteutnyttelse (TU) må ikke overstige 40% inklusive garasje. Det må foretas geotekniske vurderinger før endelig husplassering bestemmes.
- 2.3 Tak skal i hovedsak være saltak.  
Møneretning skal i hovedsak være sammenfallende med husets lengste side som vist på plankartet. Takvinkelen skal være 25-35 grader.
- 2.4 Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2 etasjer. Eventuelle nødvendige brannkrav i forhold til bebyggelse på naboeiendommer, skal pålegges garasjer.

- 2.5 Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen grunn hvorav den ene skal være garasje.  
Garasjer kan legges i nabogrensen.
- 2.6 Boligbebyggelse kan om nødvendig bygges inntil 2 m fra nabogrense.
- 3. LANDBRUKSOMRÅDE**
- 3.1 Området skal kunne benyttes til gartnerdrift.  
§ 3 + 3.1 utgår**
- 4. FRIOMRÅDE**
- 4.1 Friområdet skal brukes til lek. Tiltak som gjør slik bruk vanskelig eller farefylt, tillates ikke.
- 5. FELLESOMRÅDER**
- 5.1 Felles adkomst er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.
- 5.2 Felles lekeplass er felles for alle boligene og skal opparbeides samtidig med diss.
- 6. FAREOMRÅDER**
- Område regulert til fareområde er eksisterende høgspennelinje.
- 7. FELLESBESTEMMELSER**
- 7.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsrådet/planutvalget innenfor rammen av bestemmelsene i plan-og bygningsloven og vedtekter gitt i medhold av den, når særlige grunner taler for det.
- 7.2 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

**TILLEGG TIL BESTEMMELSER GODKJENT I BYSTYRET 27.04.1995.**

Lekeapparater, sandkasser og lignende bør plasseres lengst mulig unna høyspentledningene.

Det er ikke aktuelt å bygge ut Flatås Nordre før tilstrekkelig skolekapasitet er oppnådd.



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4166/08

Hedalm Anebyhus AS  
Linjeveien 31

## FERDIGATTEST

N-2344 ILSENG

Vår saksbehandler  
Selma Sahbegovic

Vår ref.  
07/8267  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
19.11.2008

### Nedre Flatåsveg 399, søknad i ett-trinn for oppføring av tomannsbolig

Byggested: **Nedre Flatåsveg 399** Gnr.: 194 Bnr.: 532  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Hedalm Anebyhus AS**  
Tiltakshaver: **Skilderhuset As**  
Tiltaksart: **Nybygg**  
Bygningstype: **Tomannsbolig**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 11.11.2008.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

### VEDTAK:

#### ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 87/08 fra 09.01.2008 på igangsettingstillatelse og nr. FBR ETT 4115/08 fra 17.11.2008 på endring av tillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Selma Sahbegovic  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Skilderhuset As, Hornbergvegen 1, 7037 TRONDHEIM

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

### Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

### Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

### Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkas gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Kenneth Emdal

Nedre Flatåsveg 399 A  
7099 FLATÅSENVår saksbehandler  
Malin Pedersen GladhaugSaksnummer  
BYGG-21/81447  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
28.04.2021

## svar på henvendelse om fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 194/532/0/0

Bygningsnummer: 21097098

Innsender: Kenneth Emdal

Vi viser til din henvendelse om å sette inn større verandadør samt flytte eksisterende vindu.

Plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5 beskriver en del bygninger, konstruksjoner, anlegg og endringer som ikke er søknadspliktige dersom disse er i samsvar med plan.

På bakgrunn av den mottatte dokumentasjonen vurderer Byggesakskontorets at byggeprosjektet er omfattet av pbl § 20-5 første ledd bokstav f) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse. Det antas i denne sammenheng at verandaen skal forlenges ved innsettelse av ny dør.

Du trenger dermed ikke søke om tillatelse. Du er likevel ansvarlig for at kravene i plan- og bygningslovgivningen følges.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Malin Pedersen Gladhaug som kan treffes på [malin.pedersen.gladhaug@trondheim.kommune.no](mailto:malin.pedersen.gladhaug@trondheim.kommune.no). Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/81447 ved alle henvendelser.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNEElisabeth Høyem  
bygningssjefMalin Pedersen Gladhaug  
Saksbehandler

### Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TrondheimBesøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14  
TrondheimTelefon:  
+47 72542500Organisasjonsnummer.:  
NO 989 091 565E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IT 87/08

Hedalm Anebyhus AS  
Linjeveien 31

N-2344 ILSENG

## IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler  
Selma Sahbegovic

Vår ref.  
07/8267  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
09.01.2008

### Nedre Flatåsveg 399, søknad i ett-trinn for oppføring av tomannsbolig

Byggested: **Nedre Flatåsveg 399** Gnr.: 194 Bnr.: 532  
Ansvarlig søker: **Hedalm Anebyhus AS**  
Tiltakshaver: **Skilderhuset As**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

#### Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 25.05.2007.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 25.05.2007, 06.09.2007, 15.10.2007, 29.10.2007 og 17.12.2007 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av vertikaldelt tomannsbolig.

Forhåndskonferanse er avholdt 13.03.2006.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader fra Buengbrinken grendelag og fra naboene John M Hansen og Hilde Rygvik, hjemmelshavere av Nedre Flatåsveg 397.

#### Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er delvis vist som eksisterende tettbebyggelse og delvis som LNF-område.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan "Reguleringsplan for eiendommen Nedre Flatås veg 399, 194/532", stadfestet 28.04.2006. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500  
Telefaks: +47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

### Vurdering/begrunnelse

Vedlagte tegninger viser omsøkte tiltak. Tiltaket omfatter bygging av vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer med garasje. Tomten var opprinnelig regulert som gartneritomt, men ble godkjent omregulert for boligformål vha en mindre vesentlig reguleringsendring den 28.04.2006. Boligen er plassert på tomtens nordlige del slik at den ikke skal ta utsikt eller sol fra naboene rundt, og at den ikke skal forringe bomiljøet ved å bli for dominerende.

Det er innkommet merknader fra Buengbrinken grendelag og fra naboene John M Hansen og Hilde Rygvik, hjemmelshavere av Nedre Flatåsveg 397. Merknadene går på:

- at det ikke eksisterer vegrett som gir Skilderhuset as adgang til tomten via tunets felles vei,
- at trafikkmengden kommer til å øke dersom tomten bebygges,
- Hansen / Rygvik mener at huset kommer for tett inntil deres hus, og at atkomstsveien vil komme tett inn mot soveroms- og stuevinduet.

Kommentarer til merknadene:

- under behandlingen av klagen knyttet til omreguleringen av tomten, har spørsmålet om vegretten vært oppe til behandling hos Trondheim Kommune ved Byplankontoret og hos Fylkesmannen, og begge instanser stadfester at vegretten til tomten er sikret,
- det skal ikke være noe annet enn vanlig atkomstkjøring til eiendommen for beboerne i huset og det skal ikke påføre naboer noen vesentlig ulempe,
- boligen er plassert i overkant av 25 meter fra Hansen / Rygvik boligen.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

### VEDTAK:

### SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

### Tildeling av ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Hedalm Anebyhus AS med organisasjonsnummer 927486210 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Ottar Augdal AS med organisasjonsnummer 938524831 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig utførende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 1

Siv Ing P O Danielsen AS med organisasjonsnummer 982039592 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Trondheim kommune byutvikling med organisasjonsnummer 969999544 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 2

Murm Arnljot Høyem med organisasjonsnummer 954752291 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Andresen VVS med organisasjonsnummer 984838085 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.**

#### **Lokal godkjenning**

I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

Andresen VVS med organisasjonsnummer 984838085, med Roar Andresen som faglig ledelse for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

#### **Utstikking og høydefastsettelse**

Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 25.05.2007, 06.09.2007, og 29.10.2007 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

*Gebyrer og avgifter*

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

*Ildsted*

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

*Kontroll*

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

*Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse*

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

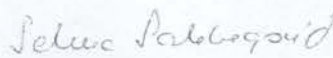
*Bortfall av tillatelse*

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE



Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef



Selma Sahbegovic  
saksbehandler

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:

Skilderhuset As, Hornbergvegen 1, 7037 TRONDHEIM

Buengbrinken Grendelag v/John M Hansen, Nedre Flatåsveg 397, 7099 Flatåsen

Kopi uten vedlegg:

Stabsenhet for byutvikling



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR ETT 4115/08

Hedalm Anebyhus AS  
Linjeveien 31

N-2344 ILSENG

## GODKJENNING

- endring av tillatelse

Vår saksbehandler  
Selma Sahbegovic

Vår ref.  
07/8267  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
17.11.2008

### Nedre Flatåsveg 399, søknad i ett-trinn for oppføring av tomannsbolig

Byggested: **Nedre Flatåsveg 399** Gnr.: 194 Bnr.: 532  
Ansvarlig søker: **Hedalm Anebyhus AS**  
Tiltakshaver: **Skilderhuset As**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

### Innledning

Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 11.11.2008.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IT 87/08 fra 09.01.2008. Det søkes om endring av ansvarsrett, rørlegger Andresen VVS erstattes av Haugnæss AS, Hedalm Anebyhus AS erstattes av Hovin Bygg AS når det gjelder utførelse og kontroll av utførelse. Svend Nørstrud kommer inn som ny entreprenør på grunnmur og Ottar Augdal skal derfor stå ansvarlig bare for grunn- og terrengarbeider. Murm Arnljot Høyem erstattes av Hovin Bygg AS for oppføring av stålpipe.

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

### Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er delvis vist som eksisterende tettbebyggelse og delvis som LNF-område.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan "Reguleringsplan for eiendommen Nedre Flatås veg 399, 194/532", stadfestet 28.04.2006. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkens gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

### **Vurdering/begrunnelse**

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 87/08. Ansvarlig søker er ansvarlig for å gjøre endringen kjent for alle involverte foretak.

### **VEDTAK:**

#### **SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.**

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

### **Tildeling av ansvarsrett**

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Haugnæss AS med organisasjonsnummer 919455314 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Hedalm Anebyhus AS med organisasjonsnummer 927486210 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Hovin bygg AS med organisasjonsnummer 989894609 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Svend Nørstrud med organisasjonsnummer 869997692 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.**

De foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

*Gebyrer og avgifter*

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

*Kontroll*

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

*Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse*

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

*Bortfall av tillatelse*

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Selma Sahbegovic  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Skilderhuset As, Hornbergvegen 1, 7037 TRONDHEIM

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

### Retten til å kreve begrunnelse

Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

### Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

### Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for saks kostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

---

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

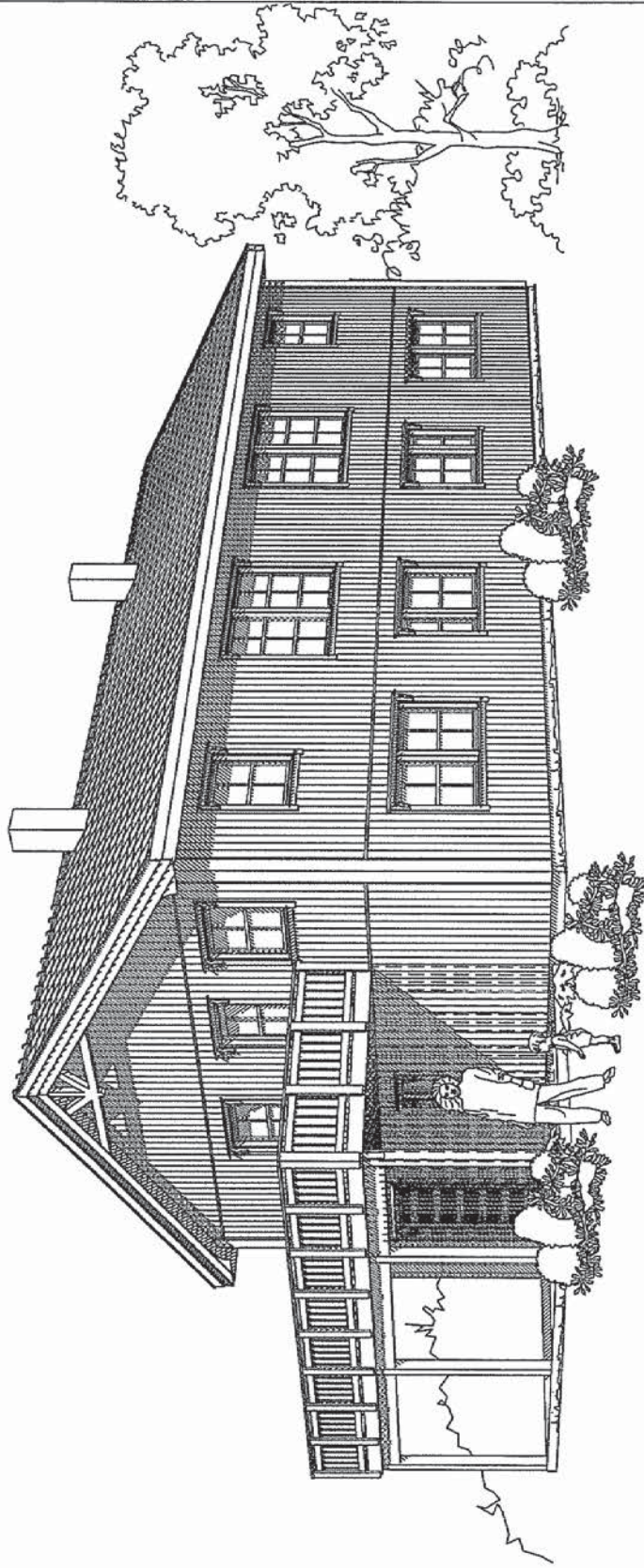
Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

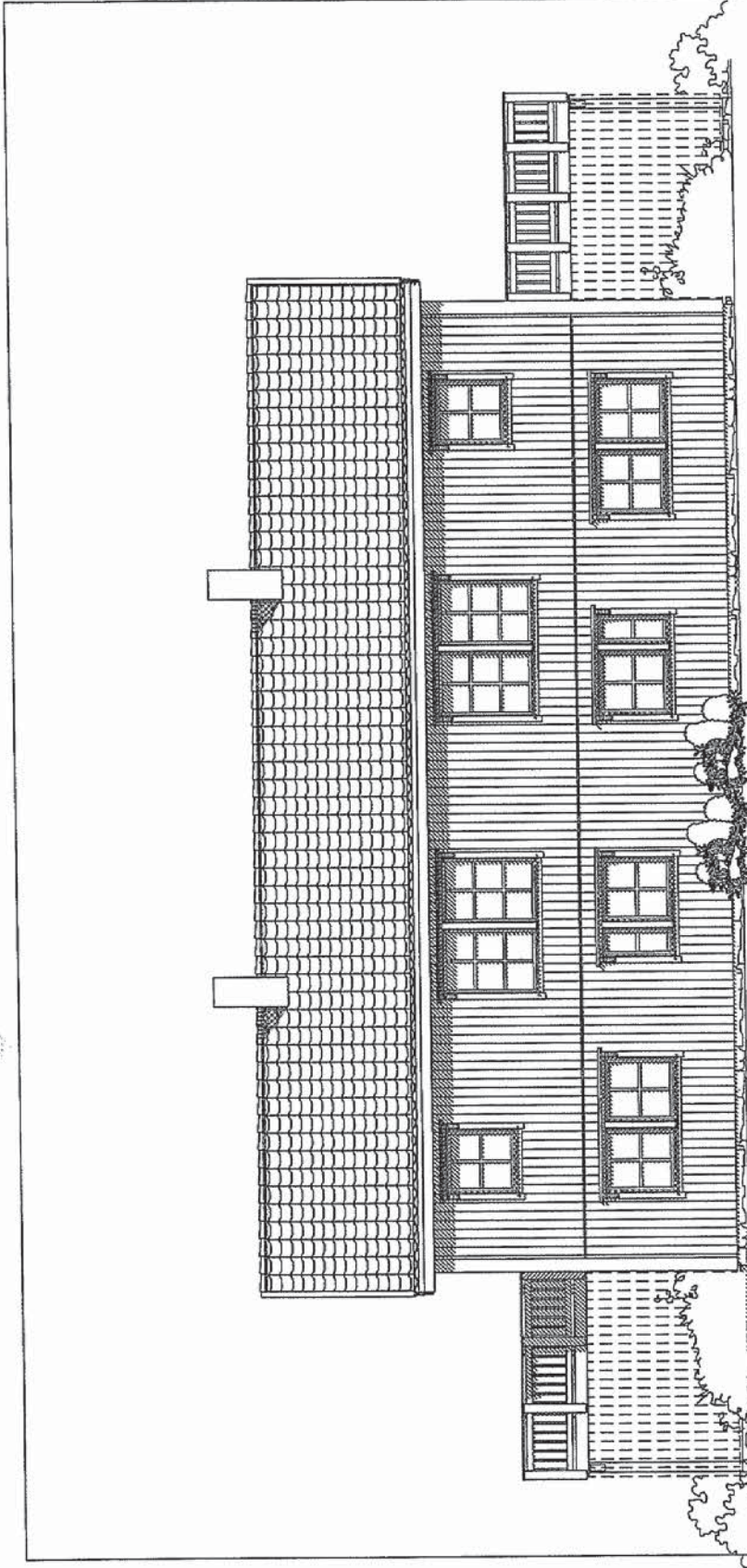
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

Utg. Rekkebo



Nedre Flatåsvei 399, 7099 Flatåsen  
Skilderhuset as



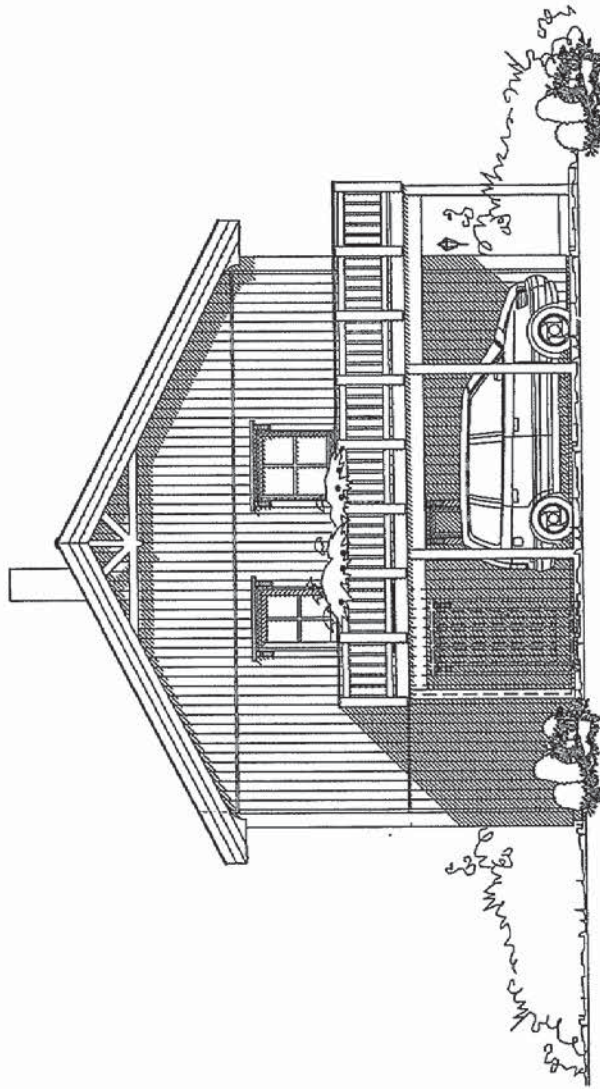


19.05.2006 ABS

Denne tegning tilhører Hedaldm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

Tilbyggeren <b>Skilderhuset as</b> Byggeplass/Gr./Brot Nedre Flåsåsvei 399, 7099 Flåsåsen		Målestokk <b>1 : 100</b>		Tilbud nr. 06-0208		Dato 02.05.2006	
Utg. Rekkebo		E-nr. 1 E3166x2		Dob nr. ABS		Signa ABS	
Arb. 505 Fasade 1		E-nr. 2 2083		Tegning		Rev. 1	



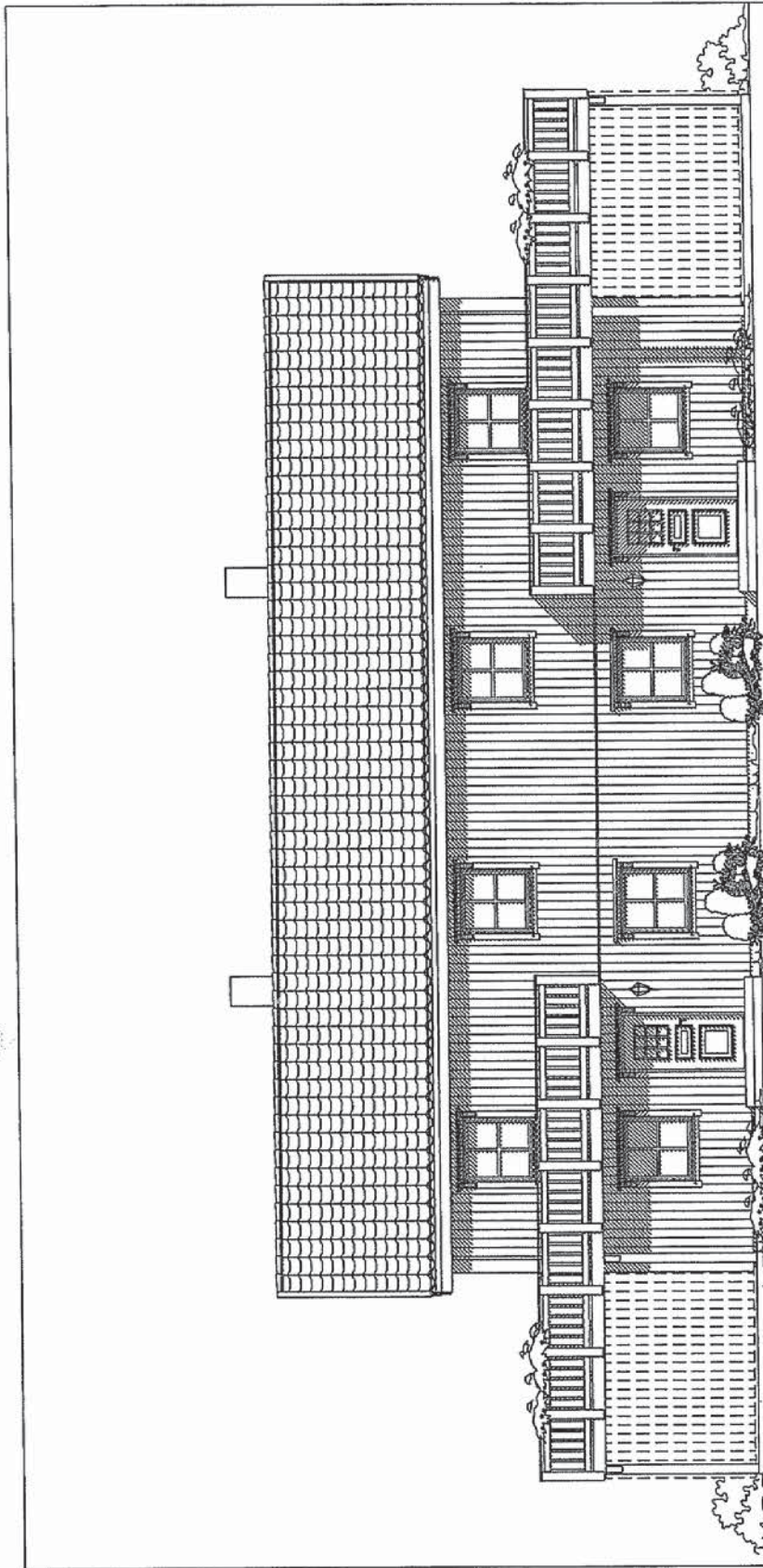


19.05.2006 ABS

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

Tilleggsnoter		Dato	
Skilderhuset as		02.05.2006	
Byggeslett/Gr./Børst		Sign	
Nedre Flåtasvei 399, 7099 Flåtasen		ABS	
Hus type		Rev.	
Ulg. Rekkebo		2083	
Annr.		Tegning	
506 Fasade 2		E:3:66x2	
Målestokk		Tilbud nr.	
1 : 100		06-0208	
E-nr. 1		Dato nr.	
E:3:66x2		Sigr	





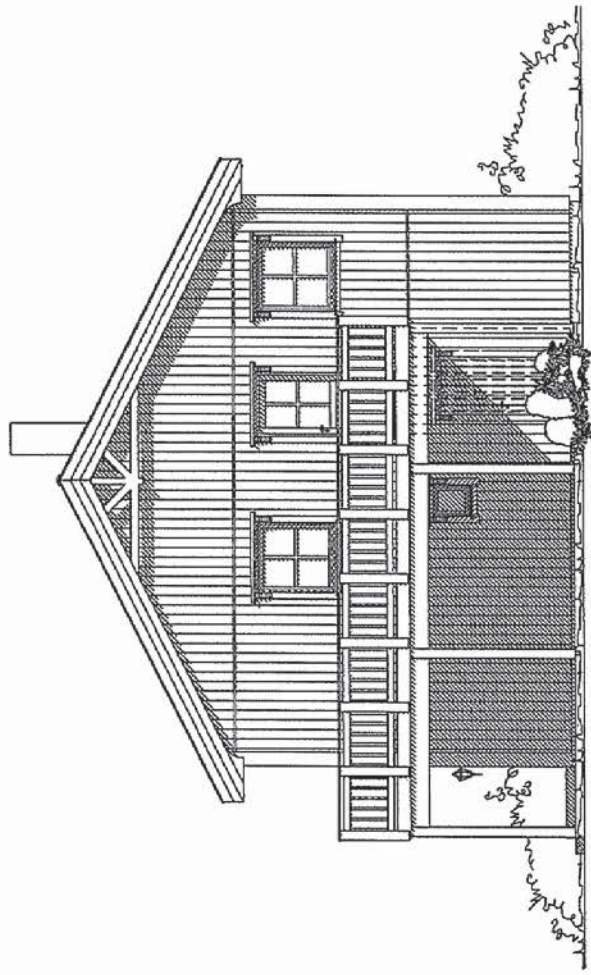
19.05.2006 ABS

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

Tiltskriver		Målestokk		Tilbud nr.		Dato	
Skilderhuset as		1 : 100		06-0208		02.05.2006	
Byggeplass/Gate/Br-ik		Drøye nr.		Egnet		Signat	
Nedre Flatåsvei 399, 7099 Flatåsen		E-nr. 1		E3466x2		ABS	
Hus type		Antr.		Tegning		Rev.1	
Utg. Rekkebo		507 Fasade 3		2083			



DATA DESIGN SYSTEM



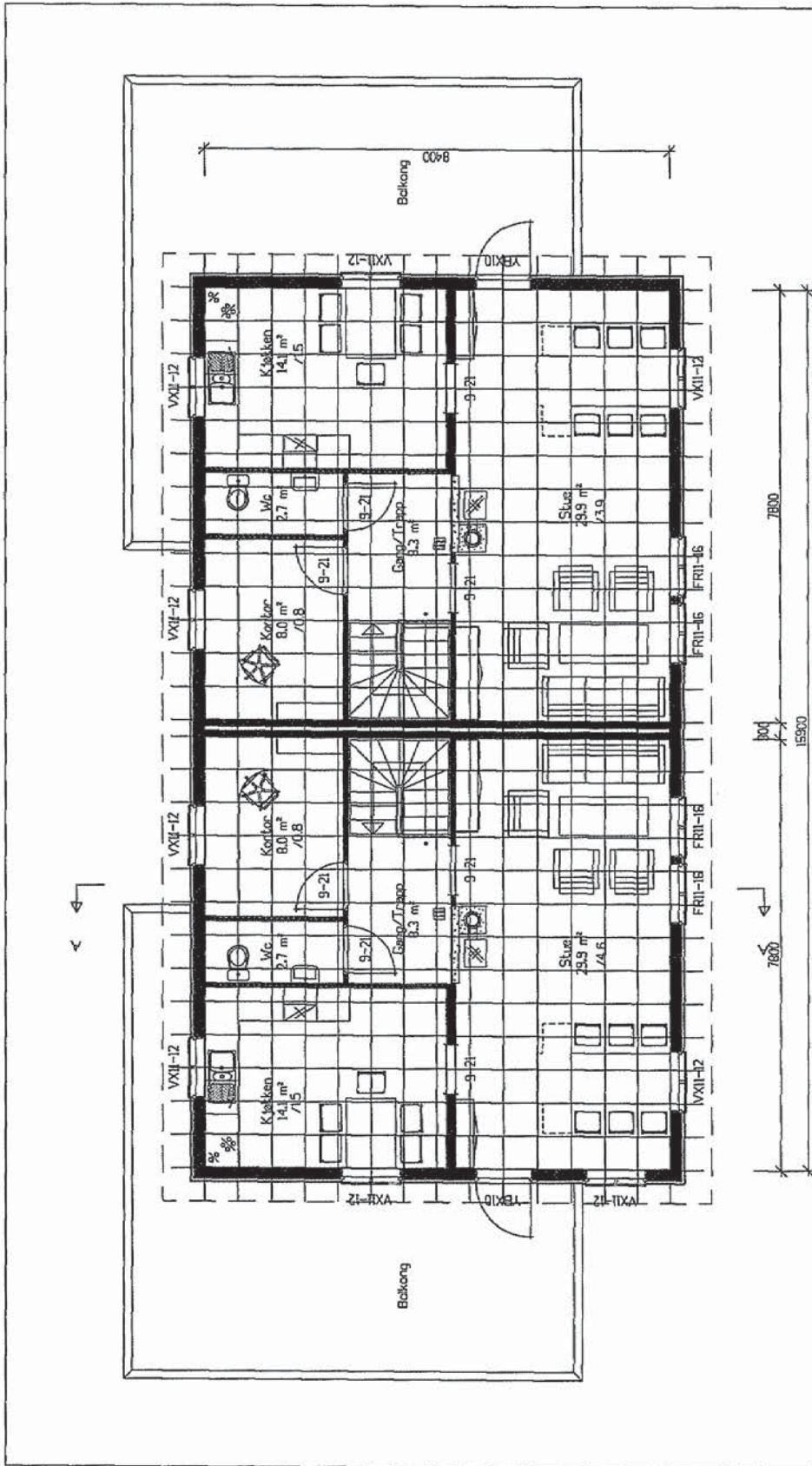
Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

19.05.2006 ABS

Tilaksbrevet		Tilbud nr.		Dato	
Skilderhuset as		06-0208		02.05.2006	
Byggeselsk./Gr./Brk		D-ene nr.		Signat	
Nedre Flåtasvei 399, 7099 Flåtåsen		1 : 100		ABS	
Huslyst		E-nr. i		Tegnr.: Rev.:	
Ul. Rekkebo		508 Fasade 4		E3+6x2 2083	



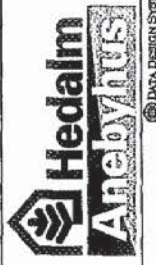
© DATA DESIGN SYSTEM

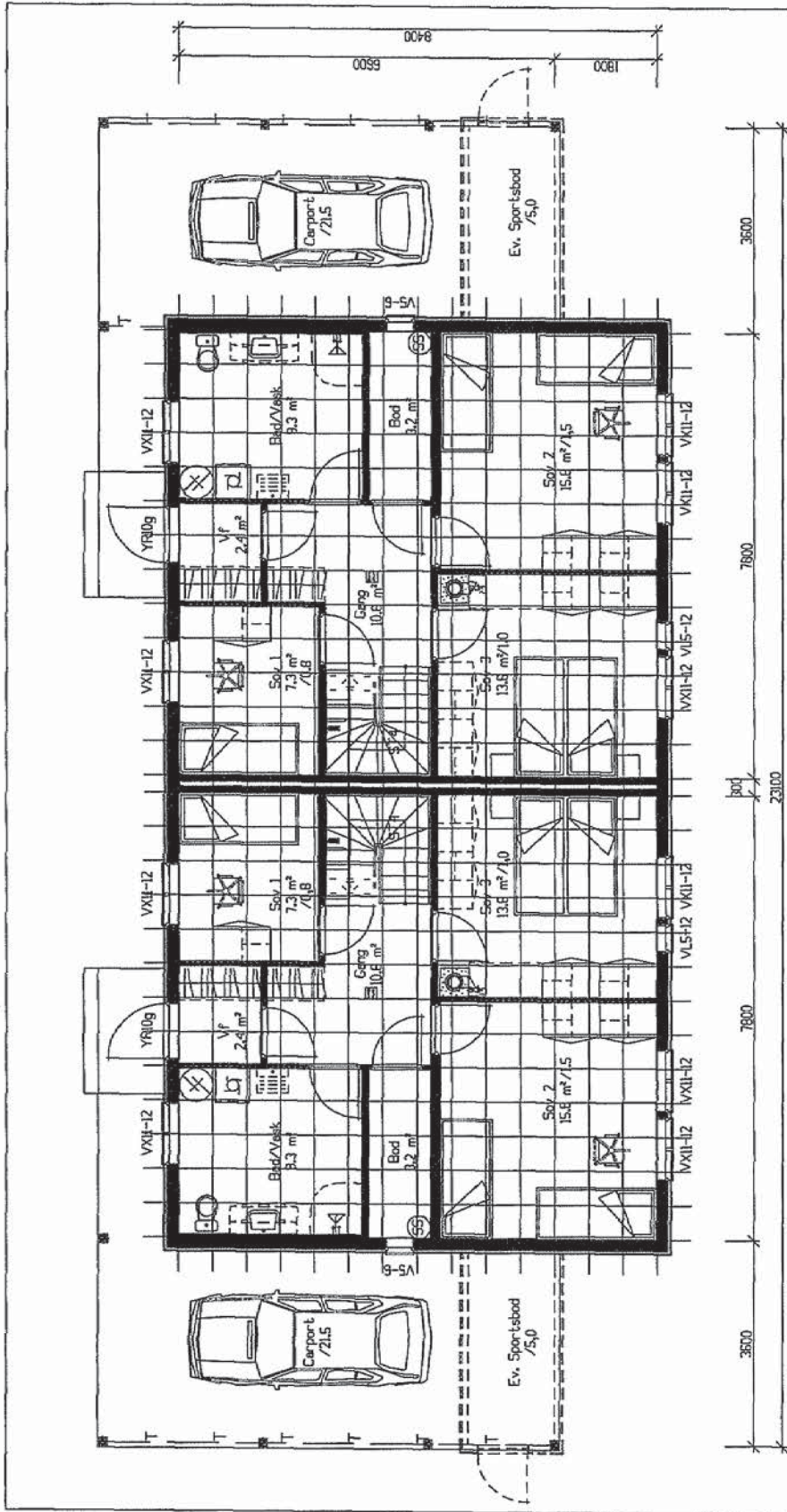


19.06.2006 ABS

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

Tiltskrevet <b>Skilderhuset as</b> Eggesplase/Gr-Brh Nedre Flatasvei 399, 7099 Flatasen Haugesund	Målestokk <b>1 : 100</b>	Tilbud nr. <b>06-0208</b>	Dato <b>02.05.2006</b>
Utg. Rekkebo	Arkr. <b>504 Plan 2.etasje</b>	Drøft nr. <b>E:3r66x2</b>	Signat <b>ABS</b>
		Err. 1 <b>2083</b>	Revit



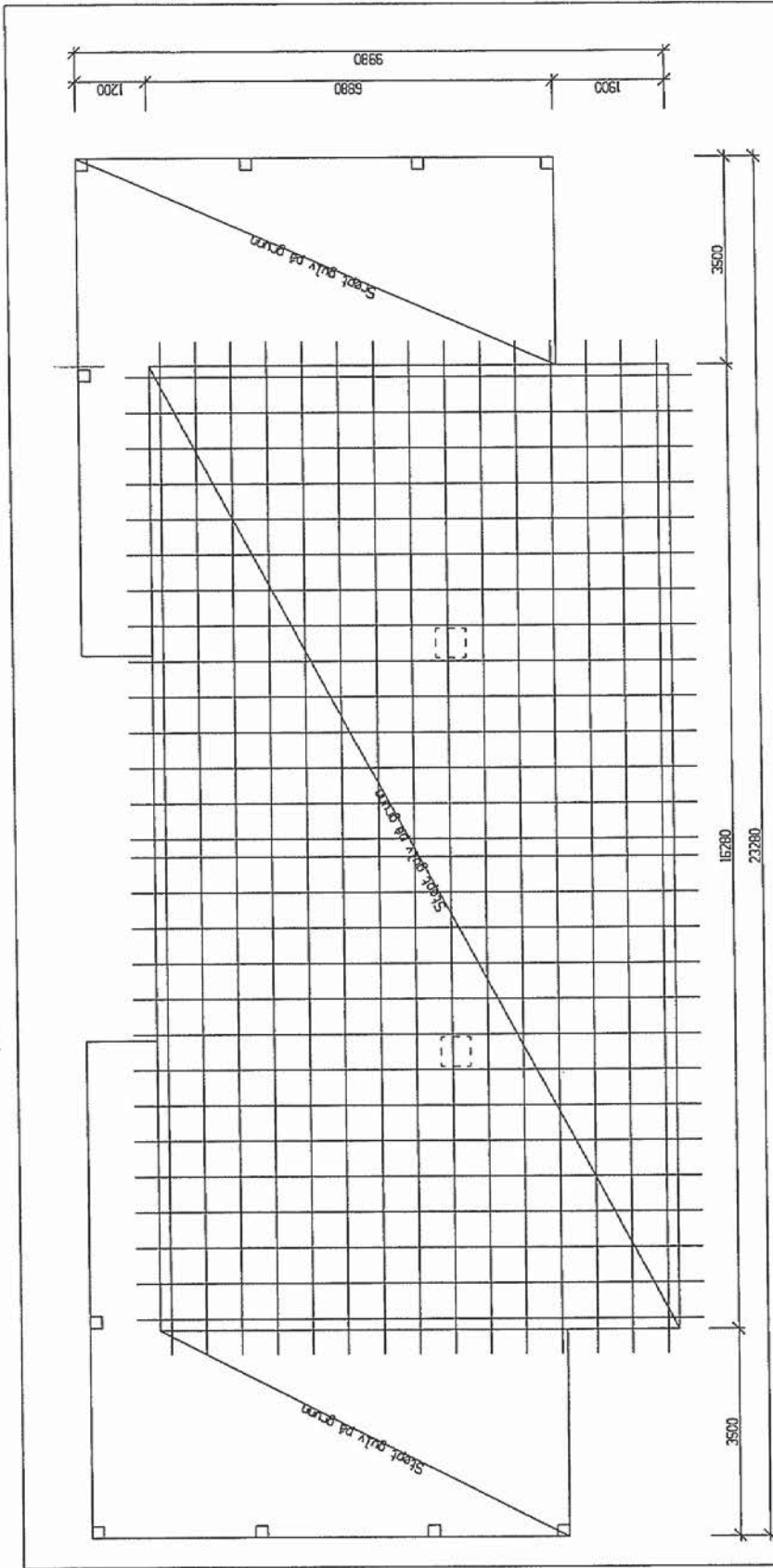


Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

19.05.2006 ABS



Tilbudsnavn		Dato	
Skilderhuset as		02.05.2006	
Bygghets/Byg./Byg.		Signu	
Nedre Flåtasvei 399, 7099 Flåtasen		ABS	
Huslypen		Rev. i	
Ut.g. Rekkebo		Tegnr. i	
503 Plan 1etasje		2083	
Målestokk		Tilbud nr.	
1 : 100		06-0208	
Drøse nr.		Drøse nr.	
E3r6Gx2		ABS	

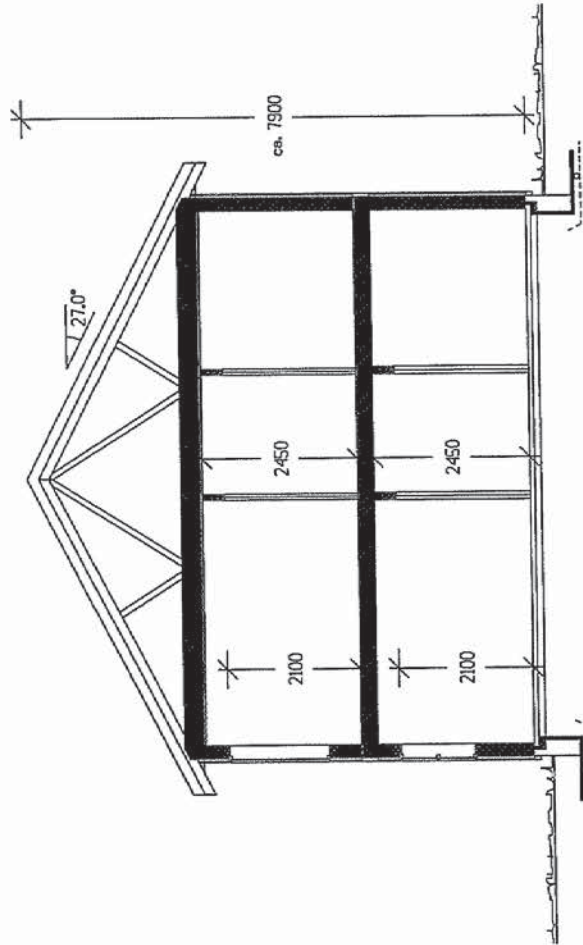


Denne tegning tilhører Hedalm Anesbyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 19.06.2006 ABS

Tilaksbærer		Målestokk		Tegnr. i	
Skilderhuset as		1 : 100		E3:66x2	
Byggepluss/Grn./Brn		Dette nr.		Tegnr. i	
Nedre Flatåsvei 399, 7099 Flatåsen		06-0208		2083	
Hus/pt		Tilbud nr.		Rev. i	
Utg. Rektebo		07.05.2006		ABS	
Artr.		Signat		Rev. i	
502 Støpt golv på grunn		ABS		2083	



DATA DESIGN SYSTEM



### Arealer gjelder pr. leilighet

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	65.1	x 1.0	65.1	65.1
Etg.plan	65.1	x 0.6	39.1	65.1
Sum 1 m <sup>2</sup>	130		104	130

Bebyggd Areal (BYA) 160.5 (213,0 Totalt)  
 Bolig Areal (BDA) 126.0

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

19.06.2006 ABS

Tiltekningsnr.

Skilderhuset as

Byggeselsk./Eier./Bygh

Nedre Flatåsvet 399, 7099 Flatåsen

Hus type

Ulg. Rekkebo

Målestokk

1 : 100

Dato

02.05.2006

Sign

ABS

Tilbud nr.

06-0208

Dok. nr.

ABS

Err. i

E3:66x2

Tegning

2083

Rev. i

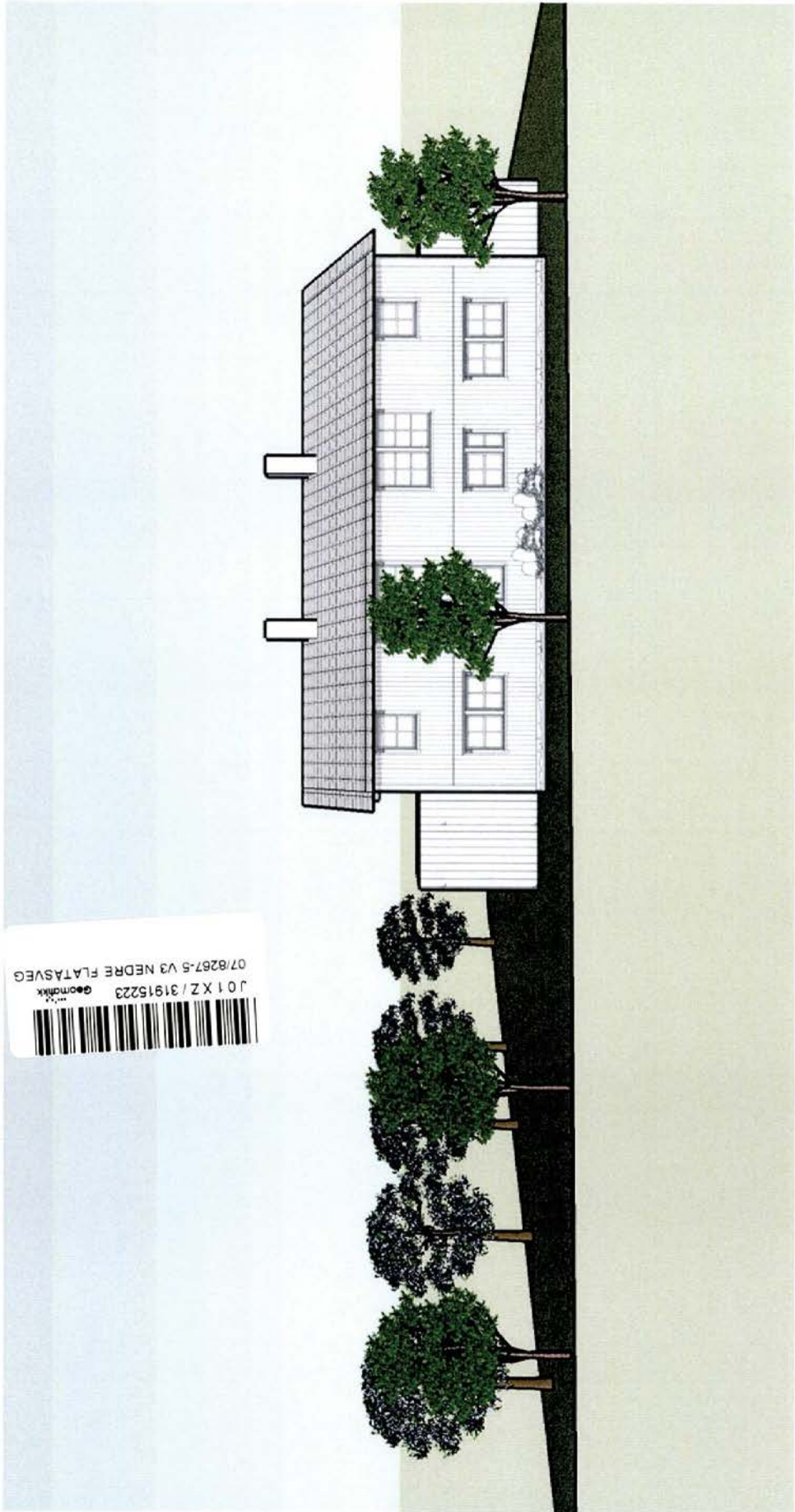
A

Art. nr.

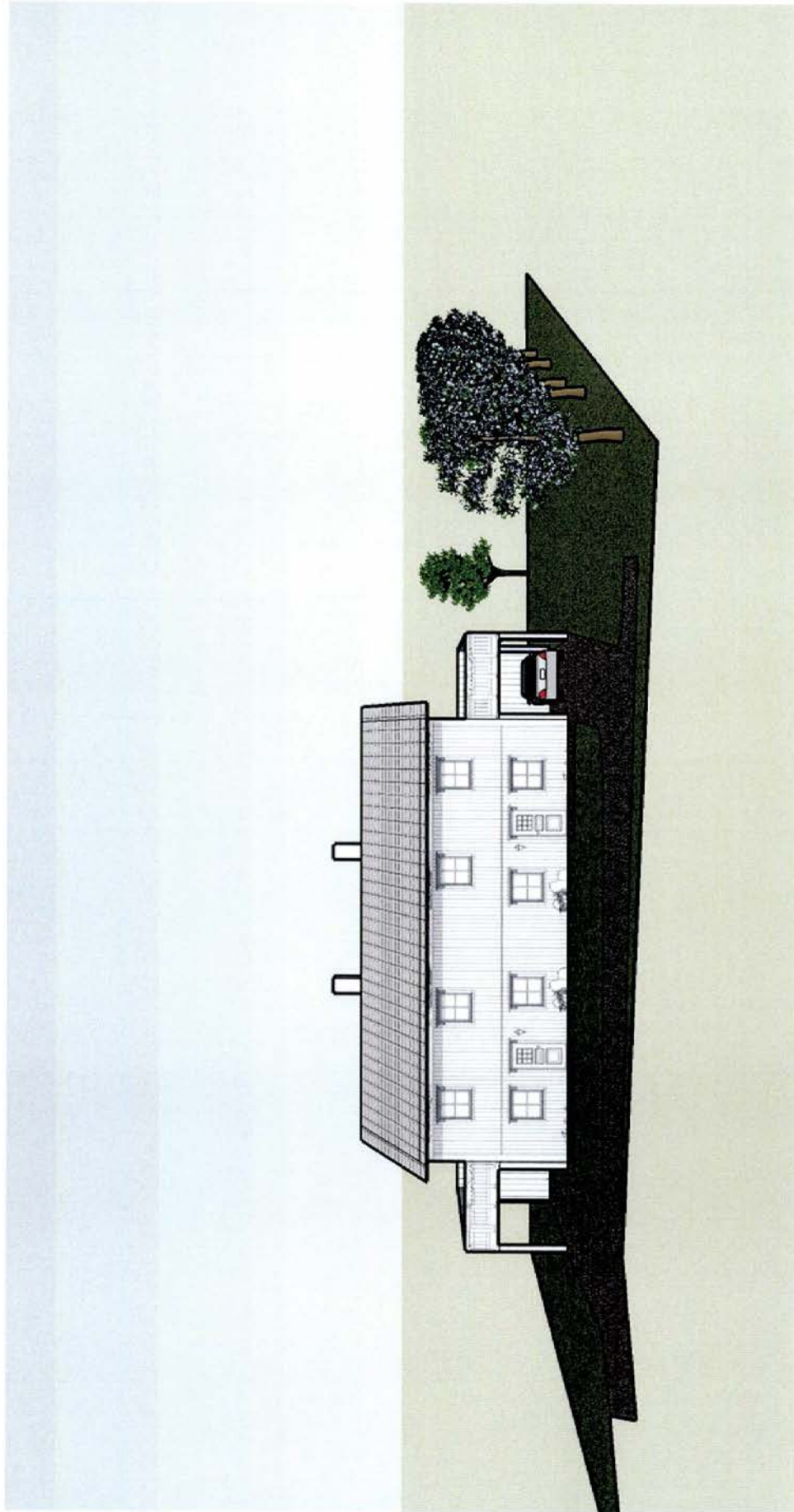
501 Snitt og arealer

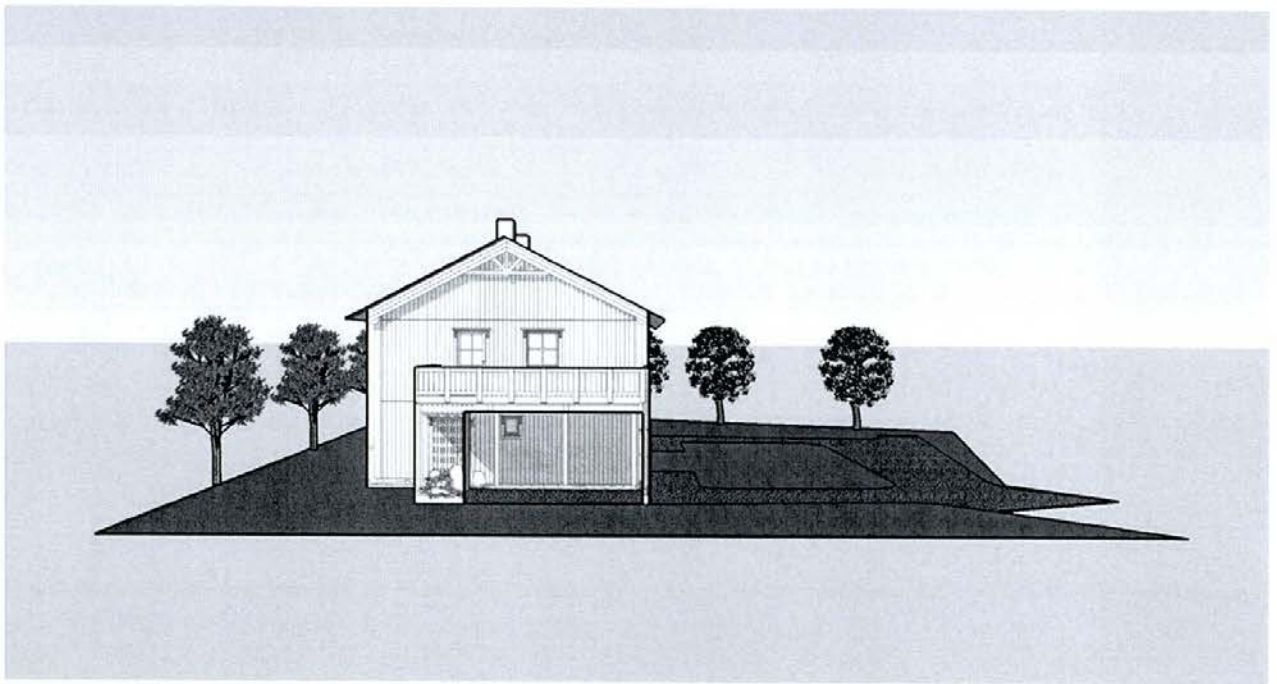


DATA DESIGN SYSTEM



J O I X Z / 31915223 @ornhkk  
07/8267-5 V3 NEDRE PLATASVEG





— Existing Teracing  
 - Planned Teracing

Garage

VE1  
 0  
 4  
 8  
 12  
 16  
 20  
 24  
 28  
 32



Profile:  
 NEDRE KLASSEN 399.

— EKZIST. TERENOG

— PLOŠNOST TERENA

Gravice

+0.50m

0

-1.00m

-3.00m

VEŠ



PROJEKT  
NEDRE (KATANSV. 399)



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MEL 2121/09

Kenneth Emdal  
Nedre Flatåsveg 399 A

## GODKJENNING

N-7099 FLATÅSEN

Vår saksbehandler  
Erik Prestmo

Vår ref. :  
09/26513  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
24.06.2009

### Nedre Flatåsveg 399 A, melding om tiltak for gjenbygging av carport

Byggested: **Nedre Flatåsveg 399 A** Gnr.: 194 Bnr.: 532  
Tiltakshaver: **Kenneth Emdal**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

#### Innledning

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86 a, er mottatt byggesakskontoret 15.06.2009.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 15.06.2009, ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder omgjøring av carport til garasje.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.

#### Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 38g "Nedre Flatås veg 399, 194/532", stadfestet 28.04.2006. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

### **Vurdering/begrunnelse**

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

### **VEDTAK:**

### **MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES**

Det vises til plan- og bygningsloven § 86 a.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

#### *Ansvar*

Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

#### *Melding om igangsatt arbeid / ferdigstilt arbeid*

Byggesakskontoret ber Dem vennligst om å melde fra om når arbeidene settes i gang og når arbeidene er ferdigstilt. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: [www.trondheim.kommune.no/byggesak](http://www.trondheim.kommune.no/byggesak). Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

#### *Bortfall av tillatelse*

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

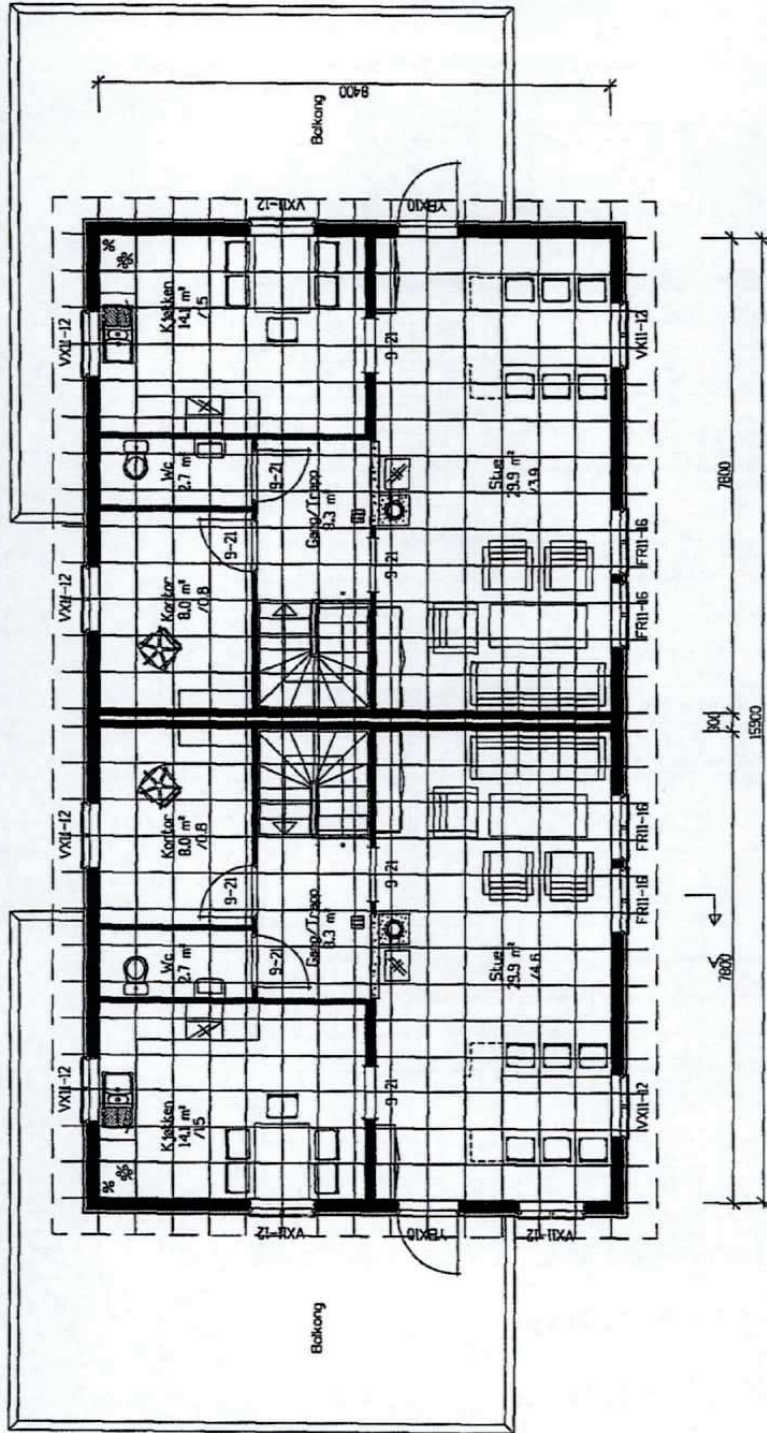
Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Erik Prestmo  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



G 0 9 V W / 26886668 Geometrisk  
09/26513-1 V4 Nedre Flåtåsvæg 399



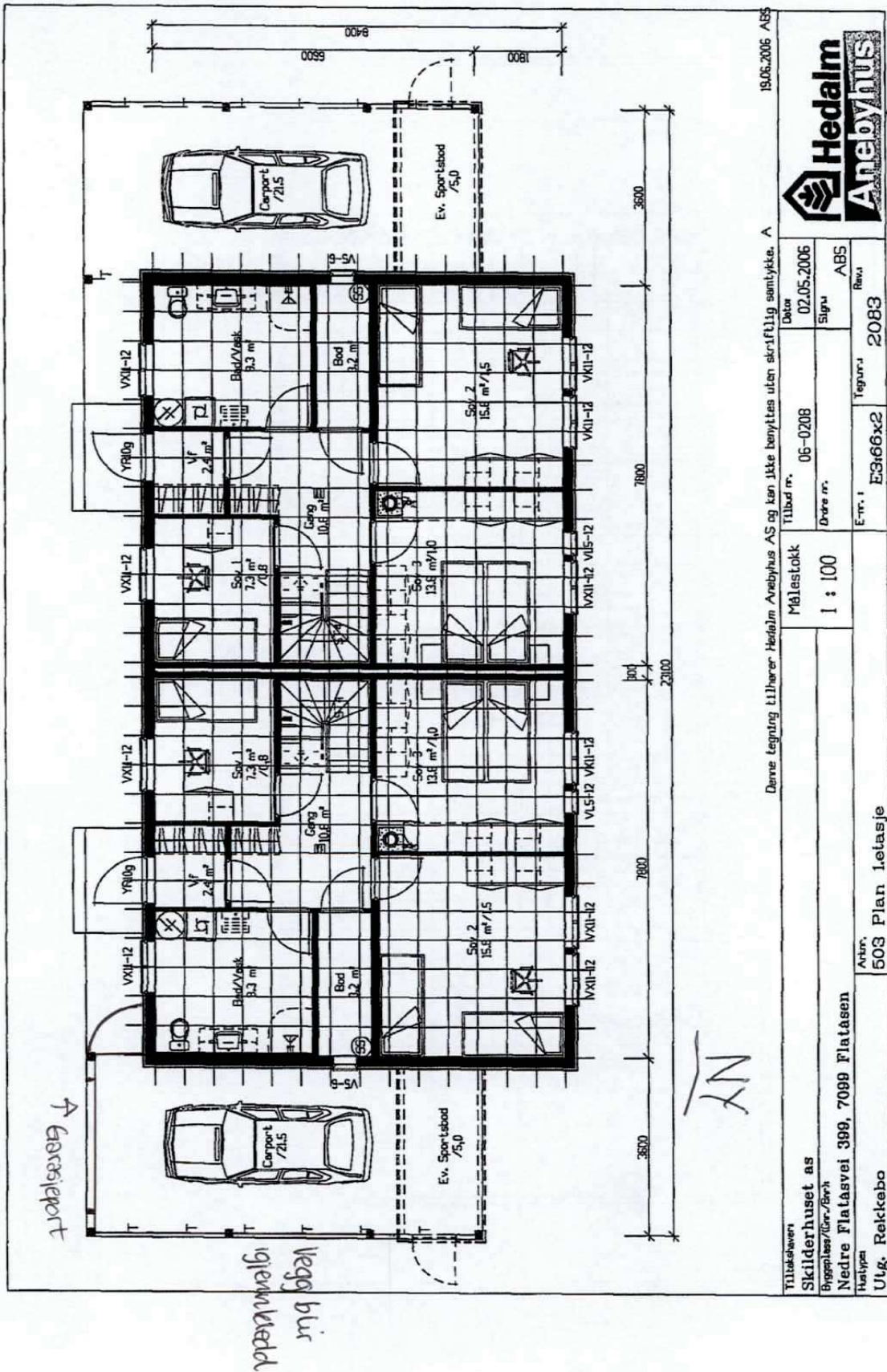
19.06.2006 ABS

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A



Tilleggsverdi	Date		
Skilderhuset as	Tilbud nr.	06-0208	02.05.2006
Bygghelse/Gr/Berh	Drøse nr.		ABS
Nedre Flåtåsvæg 399, 7099 Flåtåsen	E-nr. 1	E3r86x2	Tegnr. 2083
Ulg. Rekkebo	Arkr.	504 Plan 2. etasje	

DATA DESIGN SYSTEM



19.06.2006 ABS

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A



Tiltaksnavn	Tilbud nr. 06-0208			Dato	02.05.2006
Byggherrens/for./forh.	Drøne nr.			Signu	ABS
Nedre Flåsevei 399, 7099 Flåtasen	E-nr. 1 E3r66x2			Tegning	2083
Utg. Rekkebo	Anm.			Rev.	
	503 Plan letasje				



G 0 9 V V / 2686667 Geometrikk  
09/26513-1 V3 Nedre Flatåsveg 399



19.06.2006 ABS

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

Tiltekløvert

Skilderhuset as

Byggeplass/Gr./Br-n

Nedre Flatåsveg 399, 7099 Flatåsen

Huslystet

Utg. Rekkebo

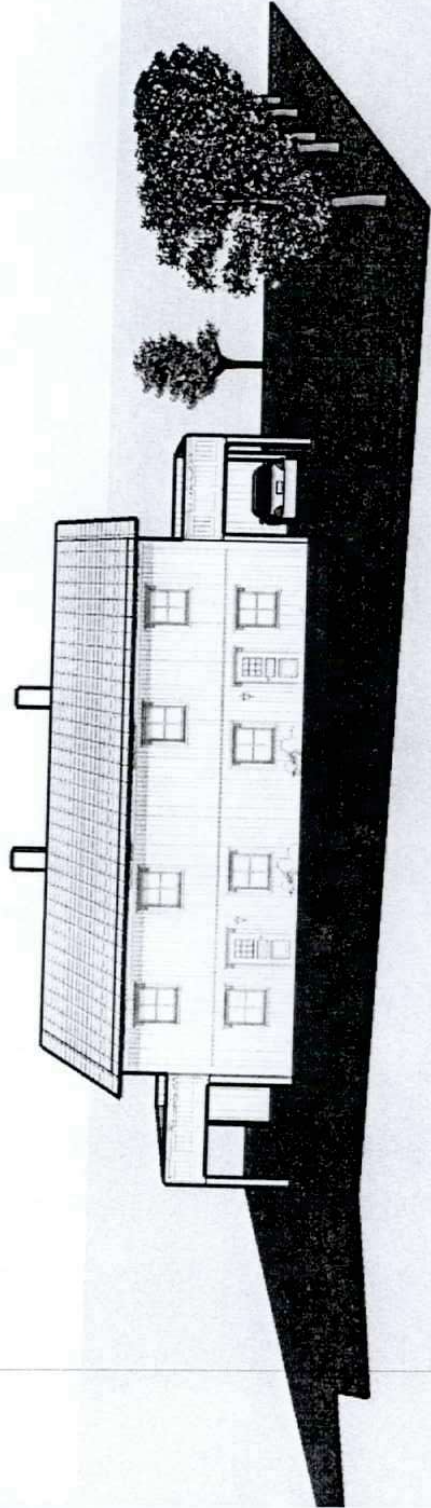
Ankr. 508

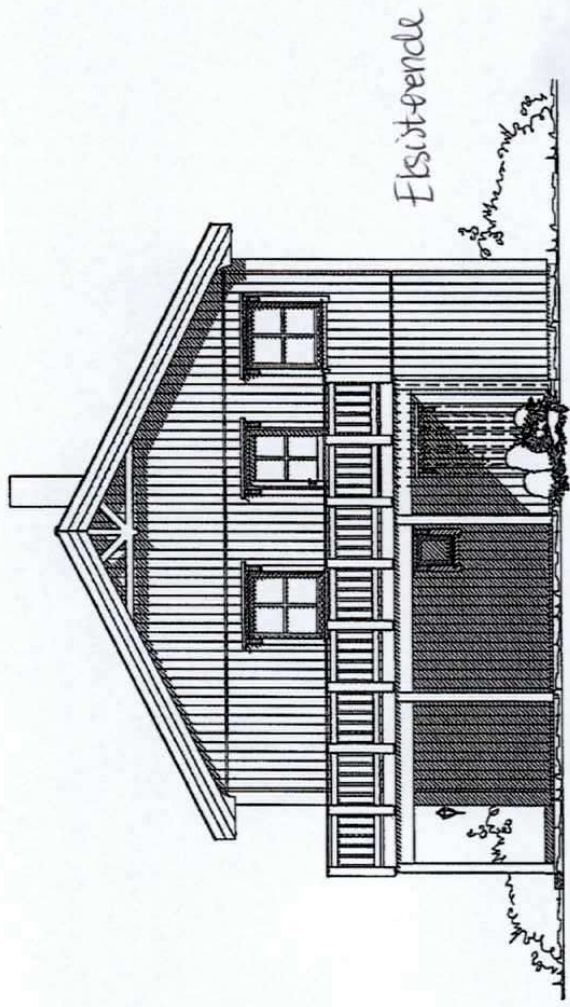
Fasade 4

Målestokk	Tilbud nr.	Dato
1 : 100	06-0208	02.05.2006
	Ordre nr.	Signu
		ABS
	Er-nr. i	Tegnr. i
	E3:66x2	2083
		Rev. i



DATA Design Studio



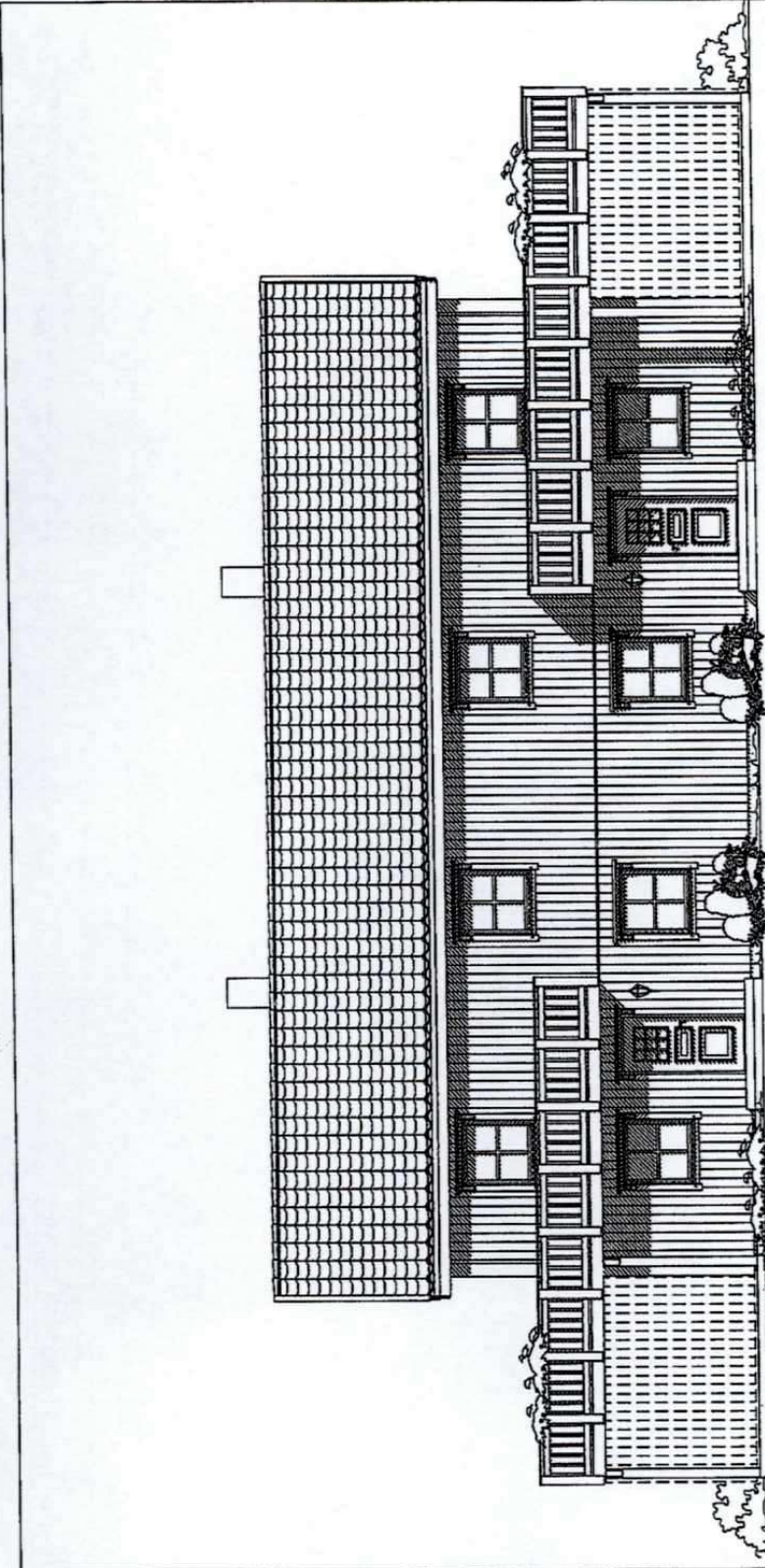


19.06.2006 ABS

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A



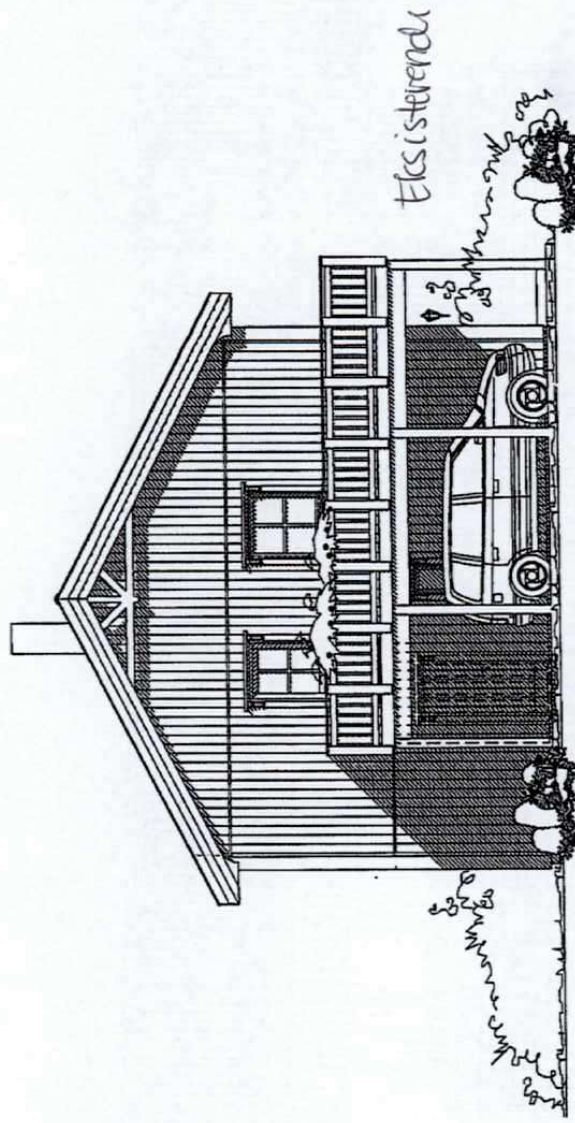
Tilakshaver		Tilbud nr.		Dato	
Skilderhuset as		06-0208		02.05.2006	
Byggeselsk./Gr./Br./h		Dette nr.		Signat	
Nedre Flatåsvei 399, 7099 Flatåsen		1 : 100		ABS	
Huslyst		Ent. i		Revis	
Ul. Rekkebo		E-3166x2		2083	
Arb. 508 Fasade 4					



Denne tegning tilhører Hedalm Anbyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 19.06.2006 ABS

Tilskjærer		Tilbud nr.		Dato	
Skilderhuset as		06-0208		02.05.2006	
Byggeselsk./for./forh		Dr-ns nr.		Signat	
Nedre Flåtasvei 399, 7099 Flåtåsen		1 : 100		ABS	
Kvalitet		E-nr. 1		Tegnings	
Utg. Rekkebo		E3166x2		Revis	
Arknr.		507 Fasade 3		2083	





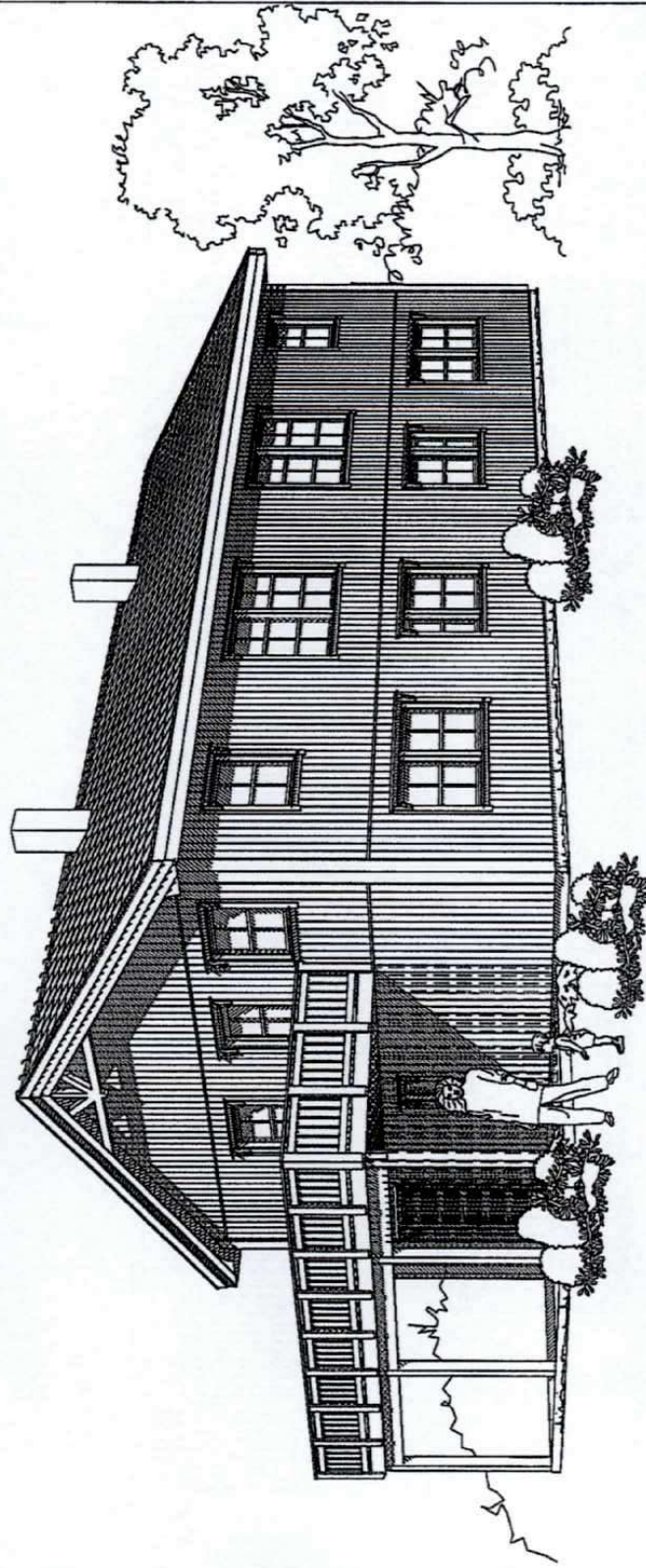
19.06.2006 ABS

Denne tegning tilhører Hedalm Arebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

Tilskjævert		Mållestokk		Tilbud nr.		Dato	
Skilderhuset as		1 : 100		05-0208		02.05.2006	
Byggesjøs/Går./Børn				Drøye nr.		Sign	
Nedre Flåtasvei 399, 7099 Flåtasen				E-nr. i		Rev	
Huslygn		506 Fasade 2		E3:66x2		Tegning	
Ulg. Rekkebo						2083	

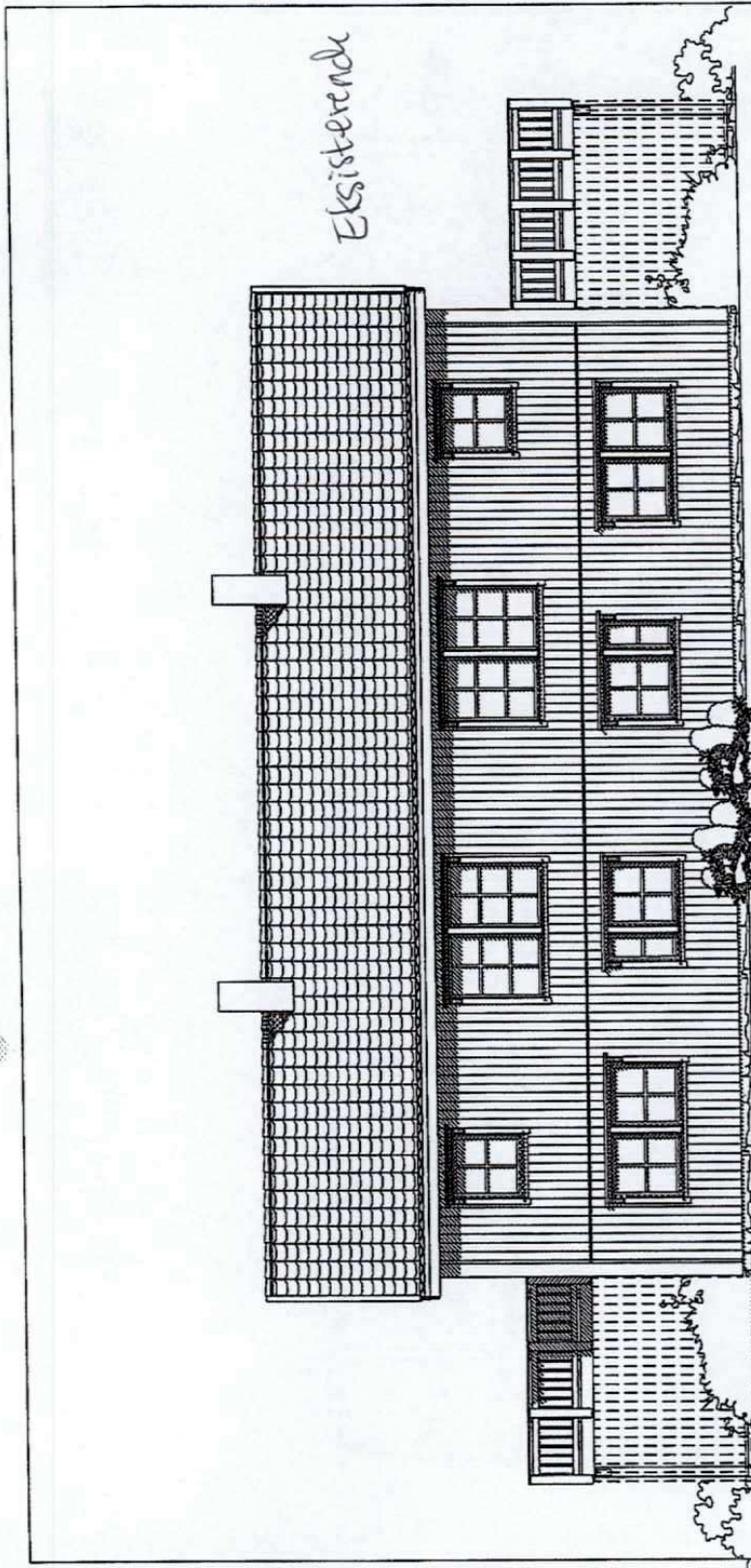


Utg. Rekkebo



Nedre Flatåsvei 399, 7099 Flatåsen  
Skilderhuset as

© DATA DESIGN BYNDDA



Eksisterende

19.06.2006 ABS

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

Tilskalerer		Målestokk		Tilbud nr.		Dato	
Skilderhuset as		1 : 100		06-0208		02.05.2006	
Byggeteier/Dir./Bv'et		1 : 100		D-ete nr.		Signa	
Nedre Flatåsvei 399, 7099 Flatåsen		1 : 100		Err.-t		ABS	
Huslyst		1 : 100		Eggenr.		Rev.	
Ulg. Rekkebo		1 : 100		E3+66x2		2083	
Arkt.		505 Fasade 1					



DATA DESIGN SYSTEM



Derne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 19.05.2006 ABS



Tilleggshver:		Tilbud nr. 06-0208		Dato 02.05.2006	
Skilderhuset as		Dette nr.		Signat ABS	
Bygghus/Gr./Bv/h		E-nr. 1 E3:66x2		Tegning 2083	
Nedre Flåtasvei 399, 7099 Flåtasen		Målestokk 1 : 100		Revis	
Huslyp		Arkiv. 507 Fasade 3			
Ulg. Rekkebo					



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MEL 1905/09

Kenneth og Lise Therese Emsdal  
Nedre Flatåsveg 399a

## GODKJENNING

N-7099 FLATÅSEN

Vår saksbehandler  
Erik Prestmo

Vår ref.  
09/24339  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
11.06.2009

### Nedre Flatåsveg 399a, melding om tiltak for frittstående bod

Byggested: **Nedre Flatåsveg 399a** Gnr.: 194 Bnr.: 532  
Tiltakshaver: **Kenneth og Lise Therese Emsdal**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

#### Innledning

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86 a, er mottatt byggesakskontoret 25.05.2009.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 25.05.2009, ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder en frittstående utebod på 12 m<sup>2</sup>.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.

#### Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som delvis eksisterende tettbebyggelse og LNF-område. Tiltaket ligger på den delen som er regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R38g "Reguleringsplan for eiendommen Nedre Flatås veg 399, 194/532", stadfestet 28.04.2006. Eiendommen er regulert til delvis boligformål og LNF-område.

#### Vurdering/begrunnelse

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

**VEDTAK:**

**MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES**

Det vises til plan- og bygningsloven § 86 a.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

*Ansvar*

Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

*Melding om igangsatt arbeid / ferdigstilt arbeid*

Byggesakskontoret ber Dem vennligst om å melde fra om når arbeidene settes i gang og når arbeidene er ferdigstilt. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: [www.trondheim.kommune.no/byggesak](http://www.trondheim.kommune.no/byggesak). Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

*Bortfall av tillatelse*

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

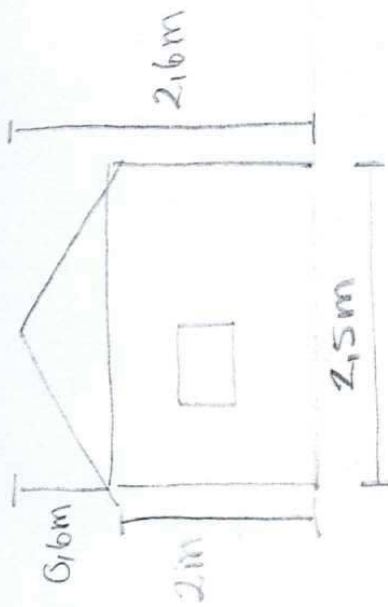
Erik Prestmo  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

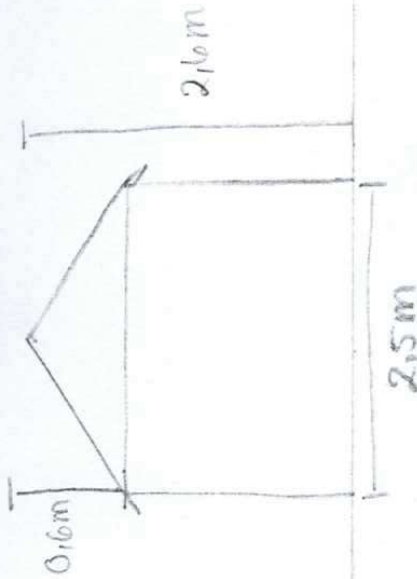
Bygging av bod

15.05.09

Sør vendt

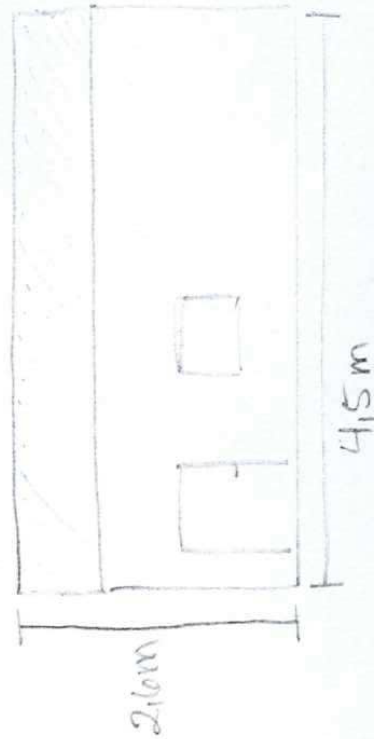


Nord vendt

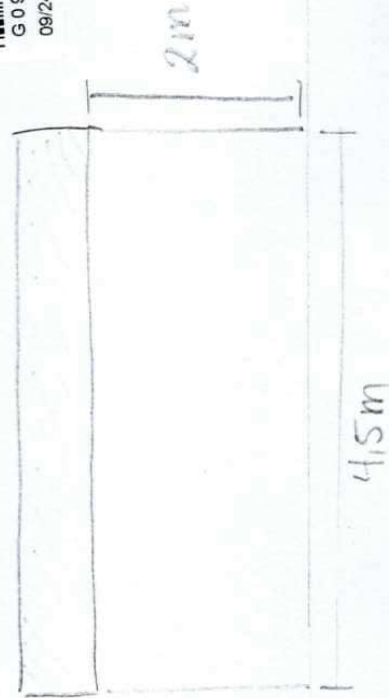


- Stærteledning  
og talestein  
lik huset

Øst vendt



Vest vendt

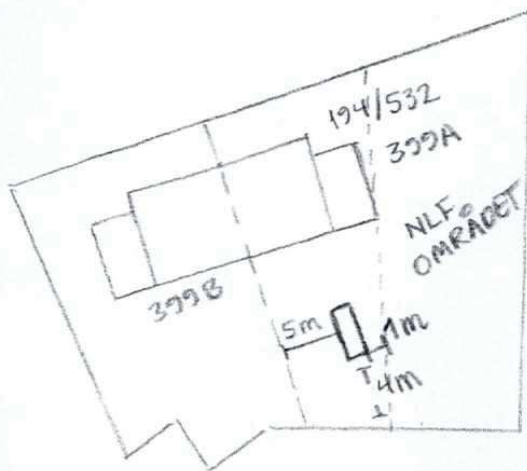


VEDLEGG 1.



G 0 9 7 V / 26885803 Geomatikk  
09/24339-1 V3 Nedre Flatåsveg 399a

15.05.09



## ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen g.nr.194 b.nr.537, Nedre Flatåsveg 399B gir eier av eiendommen g.nr.194 b.nr.532, Nedre Flatåsveg 399A, vegrett over vår eiendom.

Felles vann- og avløpsledninger for eierne av g.nr.194 b.nr.537 og g.nr.194 b.nr.532 betraktes som felles eiendom og vedlikeholdes i fellesskap.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Se side 2 (baksiden)

Eier av g.nr.194 b.nr.532 og 537



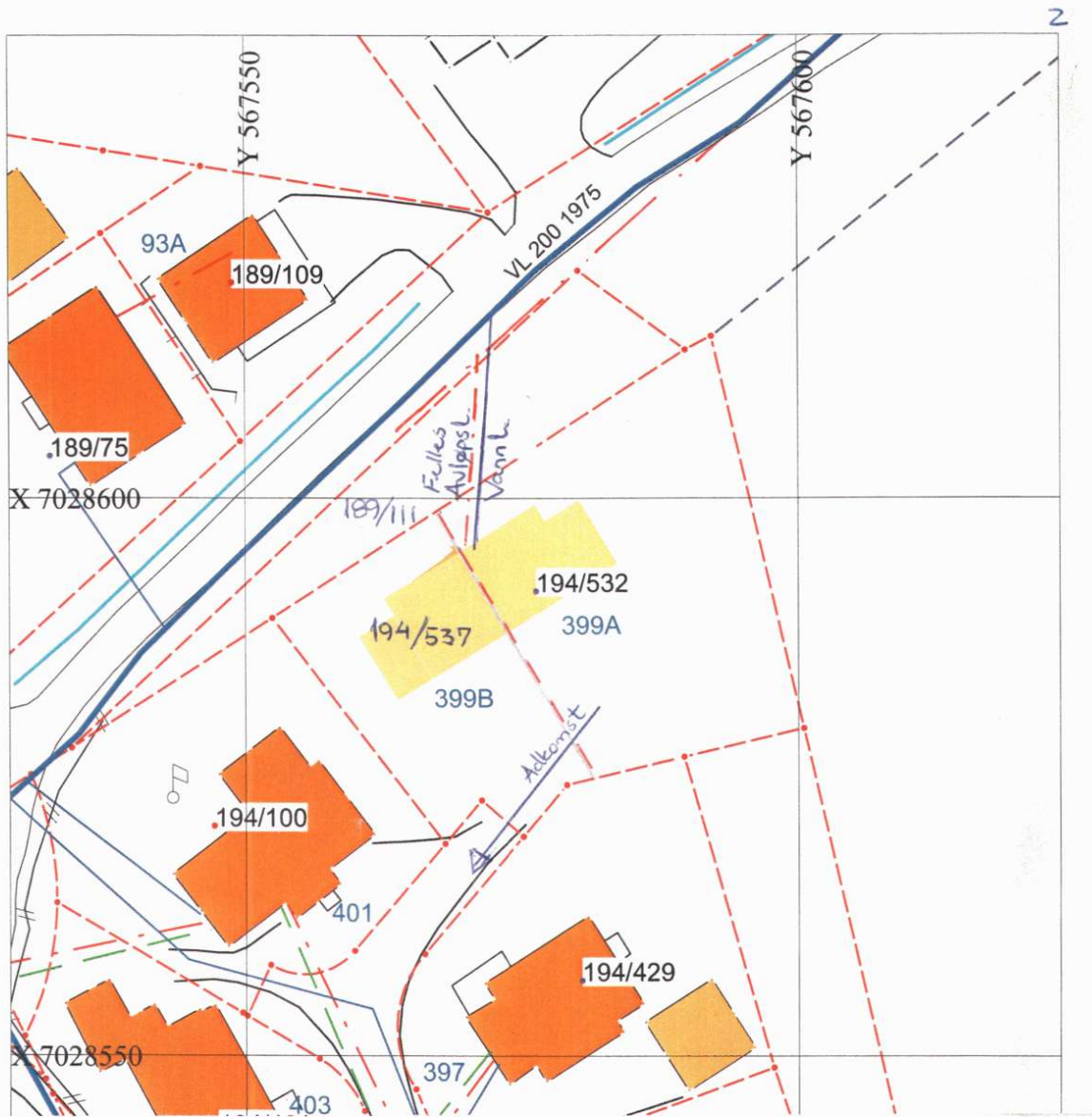
Skilderhuset AS



Doknr: 218962 Tinglyst: 26.03.2009  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret





08/38659-6 H1 Nedre Flatåsveg 399

**SAMTYKKE TIL TINGLYSING**

Heimdal Eiendomsmegling AS samtykker herved i tinglysing av målebrev og erklæring vedrørende vegrett på gnr. 194, bnr. 532 og 537 i Trondheim kommune.

Rett kopi bekrefte

Trondheim, den 07.01.2009



Heimdal Eiendomsmegling AS


*Marthe B. Kristoffersen*  
 Marthe Bremseth Kristoffersen  
 Eiendomsmegler MNEF

TRONDHEIM KOMMUNE		
KfH		
09 JAN. 2009		
08/38659	6	Løpenr: 3667/09
	233	U.off.\$

Org.nr. 976 232 909  
 Heimdal Eiendomsmegling AS  
 Olav Tryggvasonsgt. 42  
 7011 TRONDHEIM

Marthe Bremseth Kristoffersen  
 Eiendomsmegler  
 MNEF  
 Heimdal Eiendomsmegling AS

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Wouter Johannes van Duijvenboden	Plass  Doknr: 343652 Tinglyst: 19.04.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Nedre Flatåsveg 399 B	
Postnummer:   Poststed: 7099   Flatåsen	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 090377   ██████████	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
John Morten Hansen	220451 ██████████
Hilde Rygvik	260564 ██████████


2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1601	Trondheim	194	429		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1601	Trondheim	194	537		
	1601	Trondheim	194	532		
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 16/4-16	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>  
-----------------	---

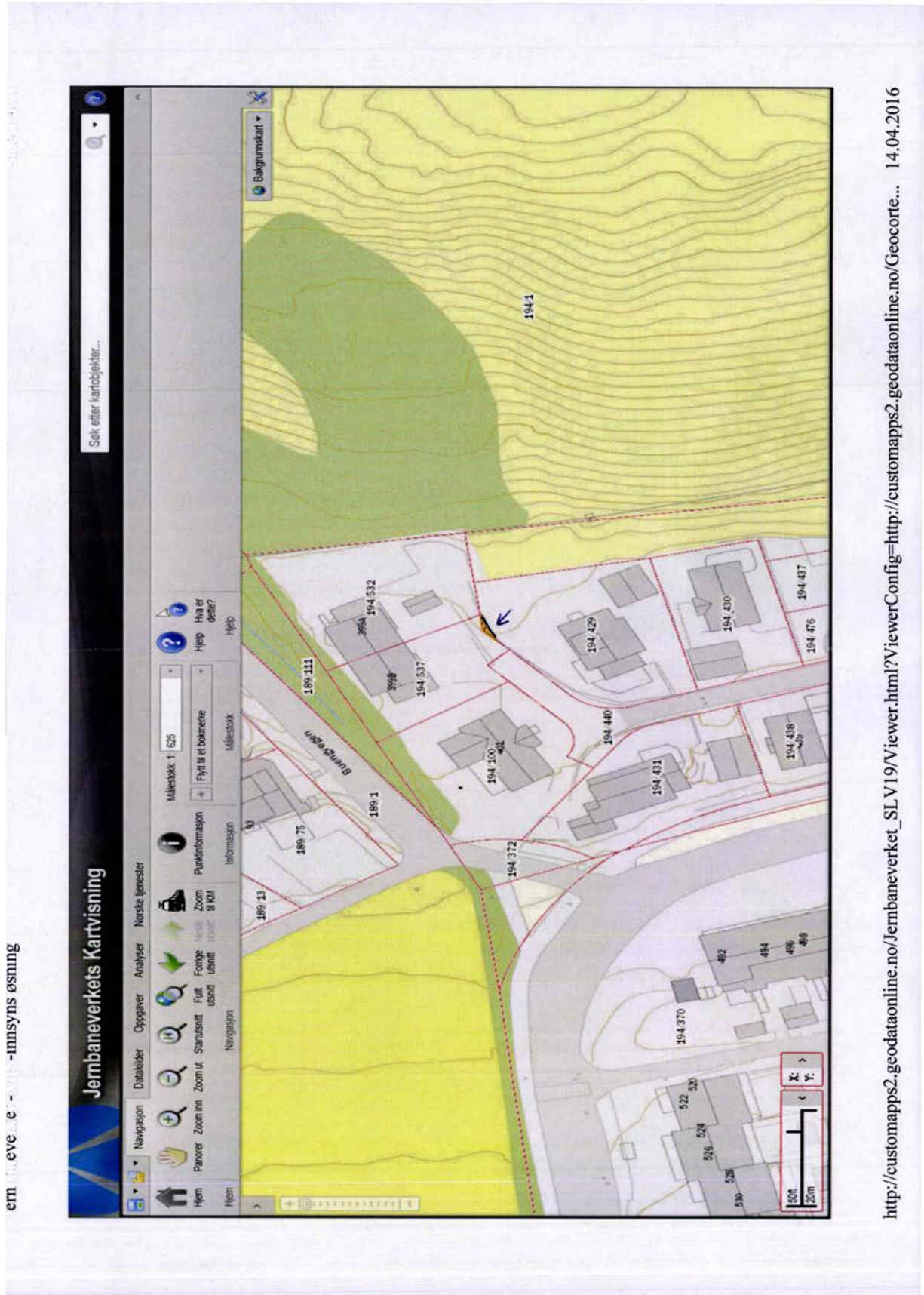
4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
Eierne av gnr/bnr 194/537 og 194/532 gis rett til å ha del av sin adkomstveg liggende på gnr/bnr 194/429. Rettigheten er vist med gul farge på vedlagte kart i målestokk 1:625.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

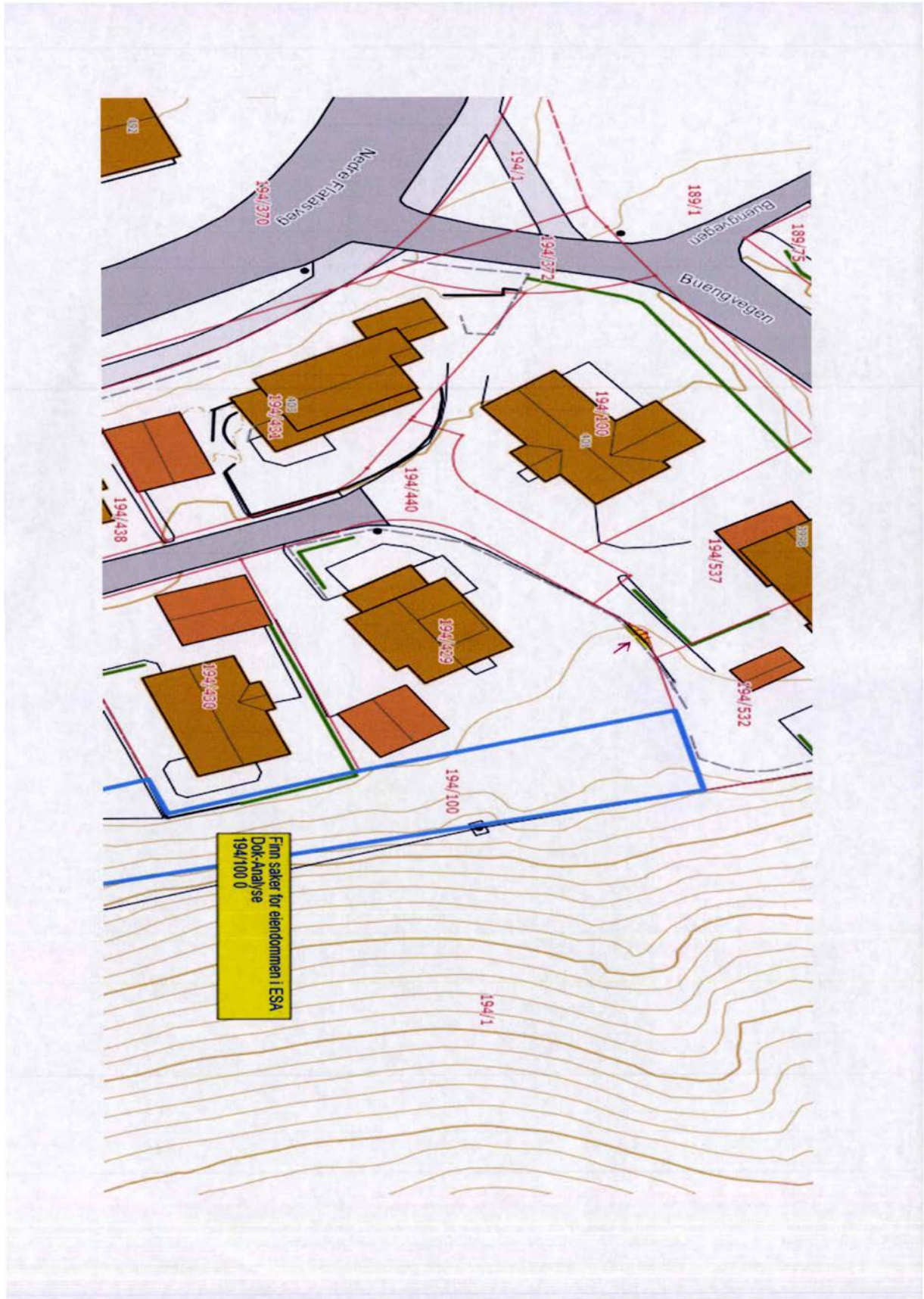
6. Underskrifter	
Sted og dato Trondheim 14/4-16	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> 

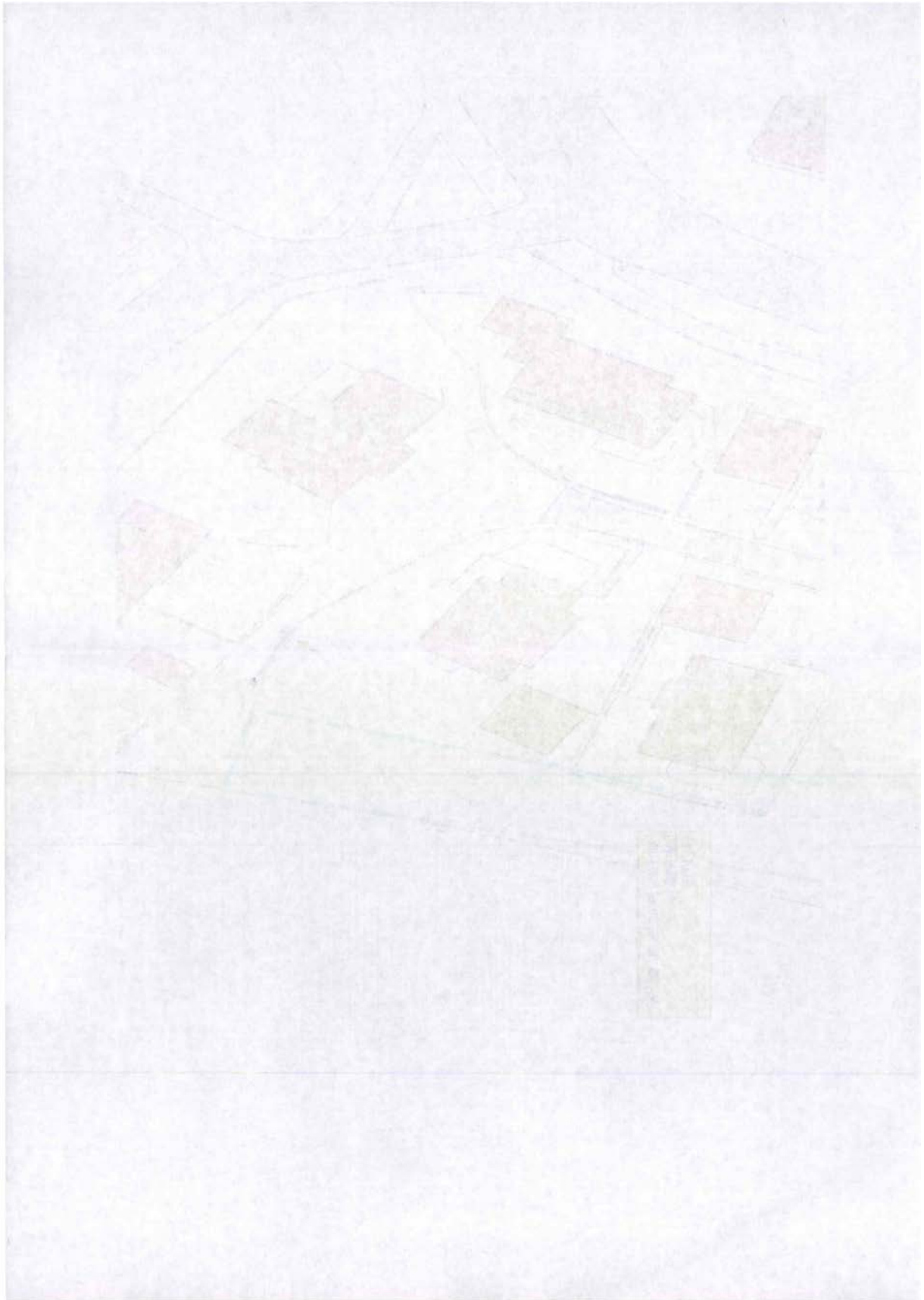
**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



[http://customapps2.geodataonline.no/Jernbaneverket\\_SLV19/Viewer.html?ViewerConfig=http://customapps2.geodataonline.no/Geocorte...](http://customapps2.geodataonline.no/Jernbaneverket_SLV19/Viewer.html?ViewerConfig=http://customapps2.geodataonline.no/Geocorte...) 14.04.2016





# Nabolagsprofil

Nedre Flatåsveg 399A

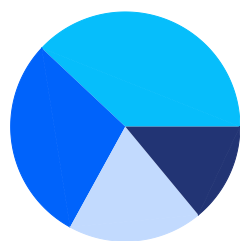
## Offentlig transport

🚶 Nordre Flatåsen Linje 16, 40	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Tonstadkrysset Kolstadvegen/E6 Totalt 26 ulike linjer	5 min 🚶 3 km
🚶 Heimdal stasjon Linje R70	8 min 🚶 3.8 km
🚶 Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	17 min 🚶 12.7 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 🚶 12.8 km

## Skoler

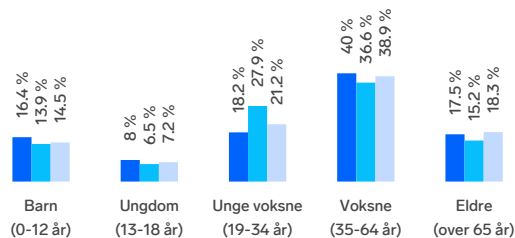
Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Stavset skole (1-7 kl.) 367 elever, 24 klasser	27 min 🚶 1.8 km
Heimdal videregående skole 730 elever	24 min 🚶 2 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	9 min 🚶 4.9 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
19% 13-15 år
14% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Flatåsen-saup...	1 676	740
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 97 barn	6 min 🚶 0.4 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 🚶 0.7 km
Buenget barnehage (0-5 år) 78 barn	13 min 🚶 1.1 km

## Dagligvare

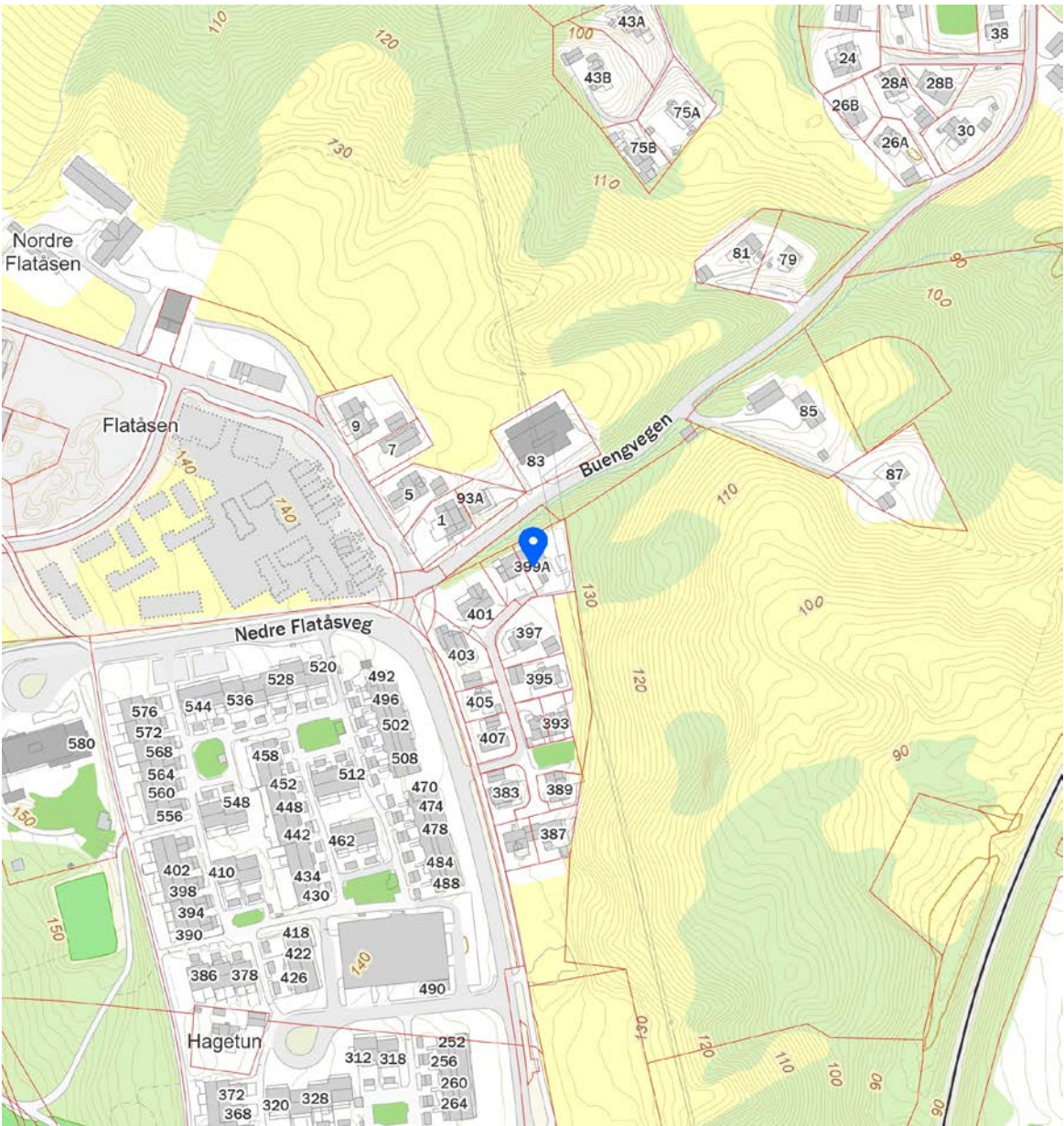
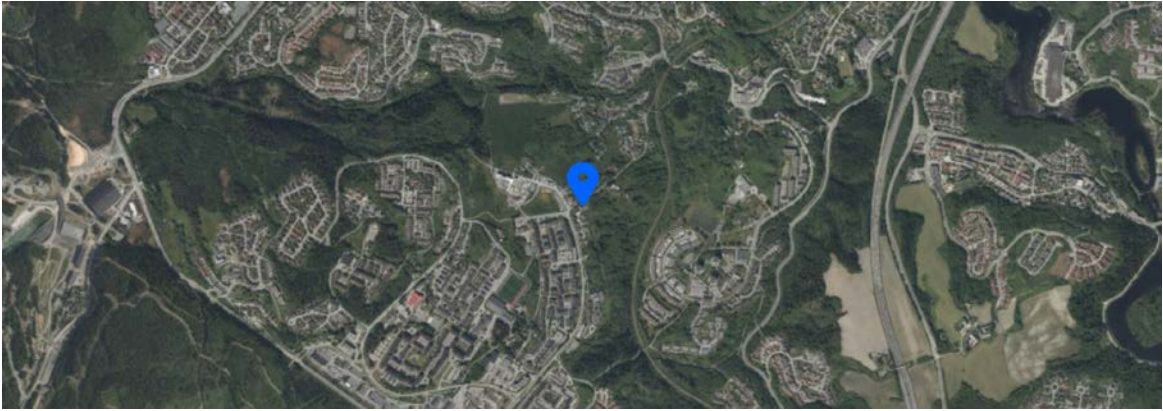
Coop Extra Flatåsen	11 min 🚶
Rema 1000 Flatåsen Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1.1 km

## Sport

🏀 Buengvegen balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏀 Flatåshallen og flatåsen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	10 min 🚶 0.8 km
🏃 Fitnesspoint Flatåsen	18 min 🚶
🏃 3T-Saupstad	22 min 🚶



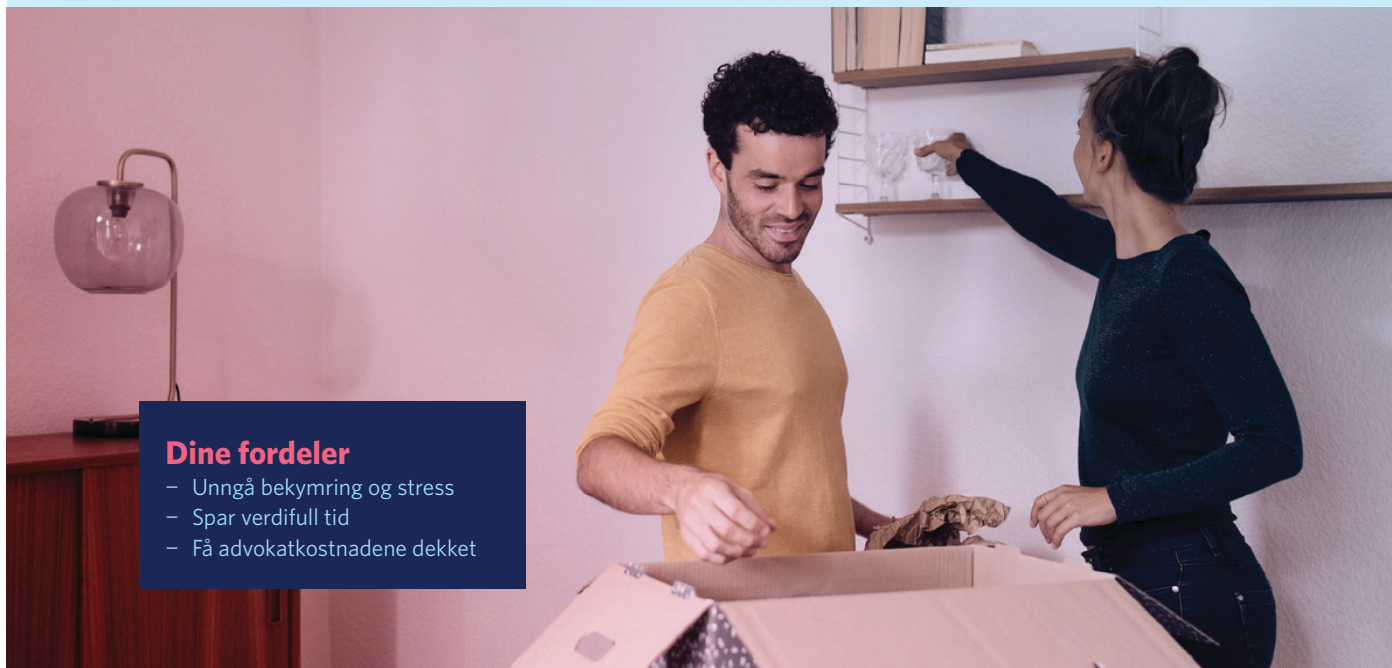
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe 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](https://www.emera.no)



Marit Skolmli  
Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no  
+47 970 54 430

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



Marit Skolmli  
marit.skolmli@emera.no  
970 54 430

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
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