

Velkommen til

Tonstadbrinken 36B, 7091 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tonstadbrinken 36B
7091 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 000,-

BRA/BRA-i	69 / 63 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Etasje	2 av 2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tonstadbrinken 36B, 7091 Tiller

Registerbetegnelse
Gnr. 323, Bnr. 2392, Snr. 3, samt 1/44 av gnr. 323, bnr. 2336/2338/2339 i Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 105 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for januar 2026 var på kr. 803,-. Gebyret for desember 2025 var på kr. 1272,- Det er 12 terminer i året.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Velforeningskontigent: kr 3 600,- pr. år.

Pliktig medlemsskap i Tonstadbrinken Huseierlag. Årlig avgift er kr 3600,- som betales to ganger pr år med 1800,- pr halvår. Kontigenten dekker bl.a vintervedlikehold, strøm fellesareal, regnskap, styrehonorar, sommervedlikehold, div. vedlikehold. Dette opplyst av formann i velforeningen.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 000,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Internett/tv, gangvask, forsikring, gressklipping, snømåking.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av selger, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Areal
BRA - i: 63 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 69 m²
TBA: 8 m²

Meglers kommentar til areal:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot godkjente tegninger fra Trondheim kommune. Ingen avvik registreres.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Det medfølger 2 stk parkeringsplasser til leiligheten. Èn i carport, og èn rett foran carport. Dette opplyses av styreleder og eier.

Det er også rikelig med gjesteparkeringer i området.

Sameiets eiendom
Gnr. 323, Bnr. 2392, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 877 m². Felles eid tomt

Byggeår
2016 ifølge takstmann.

Innhold
2. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, bod, 2 soverom og stue/kjøkken.

1. etasje.
Eksternt bruksareal: Bod.

Standard
Entré:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Rørskap.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil. Overskap.

Bod:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Sikringsskap og garderobesystem.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Stue/kjøkken:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er en 3-mannsbolig oppført i 2016, er på 3 etasjer. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført av treverk over støpt plate på mark med ringmur. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Den flate takkonstruksjonen er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger for øvrig handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 19.02.2019.

Det foreligger ferdigattest for innvendig gjenoppbygging etter vannskade datert 19.03.2025.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel 2022 -2034 (27.3.2025)

Eiendommen ligger i et regulert område med planid og plannavn:
- r1044a "Tonstadbrinken 20, 323/7 (29.3.2007)" formål for boliger.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 980 583,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 922 332,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett eller styregodkjenning i sameiet, jfr. vedlagte vedtekter.

Eier
Johanne Lines og Morten Annar Lines

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1208606
Dato: 24.12.2015
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63 / 360

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 571596
Dato: 08.07.2013
Gjensidiige rettigheter å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann-avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 571596
Dato: 08.07.2013
Gjensidige rettigheter til å vedlikeholde sine bygninger fra naboparsellen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Dyrehold:
- Det er tillatt med dyrehold.

Huseierlagets økonomi for 2024:
- Årsresultat kr. 12.239
Beløpet er overført til annen egenkapital.

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt maling av bygningen. Det er ikke bestemt hvordan dette vil finansieres.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.300,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 1.000,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Andre Krogstad i Fyksen Takst den 13-02-2026.

Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er ca 97 cm mot gjeldene krav på 100cm.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: AC senteret
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny varmepumpe

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja. Planer om maling av hele sameie i løpet av sommeren. Fellesutgifter ble derfor økt fra 1. januar 2026.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Selger egenerklæring datert 04.02.2026
- Boligsalgsrapport datert 13.02.2026
- Oversiktskart
- Byggetegninger fra kommunen
- Ferdigattest den 19.02.2019.
- Ferdigattest for innvendig gjenoppbygging etter vannskade datert 19.03.2025
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Utstedt årsmøte 2024 for velforeningen
- Seksjonsbegjæring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




































Electrolux













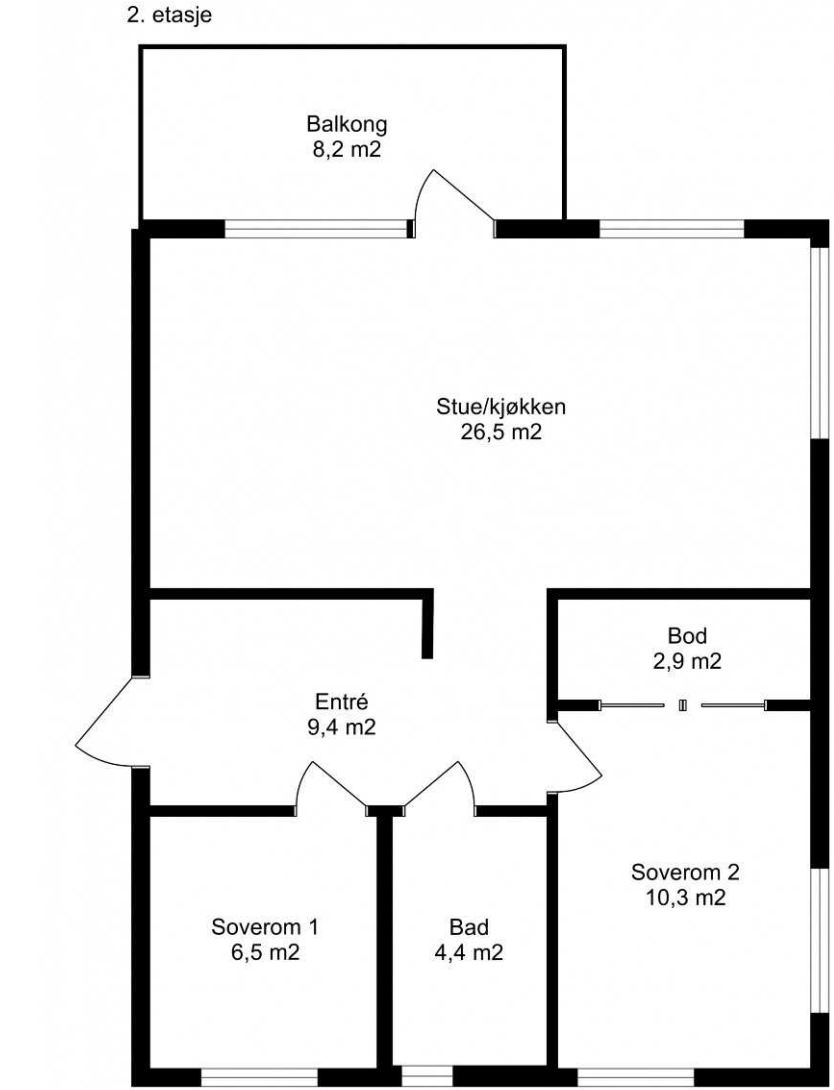



36
B
SAND


36
B
SAND


P
Besøkende

Plantegning



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

TONSTADBRINKEN 36B

Nabolaget Lunderhaugen/Sjetnemarka søndre - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Granhaugan	Linje 10, 24, 45, 103	3 min 0.3 km
Selsbakk	Linje R60	4 min 3.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 10.6 km
Trondheim Værnes		32 min

SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.)	495 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Tonstad skole (1-10 kl.)	494 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Rosten skole (1-10 kl.)	411 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Okstad skole (1-7 kl.)	195 elever, 13 klasser	4 min 2.7 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	16 min 1.3 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

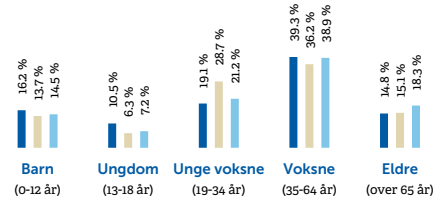
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lunderhaugen/Sjetnemarka...	1 274	532
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sjetne barnehage (1-5 år)	74 barn	10 min 0.9 km
Brinken barnehage (1-5 år)	53 barn	11 min 1 km
Tonstad barnehage (1-5 år)	61 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka	PostNord	8 min 0.7 km
Coop Obs City Syd		15 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

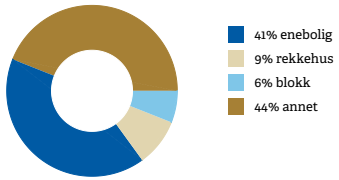
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

SPORT

Sjetnemarka øvre balløkke	Ballspill	5 min 0.4 km
Tonstad skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.7 km
Mudo Heimdal		13 min
Impulse Treningssenter Trekanten		16 min

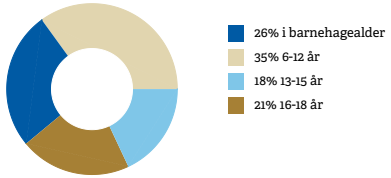
BOLIGMASSE



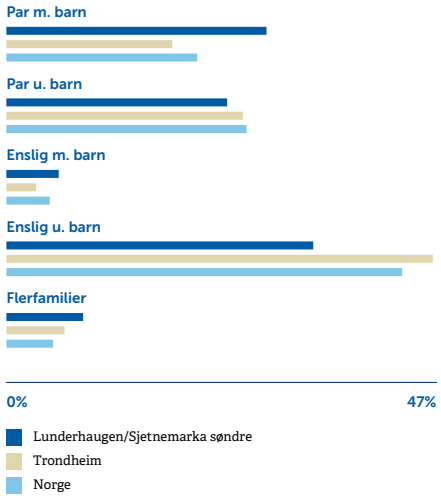
VARER/TJENESTER

City Syd	15 min
Vitusapotek Tiller	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



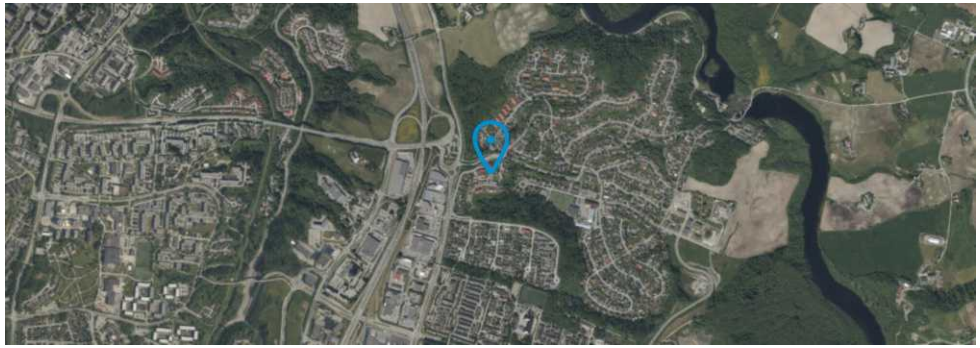
FAMILIESAMMENSETNING

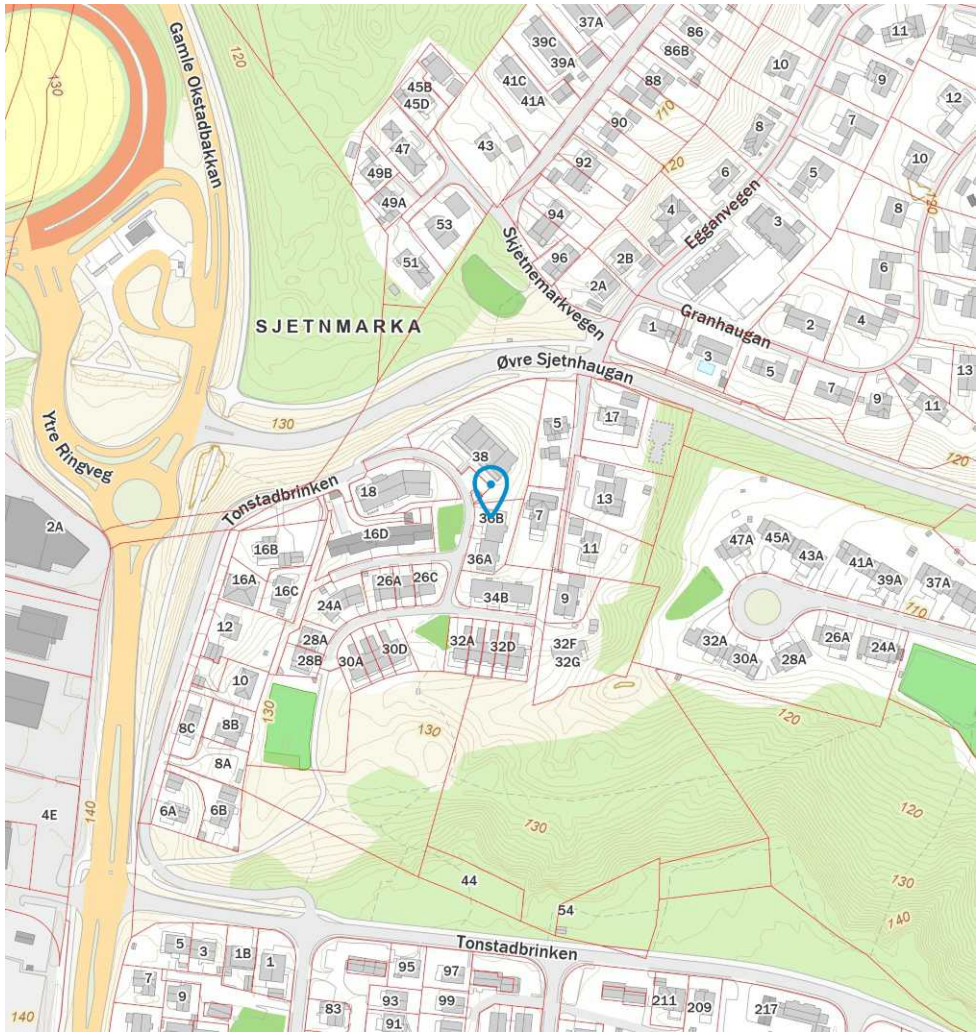


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

1/3-part
Tonstadbrinken 36B , 7091 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 323, bnr. 2392, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14482-2348 **Referansenummer:** YW1343

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad

FYKSEN TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fyksen Takst AS

Rapportansvarlig

André Krogstad

andre@fyksentakst.no
970 09 883

Medlem av
NITO

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tonstadbrinken 36B , 7091 TILLER
Gnr 323 - Bnr 2392
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

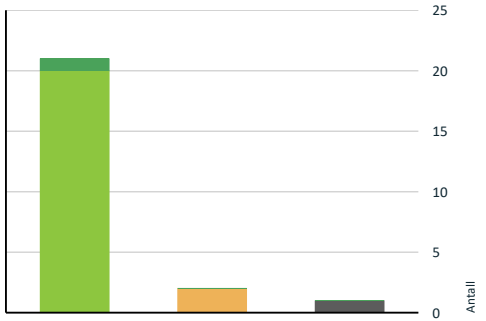
Lovlighet Gå til side

1/3-part

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

1/3-part

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Tonstadbrinken 36B , 7091 TILLER
Gnr 323 - Bnr 2392
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

1/3-PART

Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er flatt og det er synlig nødoverløp på nordside.

Taket var ikke tilgjengelig for kontroll da det ikke er etablert forsvarlig adkomst til takflate.
Vuderingen baseres defor på alder. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er vindusbeslag og parapetbeslag.
Beslag på takflate ble ikke kontrollert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med stående bordkledning. Ved visuell kontroll bak kledning i 2. etaje over "carport" registreres synlige luftespalter. Oppe ved parapetbeslag er det synlige luftespalter.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved stikkprøver nede på bakkenivå mot nord og øst påvises feil oppbygbning mtp. lufting. Det er heltrukne lekter som blokkerer luftespaltene. Evt. fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Nærmere undersøkelser bak kleding anbefales samtidig som lufespalter etableres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er flatt og er lukket og kledd, og har begrensede muligheter for kontroll utover visuelle observasjoner fra underside.

Om full visshet om tilstand og oppbygning ønskes må konstruksjonen åpnes opp, noe som er utenfor omfanget for denne rapporten.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har ytterdør og balkongdør fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er fra byggeår og gulvet er oppført som en lukket konstruksjon. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av malt treverk. Underliggende tettesjikt og sluk/avrenning er skjult og lot seg ikke kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflatebehandlingen på terrassebordene er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold anbefales utført.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er fra byggeår. Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og i himlinger. Det er noen mindre sår i gulv på kjøkkenet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tonstadbrinken 36B , 7091 TILLER
Gnr 323 - Bnr 2392
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ned mot sluk er det påført flislim og evt membran er skjult. Det forutsettes at membran/slukmansjett er klemt til sluket med klemring, dette for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Rørskap.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil. Overskap.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med tilluftspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt bak dusjsone fra tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone har avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i rørskapet som er montert på badet og i boden i 1. etasje. Overløp fra skapet er ført til gulv med sluk. Anlegget er fra byggeår.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er montert over kjøkkenventilator. Anlegget er fra byggeår. Eier opplyser om jevnlig filterskift.

TG 1 Varmesentral

Boligen har luft-luft varmepumpe montert på stue.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i kjellerbod. Overløp fra sikkerhetsventil skjer via gulv med sluk. Sikkerhetsventilen er byttet 17.02.2026. Tanken har fast eltilkobling. Vannstopper med føler er også montert i forbindelse med tanken.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tonstadbrinken 36B , 7091 TILLER
Gnr 323 - Bnr 2392
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert i boden. Skapet har automatsikringer og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999.

    På bakgrunn av dette, anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er fra byggeår.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er ca 97 cm mot gjeldene krav på 100cm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

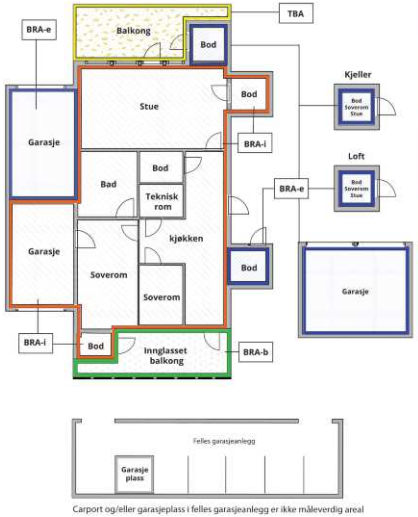
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

1/3-part

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	63			63	8
Kjelleretasje		6		6	
SUM	**63**	**6**			**8**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjelleretasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Tonstadbrinken 36B , 7091 TILLER
Gnr 323 - Bnr 2392
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	André Krogstad	Takstingeniør
	Johanne Lines	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	323	2392		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tonstadbrinken 36B

Hjemmelshaver
Lines Johanne, Lines Morten Annar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	
2	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 04.02.2026 Lines, Johanne

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Johanne Lines

Boligen

Tonstadbrinken 36B
7091 Tiller

5001-323/2392/0/3

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: AC senteret
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny varmepumpe

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Planer om maling av hele sameie i løpet av sommeren.Fellesutgifter ble derfor økt fra 1. januar 2026

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

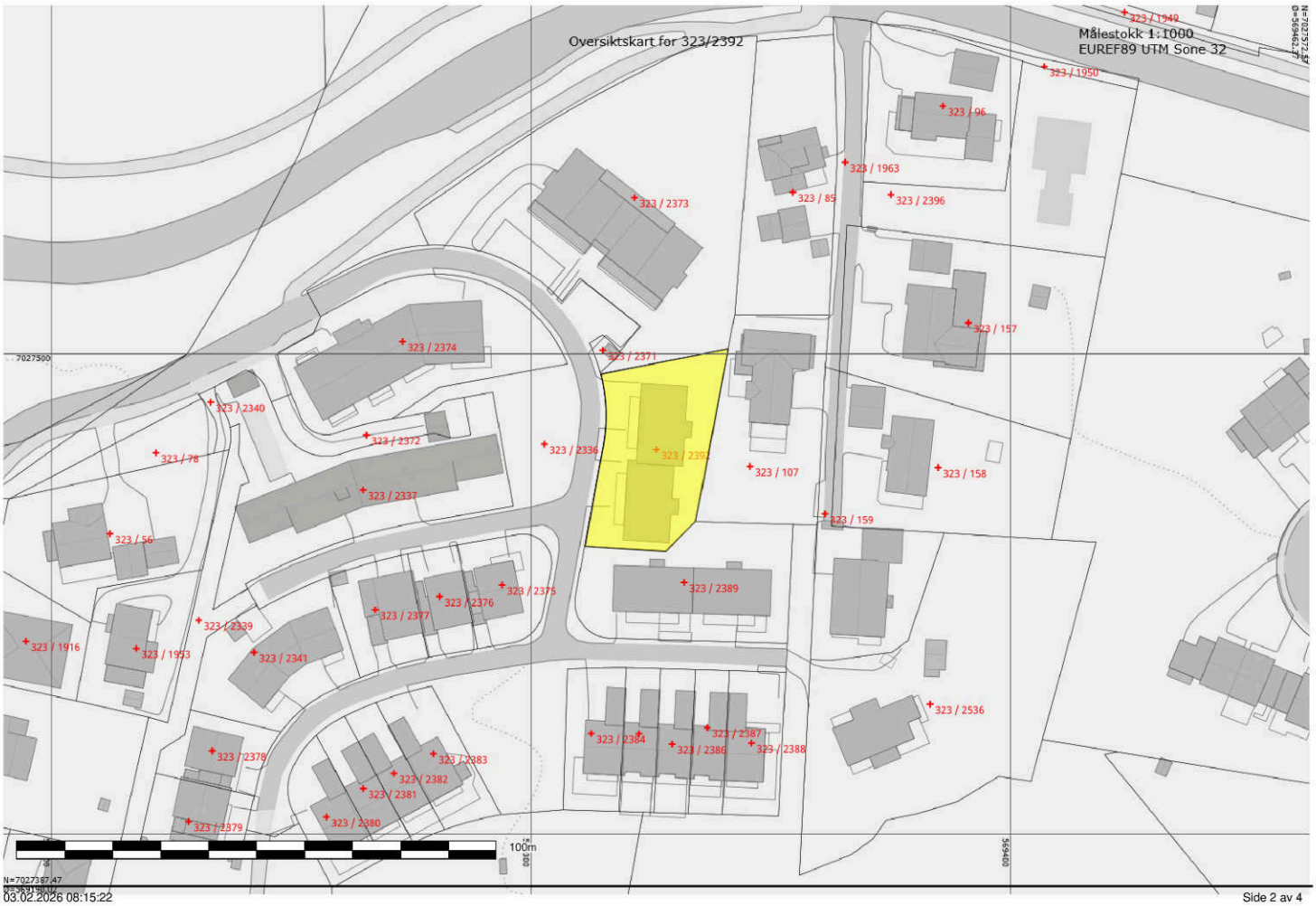
Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2392	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Tonstadbrinken 36B 7091 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Bru
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Nettverksstasjon grunnriss
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti på bru
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti på bru
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Nettverksstasjon
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Trapp

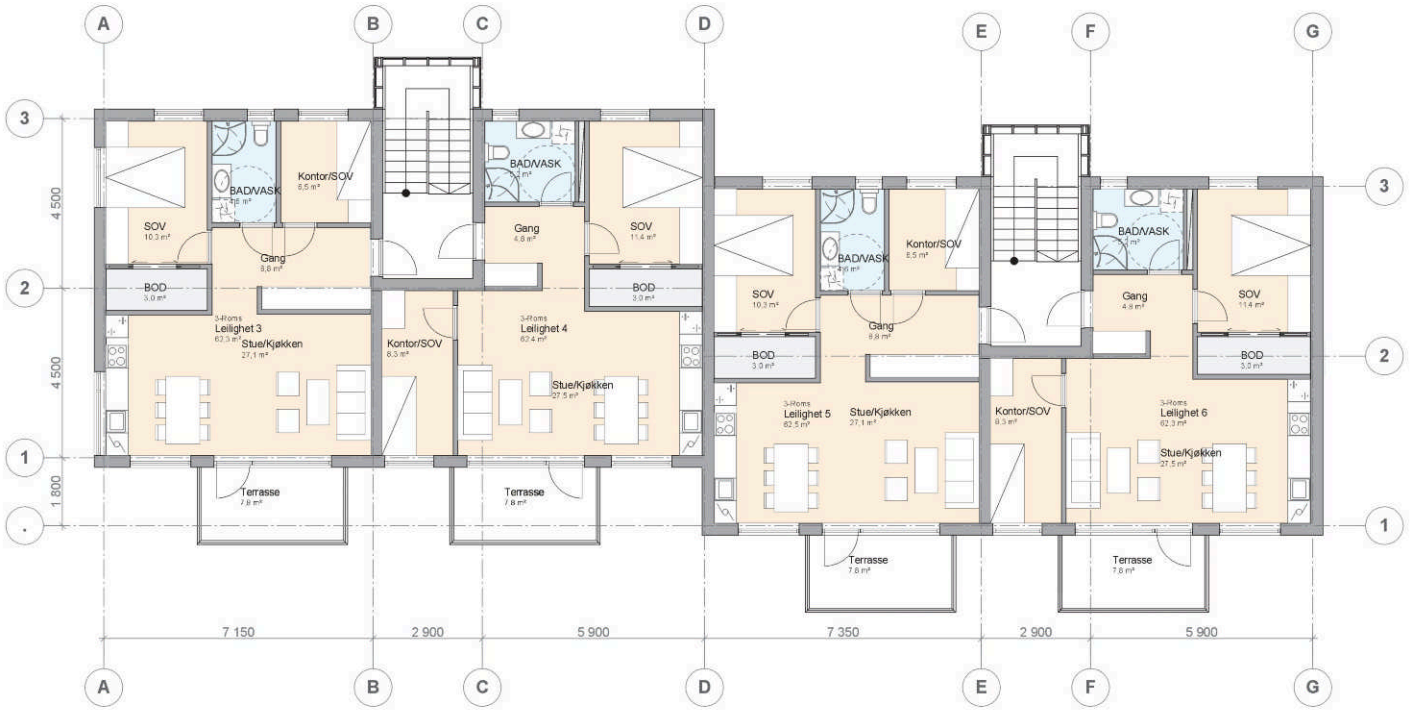




PROSJEKTNR.	PROSJEKT:	ARKITEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	FELT:	TEGN. NR:	TYPE TEGNING:	MÅL:	TEGNET: VTU
10001	TONSTADBRINKEN	HUS ARKITEKTER AS NORDRE GT. 10 7011 TRONDHEIM TLF. 73 10 10 50 e-post: firmapost@husark.no	TONSTADBRINKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS	RAMMESØKNAD	B9 leiligheter	A B9-10-01	Situasjonsplan	1:500 DATO: 03.06.14	KONTR.: GODKJ.: INDEX:



PROSJEKTNR.:	PROSJEKT:	ARKITEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	FELT:	TEGN. NR:	TYPE TEGNING:	MÅL:	TEGNET: VTU
10001	TONSTADBRINKEN	HUS ARKITEKTER AS NORDRE GT. 10 7011 TRONDHEIM TLF. 73 10 10 50 e-post: firmapost@husark.no	TONSTADBRINKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS	RAMMESØKNAD	B9 leiligheter	A B9-20-01	Plan 1	1:100 DATO: 26.06.14	KONTR: GODKJ: INDEX:



PROSJEKTNR.:	PROSJEKT:	ARKITEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	FELT:	TEGN. NR:	TYPE TEGNING:	MÅL:	TEGNET: VTU
10001	TONSTADBRINKEN	HUS ARKITEKTER AS NORDRE GT. 10 7011 TRONDHEIM TLF. 73 10 10 50 e-post: firmapost@husark.no	TONSTADBRINKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS	RAMMESØKNAD	B9 leiligheter	A B9-20-02	Plan 2	1:100 DATO: 26.06.14	KONTR: GODKJ: INDEX:

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/80662-7

Firesafe AS

Robsrudskogen 15
1470 LØRENSKOG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Frode Solbakken	BYGG-24/80662 oppgis ved alle henvendelser		19.03.2025

Tonstadbrinken 36B, ferdigattest for innvendig gjenoppbygging etter vannskade

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	323/2392/0/0
Ansvarlig søker:	Firesafe AS
Tiltakshaver:	SAMEIET TONSTADBRINKEN 36

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Frode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAMEIET TONSTADBRINKEN 36

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 28.02.2025.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-24/80662-4.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

HUS ARKITEKTER AS

Nordre gate 10
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ingrid Solbakken	BYGG-17/80304 oppgis ved alle henvendelser		19.02.2019

Tonstadbrinken 36 (A-B-C-D-E-F), ferdigattest for boligbygg med 6 leiligheter (felt B9)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	323/2392/0/0
Ansvarlig søker:	HUS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	TONSTADBRINKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ingrid Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TONSTADBRINKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 30.01.2019.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak delegasjonssak nr: FBR RAM 3300/14.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

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

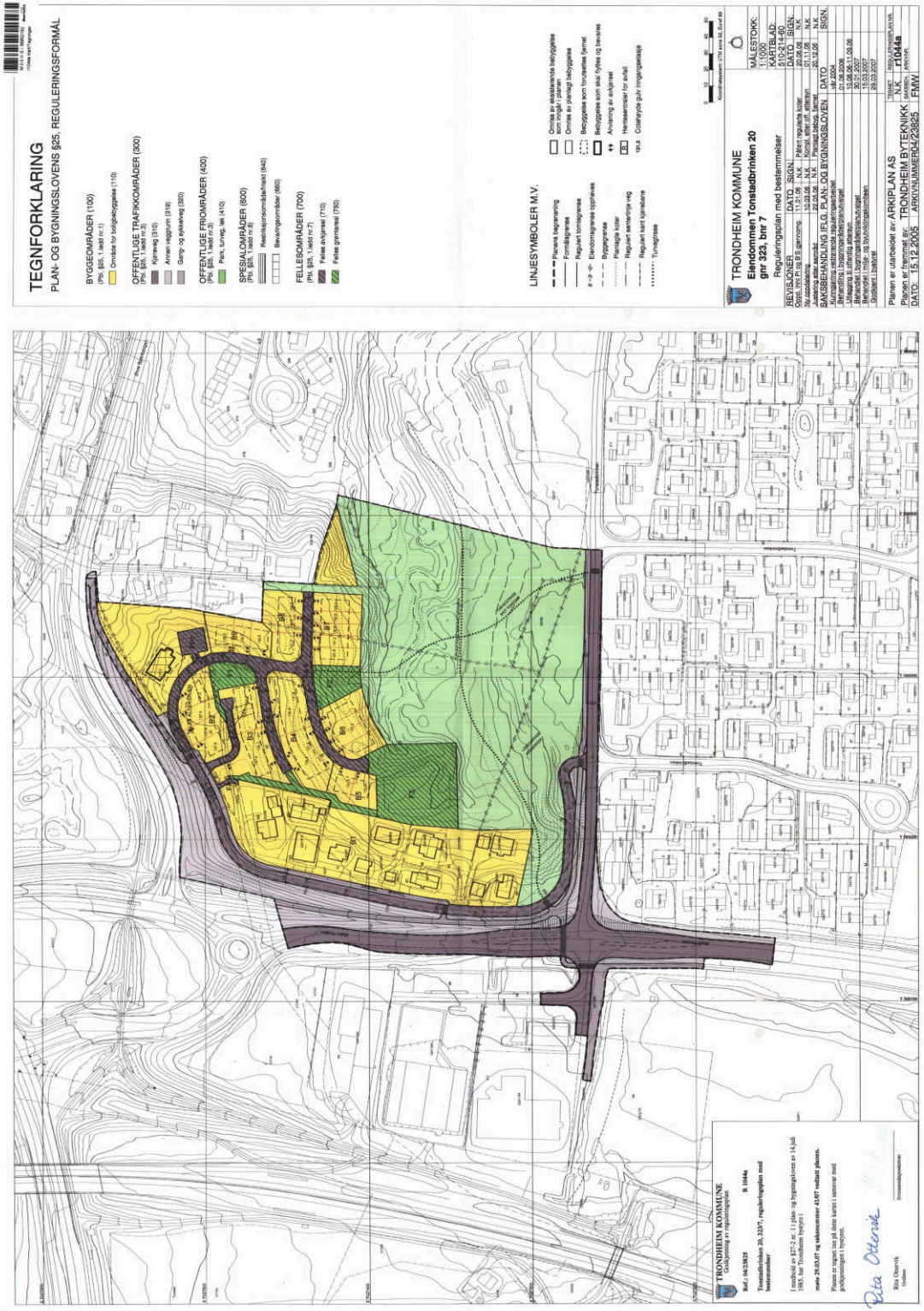
Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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

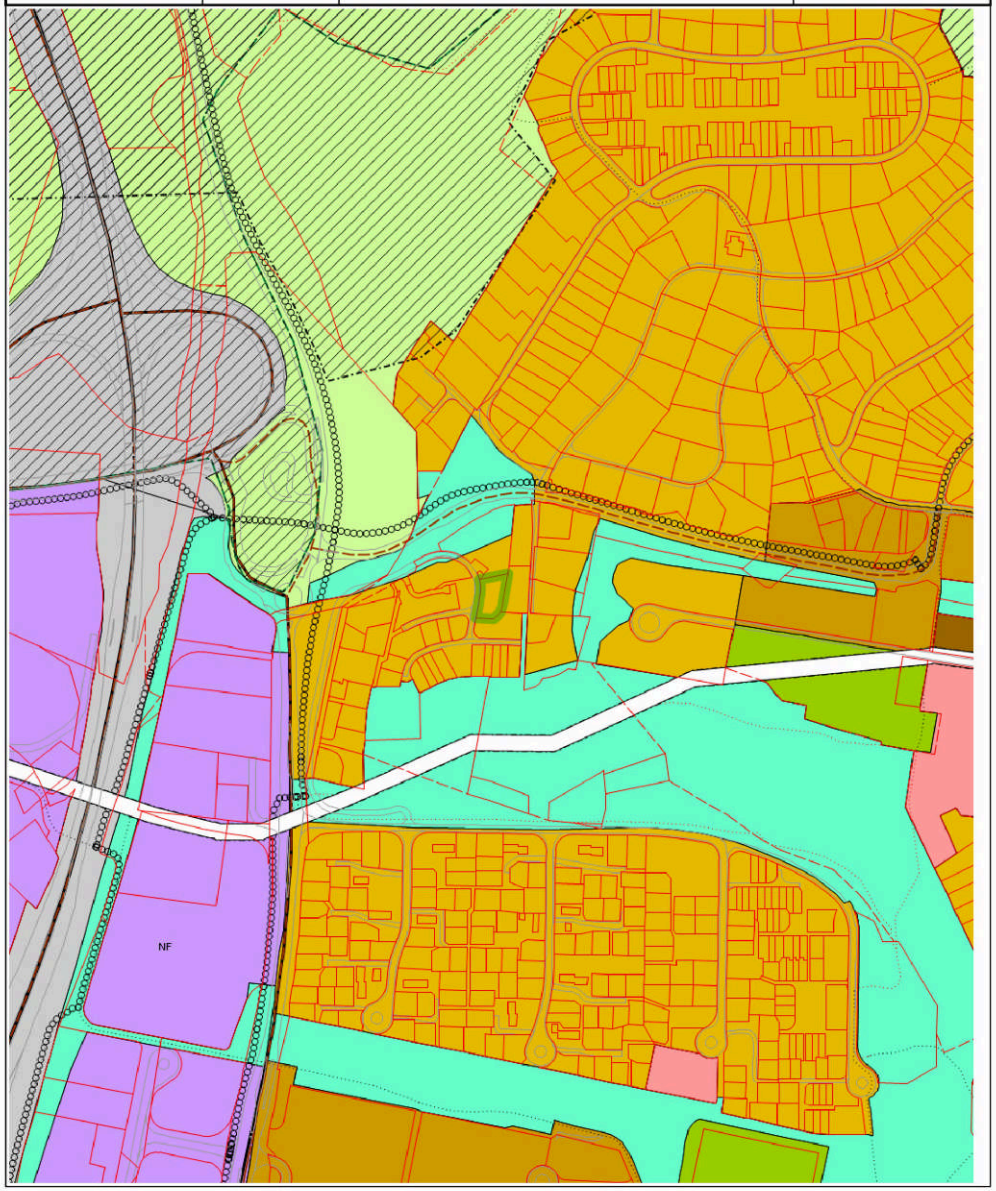


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2392	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Tonstadbrinken 36B 7091 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

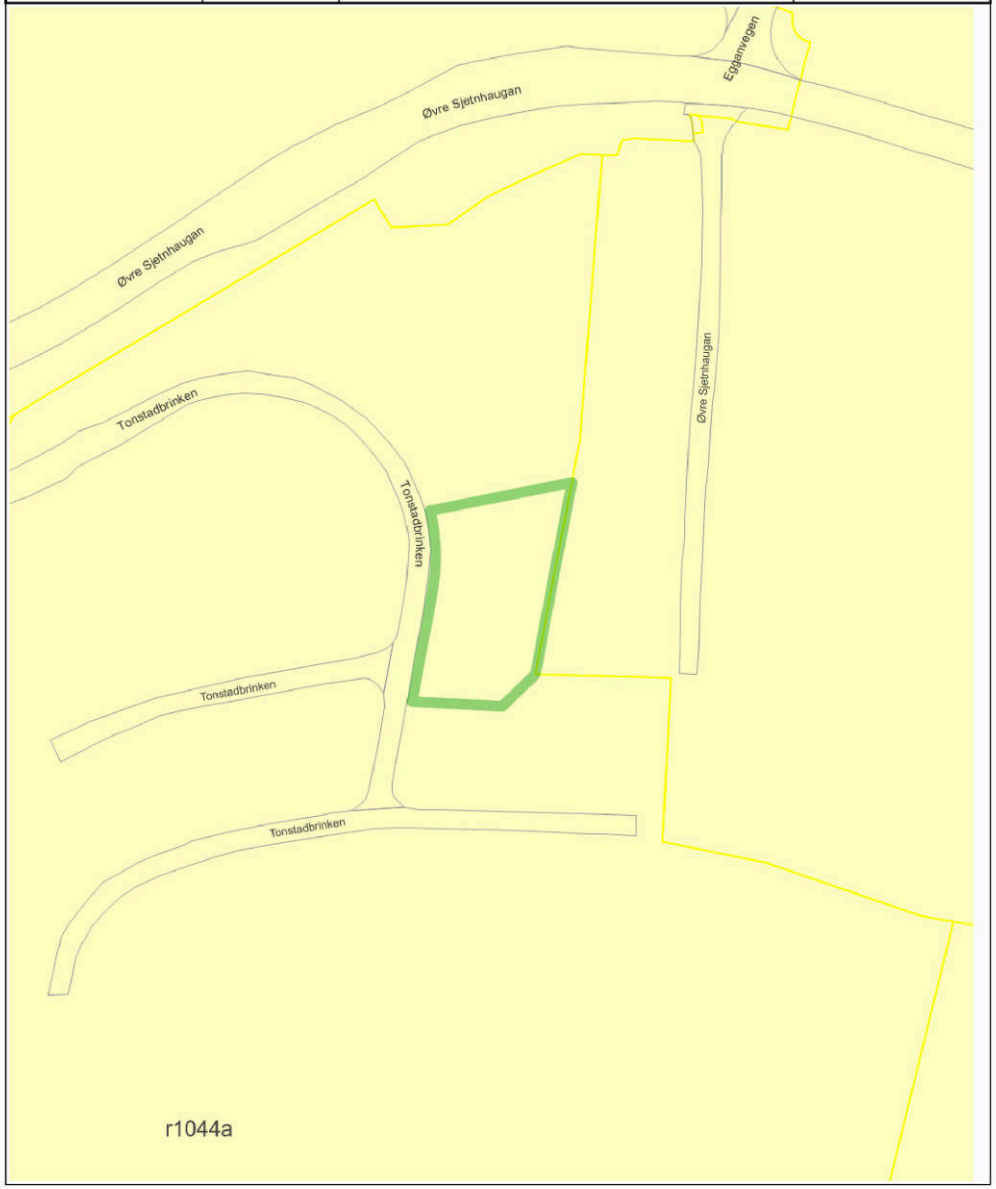
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Område for grunnvannsforsyning
- Forbudsgrense vassdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg bru
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2392	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Tonstadbrinken 36B 7091 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

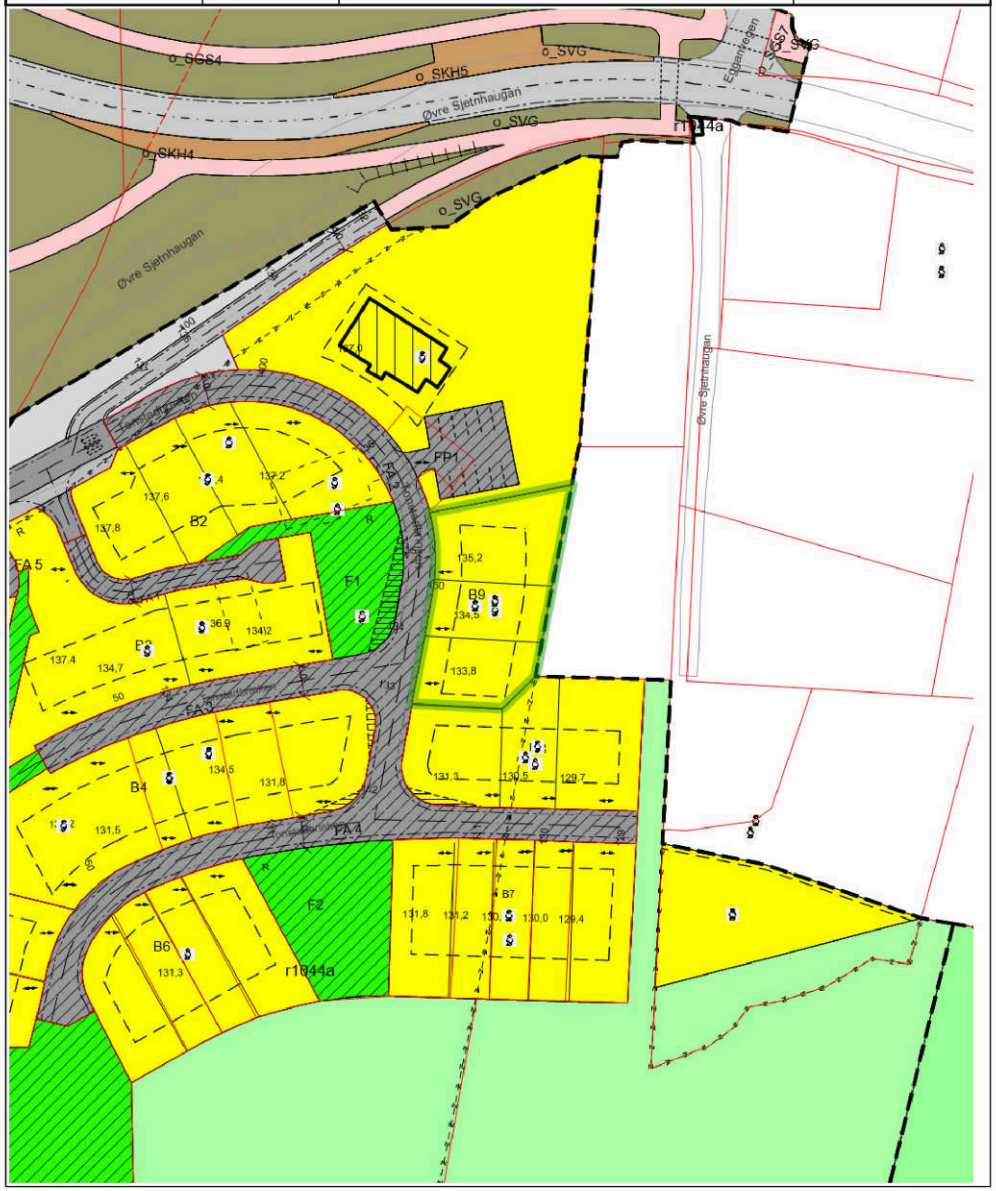
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2392	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Tonstadbrinken 36B 7091 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Naturområde
- Turveg

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 1044a

Arkivsak:04/23825

Tonstadbrinken 20, gnr. 323/7 m.fl.
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 15.12.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 20.12.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 08.01.2007
Dato for Bystyrets vedtak	: 29.03.2007

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Arkiplan AS, datert 15.12.06 og sist endret 20.12.06.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområde - boliger
- Offentlige trafikkområder - kjøreveger, gang- og sykkelveger, annen veggrunn
- Offentlig friområde - turveg
- Spesialområder - bevaring av bygninger, frisiktsone
- Fellesområder - felles avkjørsel / parkering, felles lekeareal

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Geoteknikk

Høydedraget øst for eksisterende boligbebyggelse i Tonstadbrinken (området rundt tidligere Tiller aldersheim) skal nedplaneres til de høyder som er vist på reguleringsplankart og vedlagte profiler. Overskuddsmasser kan plasseres i friområdet i dalen ned mot Sjetnemarka.
Geoteknisk rapport skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. I anleggsperioden skal geotekniker kontrollere at arbeidene utføres i hht til de geotekniske anbefalinger i geoteknisk rapport.

§ 3.2 Universell utforming

50% av nye boliger skal utformes med universell utforming, i forhold til uteområder, bygningers planløsning og innredning, atkomst og parkering.

§ 3.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes kotert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200/1:500. Planen skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, (nedplanert terreng og fylling) samt beplantninger, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Uteareálene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis på boligene.

Arealet utenfor byggegrensa i skråningen nordøst for Tiller aldersheim skal bevares skogkledt.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

§ 4. 1. BOLIGER

§ 4.1.1 Eksisterende bebyggelse, Felt B1

Det tillates boligbebyggelse med et bebygd areal %-BYA inntil 30%.
Gesimshøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, skal ikke overstige 6,5 meter.
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.
Det skal anlegges to biloppstillingsplasser pr bolig. Garasjenes materialbruk skal tilpasses bolighuset.

§ 4.1.2 Ny bebyggelse - generelt

Plassering og høyder
Innenfor område for ny boligbebyggelse skal bygninger plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Bygningene skal ha saltak, og møneretning parallelt med terreng.
Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensen. Garasjer med innkjøring normalt på atkomsveg skal ligge minst 5,0 meter fra regulert vegkant. Garasjer med innkjøring parallelt med atkomstveg skal ligge minst 2,5 meter fra regulert vegkant. Boligene skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

Gulvnivå skal i hovedsak ligge på kotehøyde angitt på plankartet, men som følge av store terrengmessige endringer tillates avvik på maksimalt 0,4 meter.

Utforming
Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal samlet ha en avtrapping i terreng, både vertikalt og horisontalt, som antydet på illustrasjonsplan. Takoppløft/arker er ikke tillatt.

Yttervegger mot nord og vest i tidligere Tiller aldersheim og innenfor B2, skal støyisoleres slik at de tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift. For all bebyggelse skal støykrav gitt i plan- og bygningslovgivningen, tilfredsstilles. For anleggsperioden gjelder kap. 4 i T-1442.

§ 4.1.3 Felt B2 og B9
Kotehøyde for gulvnivå i 1. etasje er angitt på plankart. Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over ferdig terreng. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 20 og 25 grader.

§ 4.1.4 Felt B3 og B4
Kotehøyde for gulvnivå i 1. etasje og sokkeletasje er angitt på plankart. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 20 og 25 grader.

§ 4.1.5 Felt B5 og B8
Kotehøyde for gulvnivå i sokkeletasje er angitt på plankart. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 20 og 25 grader.

§ 4.1.6 Felt B2 og B9
Kotehøyde for gulvnivå i 1. etasje er angitt på plankart. Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 30 og 37 grader.

§4.1.3. Parkering og atkomst
Boligene skal ha plass til minimum en garasje og en gjesteparkeringsplass pr. boenhet. Garasjenes materialbruk skal tilpasses bolighuset.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 5.1
Offentlige gang- og kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet, og etter plan godkjent av Trondheim kommune. Annen veggrunn skal nyttes til vegskråninger. Arealene skal tilsås, og eksisterende vegetasjon skal vedlikeholdes.

§ 5.2
Ved følgende fotgjengerkryssinger på veg 1 skal det etableres hevede gangfelt: ved ny atkomst fra Tonstadbrinken sør, ved Tonstadbrinken 8c, og ved overgang mellom fortau og ny gang- og sykkelveg i nord. I tillegg skal det etableres en hump mellom Tonstadbrinken 12 og 16a, og fysisk stengsel for enden av ny gangveg ved fotgjengerovergang over Øvre Sjetnhaugan.

§ 6. FRIOMRÅDER

§ 6.1
Området skal nyttes til lek og rekreasjon. Det skal anlegges turvegforbindelser som vist på plankartet.

§6.2

Området skal opparbeides etter plan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise terrenghøyder etter oppfylling, turveger, akebakke, planlagt vegetasjon og eventuelle innretninger for lek og rekreasjon. Felles lekeareal F2, F3 og F4 skal tas med i opparbeidelsesplan for friområdet, for å vise helhetlig utforming, avgrensning og atkomster.

§ 7. SPESIALOMRÅDER

§ 7. 1. Bevaring
Eksisterende hovedbygning på tidligere Tiller Aldersheim skal flyttes slik det er vist på plankartet. Bygningen skal nyttes til boligformål, med maksimalt 6 boenheter.

Melde- og/eller søknadspliktige tiltak i forbindelse med ombygging skal forelegges Byantikvaren til uttalelse, og skje i samråd med han.

§ 7. 2. Frisiktsoner
I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg 0,5m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§8 FELLESOMRÅDER

§ 8.1 Felles avkjørsel og parkering
Felles avkjørsler er felles for alle nye boliger innenfor planområdet.
Felles parkeringsplass FP1 skal opparbeides med 12 plasser. 6 plasser er forbeholdt leiligheter i gamle Tiller aldershjem, og 6 plasser er gjesteparkeringsplasser for all ny bebyggelse innenfor planområdet. Minimum 2 plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 8.2 Felles grøntareal / lek
Felles lekeplasser, F1 og F2, er felles for de nye boligene innen planområdet. Felles grøntområde/kvartalslekeplass, F3 og F4 er felles for hele planområdet. Trerekke innenfor grøntområdet F4 skal bevares og vedlikeholdes. Felles lekeplasser F1 og F2 skal opparbeides og møbleres slik at de gir mulighet for variert aktivitet og opplevelse, med egnede lekeinstallasjoner og sittegruppe. Felles lekeplass F3 skal opparbeides med ballplass og egnede lekeinstallasjoner og sittegruppe.

§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Nytt kryss og ny atkomstveg
Nytt kryss Tonstadbrinken/Østre Rosten med signalregulering, og ny atkomstveg (Veg 1) med fortau, hevede gangfelt og humper skal være opparbeidet som vist på plankartet før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

§ 9.2 Gangveg
Gangveg fra Veg 1 til Øvre Sjetnhaugan skal være opparbeidet og ha fått fysisk stenges for enden, før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

§ 9.3 Opparbeidelse av friområde og fellesareal
Terrengendringer og opparbeiding av friområde, turveger, felles lekearealer og felles parkering vist på plankartet, skal være gjennomført i henhold til godkjente utomhusplaner før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

Bystyrets vedtak av 29.03.07 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Tonstadbrinken 20 med bestemmelser som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Arkiplan AS, datert 15.12.05 senest datert 20.12.06 med bestemmelser senest datert 08.01.07.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Rita Ottervik

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I TONSTADBRINKEN HUSEIERLAG

Tid: Onsdag 19.03.2025 kl. 19.00

Sted: Sjetne Bydelshus, glasshuset

Styret innkaller med dette til årsmøte i Tonstadbrinken Huseierlag.

Saksliste etter følgende dagsorden:

1. KONSTITUERING
a) Valg av møteleder
b) Registrering og godkjenning av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter
c) Valg av referent og minst en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
d) Godkjenning av innkalling og saksliste

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2024
Se vedlegg 1.
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024 OG BUDSJETT FOR 2025
Se vedlegg 2.
4. INNKOMNE SAKER
Ved fristens utløp 05.03.2025 var det kommet inn 1 sak fra den sittende styre som skal behandles i årsmøtet.

- Rekrutering av styreleder kandidater I huseierlaget
- Avstemning over at Styrelederverv mottar honorar etter markedspris.

5. VALG
Følgende er på valg:

Styreleder	**Manfred Kurtseifer**	**ikke på valg**
Styremediem	**Toriii Karisen**	**ikke på vaig**
Styremedlem for 1 år:	**Anne Nagelhus**	**ikke på valg 1 år igjen**

Der er kommet inn forslag på følgende:

Styreleder	**Ingen kandidat**
Styremedlem for 2 år	**Helge Myre**

Huseierlaget er etter årsmøte uten styreleder. Sittende styre kan fungerer som interimsstyre (foreløpig styre) til permanent styreleder er på plass.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 06.03.2025
Tonstadbrinken Huseierlag
For styret

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Andel drift av vei		3 754	3 754	3 754	3 754
Medlemskontingent		112 000	117 739	113 846	112 000
Sum driftsinntekter		**115 754**	**121 493**	**117 600**	**115 754**
Driftskostnader					
Regnskapshonorar	1	28 990	28 540	30 000	30 000
PO datasystem		2 599			2 600
Strøm		3 728	2 997	5 000	4 500
Driftsmateriale		0	9 475		
Reprasjon/vedlikehold	2	3 109	4 175	15 000	10 000
Vintervedlikehold	3	52 331	49 709	52 000	55 000
Sommervedlikehold	3	9 468	8 582	9 000	10 000
Porto			83		
Årsmøte		1 500	2 742	1 500	1 500
Gebyr bank		1 847	1 816	2 000	2 000
Sum driftskostnader		**103 571**	**108 118**	**114 500**	**115 600**
DRIFTSRESULTAT		**12 183**	**13 375**	**3 100**	**154**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekter		216	73		100
Rentekostnader		160			
Sum finans		**56**	**73**	**0**	**100**
ÅRSRESULTAT	4	**12 239**	**13 448**	**3 100**	**254**
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital		12 239	13 448		

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	5		5 826
Andre kortsiktige fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	179 198	157 438
Sum omløpsmidler		**179 198**	**163 264**
SUM EIENDELER		**179 198**	**163 264**

Tonstadbrinken Huseierlag - Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	4	139 724	126 277
Årsresultat	4	12 239	13 447
Sum egenkapital		**151 963**	**139 724**
GJELD			
Leverandørgjeld		11 485	10 939
Annen kortsiktig gjeld		350	
Forskudd fra kunder	7	15 400	12 600
Sum kortsiktig gjeld		**27 235**	**23 539**
Sum gjeld		**27 235**	**23 539**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**179 198**	**163 264**

Sted: Trondheim

Manfred Antonius Kurtseifer	Anne Nagelhus	Torill Karlsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Org.nr: 912 473 910

Note Regnskapsprinsipp

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forusetningen er tilstede.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderings-prinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Note 1 Eksterne honorarer

	2024	2023
Regnskapshonorar	28 990	28 540
Sum Eksterne honorarer	**28 990**	**28 540**

Note 2 Andre Driftskostnader

	2024	2023
Reprasjon/vedlikehold	3 109	4 175

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	2024	2023
Vintervedlikehold	52 331	49 709
Sommervedlikehold	9 468	8 582
Sum drifts- og serviceavtaler	**61 799**	**58 291**

Tonstadbrinken Huseierlag - Noter 2024

Note 4 Egenkapital

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01.		
Annen egenkapital 01.01.	139 724	126 227
Årets resultat	12 239	13 448
SUM EGENKAPITAL 31.12.	**151 963**	**139 675**

Note 5 Utestående fordringer

	2024	2023
Utestående beboere	0	5 826
Sum	**0**	**5 826**

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Huseieriaget behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse fordringene, og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 6 Bankinnskudd og øremerkede avsetninger

	2024	2023
Bankinnskudd	179 198	157 438
Sum bankinnskudd	**179 198**	**157 438**

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Forskuddsbetalt medlemskontingent	15 400	12 600
Sum Annen kortsiktig gjeld	**15 400**	**12 600**

Org.nr: 912 473 910

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Styret i Tonstadbrinken Huseierlag har ila. 2024 foretatt følgende styrearbeider:

- 4 stk styremøter er avholdt(protokollført)
- Årsmøte ble avholdt **19.03.2025.**

Innkommende saker

Det har kommet inn 1 stk. sak som styre har behandlet og godkjent

- Innkjøp av fartshump

Styresaker

- Styre har ikke klart å rekruttere styreleder fra medlemmende i Huseierlaget.
- (Jf. vedtektsendring pkt.8 frå 11.11. 2021)
- Det anbefales å utarbeide en langtidsplan/strategi iht. styreleder verv.
- Nytt styremedlem Helge Myre, Tonstadbrinken 38 ble valgt. (2 år)
- Styremediem Anne Nageihus, Tonstadbrinken 32D) ikke på valg.

Budsjett 2025

- Styre anbefaler revidering etter årsmøte.

Medlemskontingent. 2025

- Revideres etter årsmøte og styre anbefaler for en økning i medlemskontingent årene fremover for å sikre et kompetent styre.

Trondheim, 06.03.2025

Tonstadbrinken Huseierlag

Styret

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1208606/200
Uthentet 2024-06-27 09:57

Løpenummer for forretning: 601933304
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994674129	TONSTADBRINKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS		Hornebergvegen 10, 7038 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
1601	323	2392

Nye seksjoner							
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	323	2392	0	1	54 / 360	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	323	2392	0	2	63 / 360	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	323	2392	0	3	63 / 360	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	323	2392	0	4	54 / 360	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	323	2392	0	5	63 / 360	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	323	2392	0	6	63 / 360	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1208606 Tinglyst: 24.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

22.12.2015 09:53

Returneres til:
Tonstadbrinken Utbyggingsselskap AS
Hornebergvegen 10
7038 Trondheim

Fødselsnr./Org.nr:
994674129

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	323	2392		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
994674129	Tonstadbrinken Utbyggingsselskap AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	54	B	13				25				37				49			
2	B	63	B	14				26				38				50			
3	B	63	B	15				27				39				51			
4	B	54	B	16				28				40				52			
5	B	63	B	17				29				41				53			
6	B	63	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 360 = nevner: 360

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
27.11.15	

SignForm 04/2005

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
22/12/15

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 27.11.15 Tonstadbrinken Utbyggingsselskap AS v/ GEIR WILLIAMSEN PER OTTO WIGUM		

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
22/12/15

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
323	2392			TRONDHEIM kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Trondheim 22/12 2015	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

X

Dato	Partenes underskrift
27-11-15	

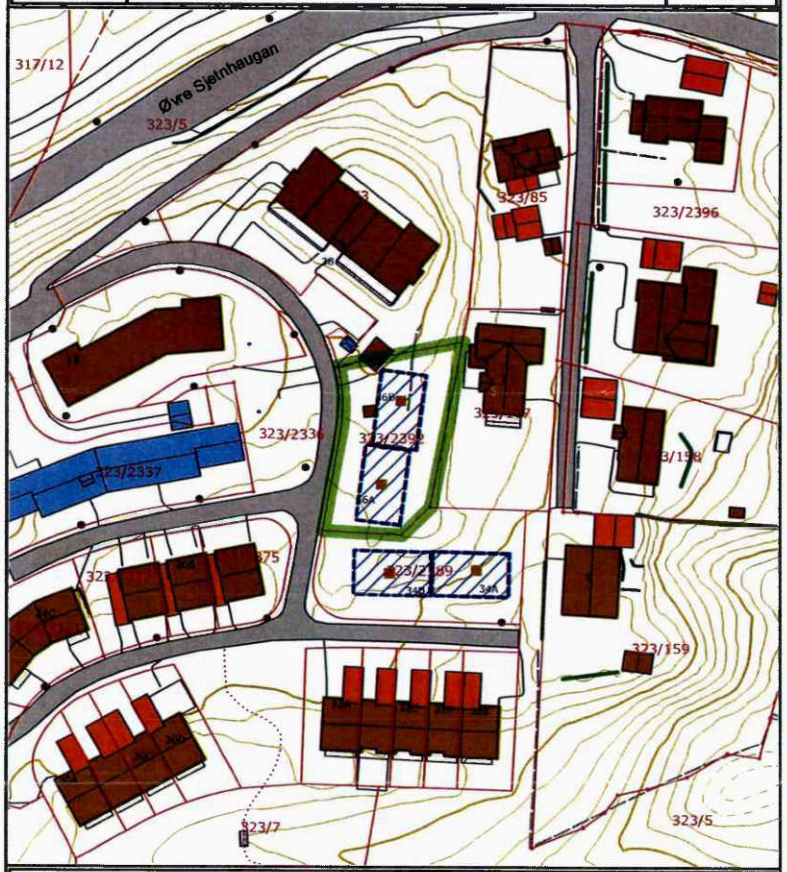
Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
22/12/15

Utskrift

Side 1 av 1

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2392	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tonstadbrinken 36A, 7091 TILLER, med flere			
Hj.haver/Fester:	TONSTADBRINKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS, Hornebergvegen 10, 7038 TRONDHEIM			
TRONDHEIM	Dato: 22/12-2015 Sign: Seksjonert eiendom er markert med grønn strek i kartet.			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Side 1 av 3

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
22/12/15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1208606/200
Uthentet 2024-06-27 09:57

BYGNINGSNR: 300459929 **BYGNINGSNR: 300459932**



Tonstadbrinken 36B

Tonstadbrinken 36A

PLAN 1

Seksjonering
Gnr: 323 Bnr: 2392 i Trondheim kommune
Saksnr.: 15/61078
Dato: 22.12.2015 **Side 2 av 3**

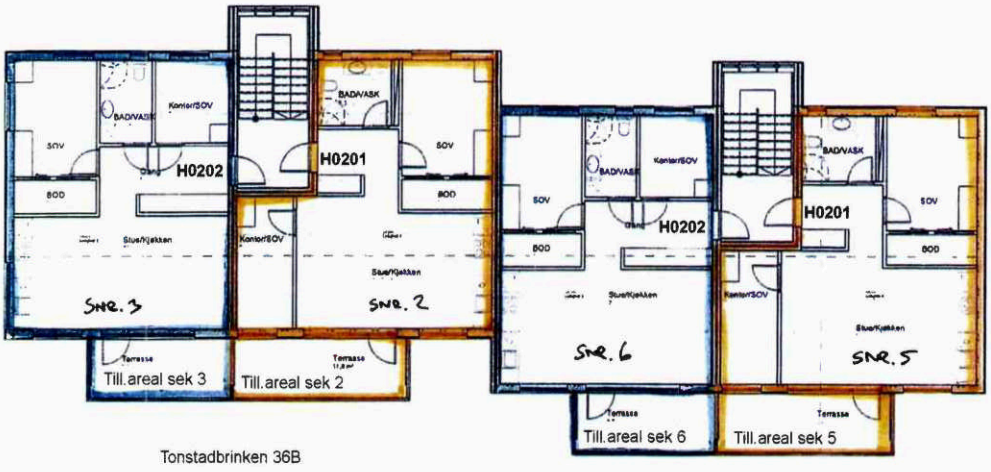
Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
22/12/15

Side 9 av 10

78

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1208606/200
Uthentet 2024-06-27 09:57

BYGNINGSNR: 300459929 **BYGNINGSNR: 300459932**



Tonstadbrinken 36B

Tonstadbrinken 36A

PLAN 2

Seksjonering
Gnr: 323 Bnr: 2392 i Trondheim kommune
Saksnr.: 15/61078
Dato: 22.12.2015 **Side 3 av 3**

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
22/12/15

Side 10 av 10

Rekvirent iht. følgebrev/-rekvisisjon ikke oppgitt:
94211046H
org.nr./fødselsnr.

RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET

Erklæring

De til enhver tids eier(e) av gnr. 323 bnr. 2336 og gnr. 323 bnr. 2371 – 2394 i Trondheim Kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold;

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer.

2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

3. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger fra naboparsellen der vegger ligger i felles eiendomsgrense.

4. Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 1044a.

Trondheim, 26.6.2013

Som hjemmelshaver til eiendommene gnr. 323 bnr. 2336 og gnr. 323 bnr. 2371 – 2394 i Trondheim Kommune

Tonstadbrinken Utbyggingsselskap as
Org.nr.994 674 129
med fullmakt til Per Otto Wigum

Tonstadbrinken Utbyggingsselskap as
Org.nr.994 674 129
med fullmakt til Eva Ekrem

Doknr: 571596 Tinglyst: 08.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260087 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Tonstadbrinken 36B, 7091 Tiller.
Gnr. 323, Bnr. 2392, Snr. 3, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31260087
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.02.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no