NORDVIK

Tonstadbrinken 30D

6 soverom | 162 kvm | Rekkehus



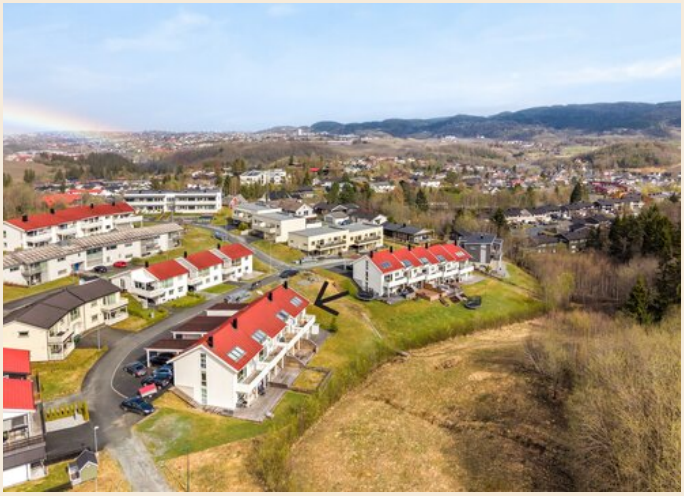
Velkommen til

Tonstadbrinken 30D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
27	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.05.2026









Nøkkelinformasjon

Særdeles innholdsrik og moderne familiebolig vendt mot friområde. Flere solrike terrasser. Rikelig med bodplass. Carport

Prisantydning	**6 190 000,-**
Omkostninger	**156 130,-**
Totalpris	**6 346 130,-**
BRA-i	**162 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Tonstadbrinken 30D og et innholdsrik enderekkehus med svært barnevennlig beliggenhet! Boligen går over tre plan med attraktiv beliggenhet vendt mot friområde og grøntdrag på Tonstad.

Her får man en familievennlig planløsning med hele seks soverom, eget vaskerom, bad og wc. Gjennomgående pen standard med lyse overflater og gode romløsninger gir et innbydende og funksjonelt hjem.

Eiendommen fremstår som romslig og praktisk, med rikelig bodplass både inne og ute. Som enderekkehus får man godt med lysinnslipp og en luftig atmosfære. Planløsningen gjør boligen godt egnet for større familier eller de som ønsker god plass i hverdagen.

Kvaliteter:

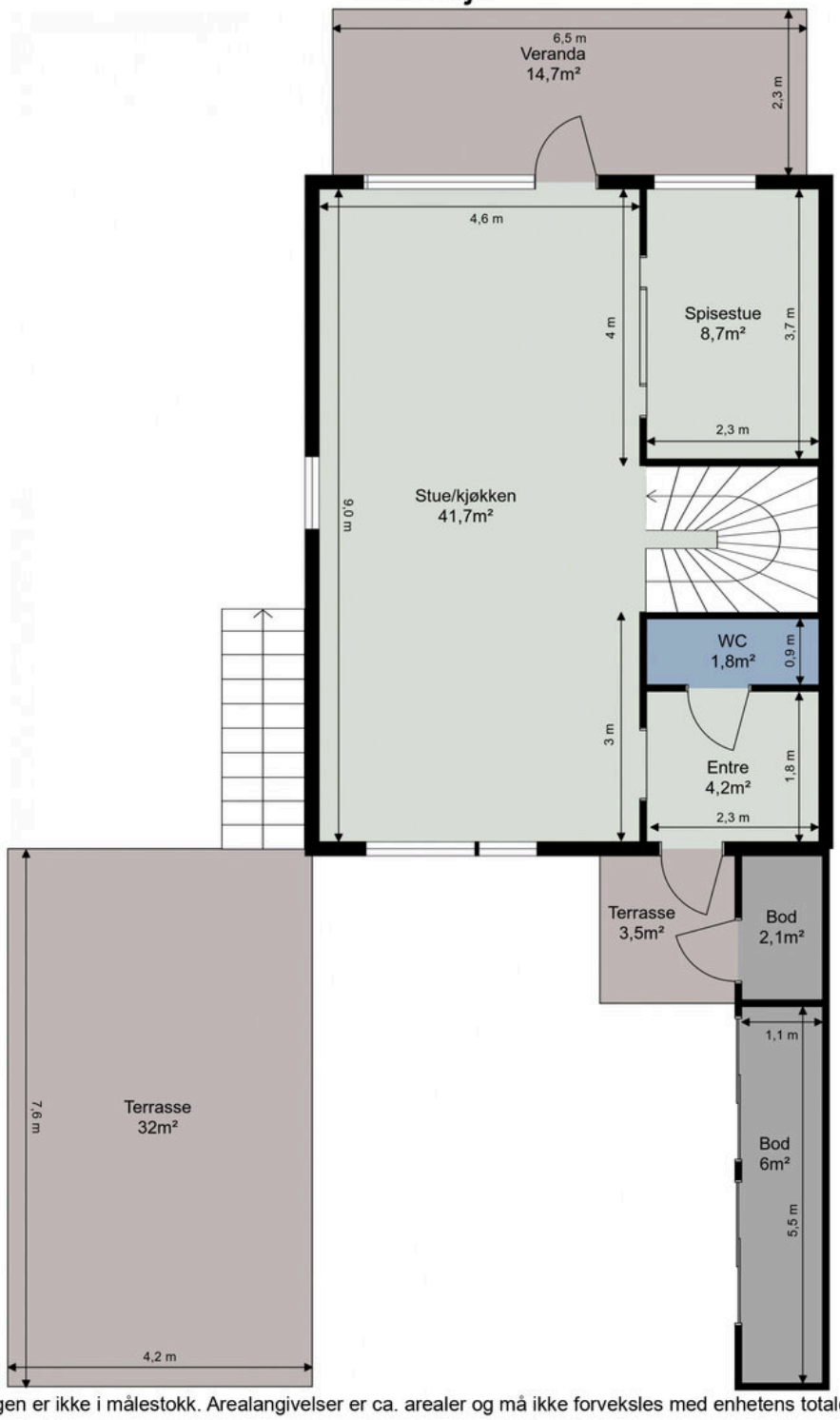
- Uteområder med gode solforhold
- Carport og 3 p-plasser
- Bad, vask og WC
- Usjenert og flott utsyn
- 6 soverom
- Masse bodplass

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 68 kvm

Taksthuset Orkland

Tonstadbrinken 30D
1. etasje



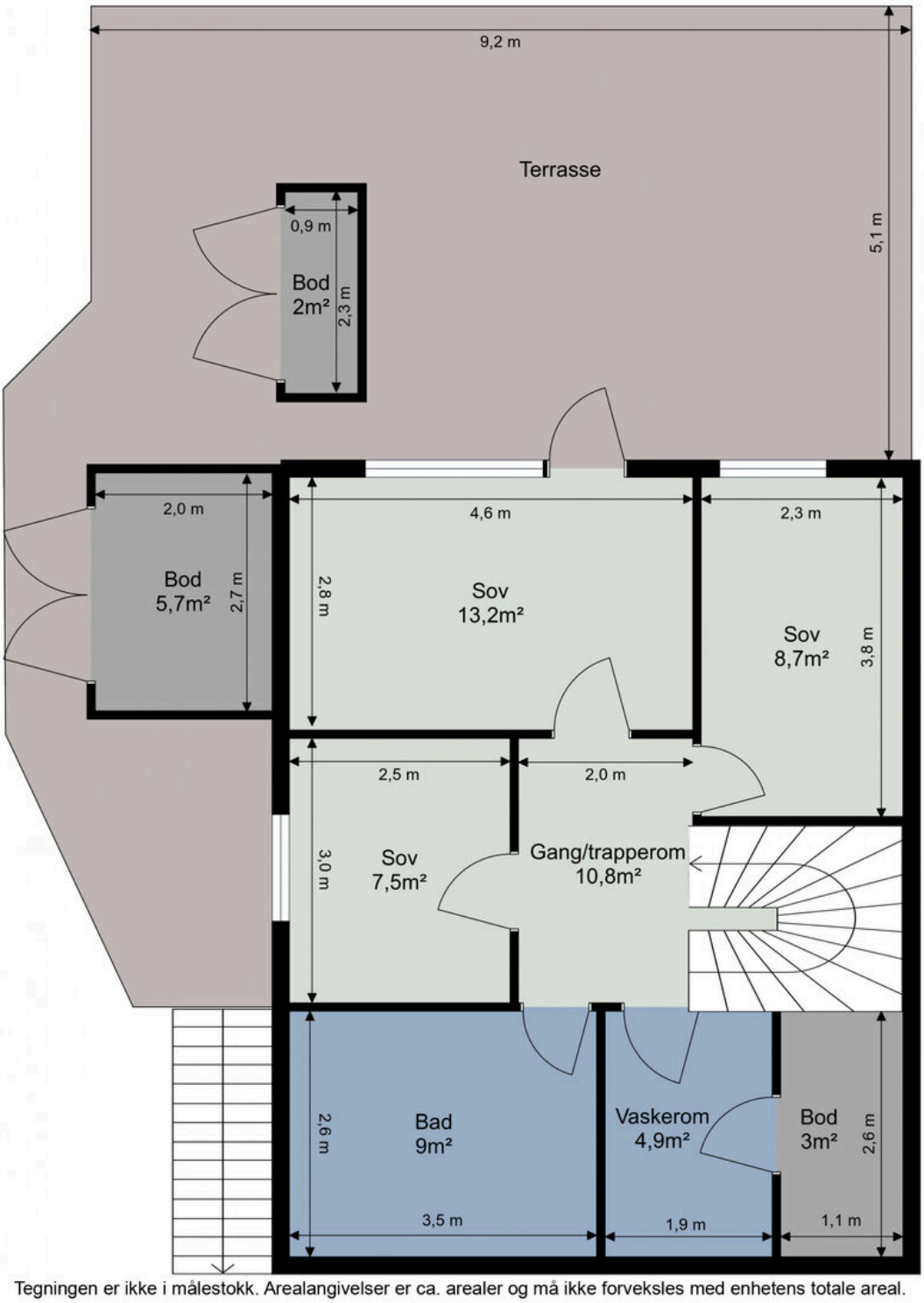
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 68 kvm

Taksthuset Orkland

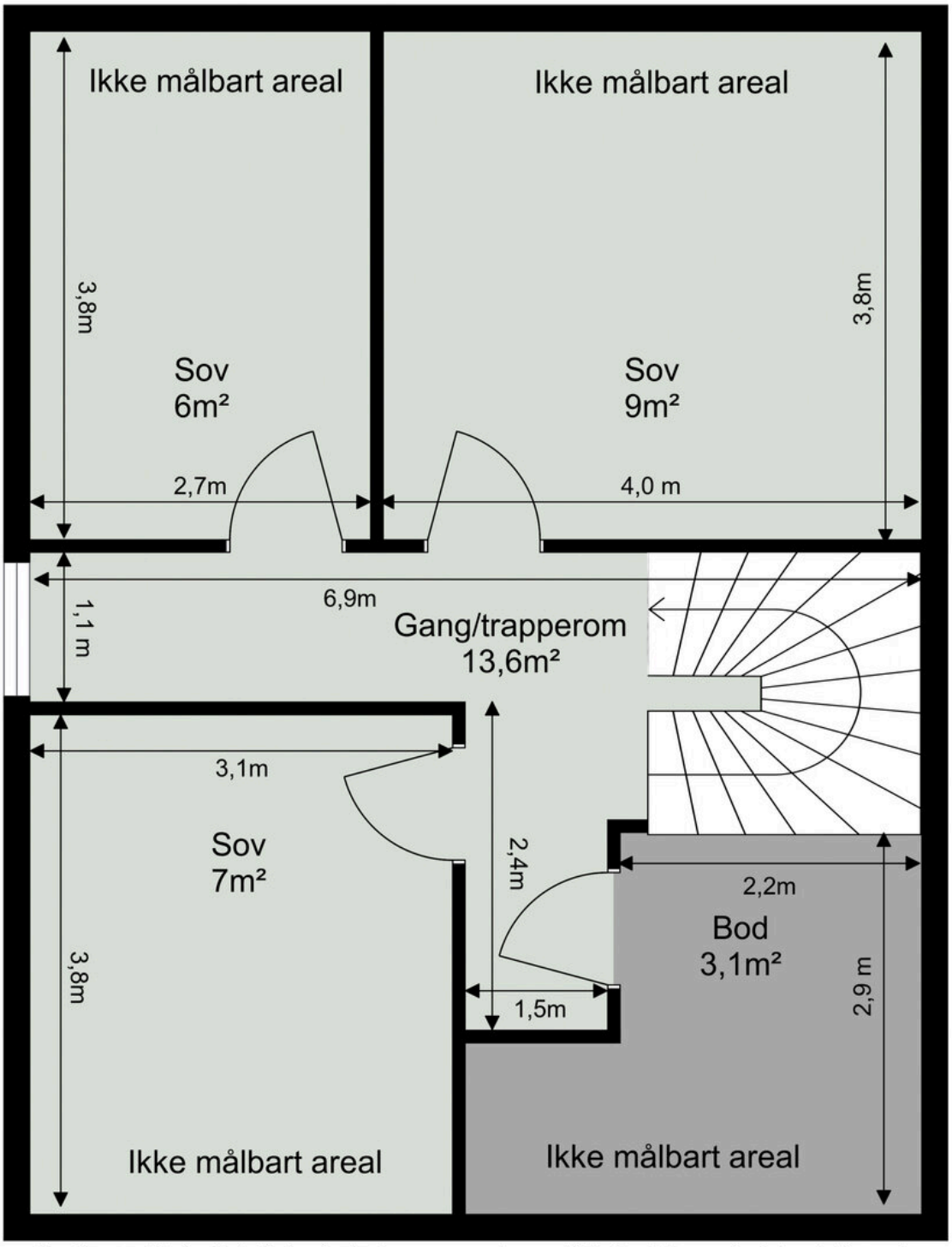
Tonstadbrinken 30D
Sokkel



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

Taksthuset Orkland

Tonstadbrinken 30D
Loft



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




















HOOVER
DYNAMICNEXT
beko






relax



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0017/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tonstadbrinken 30D, 7091 TILLER
Gnr 323, bnr 2383 (ideell andel 1/1) / Gnr 323, bnr 2336 (ideell andel 1/44) / Gnr 323, bnr 2338 (ideell andel 1/44) / Gnr 323, bnr 2339 (ideell andel 1/44) i Trondheim kommune

Selger
John Olaf Bolme

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
154 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 346 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 361 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 162 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 178 kvm
TBA: 109 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, bad, vaskerom, bod og tre soverom.
BRA-e: 8 kvm. Utvendig boder.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 59 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre, stue, kjøkken, spisestue, gang og WC.
BRA-e: 8 kvm. Utvendig boder.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasse/veranda

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, bod og tre soverom.
Total BRA: 40 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023

Ikke målbare arealer:

Loftet har et totalt gulvareal på 61 GUA. Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren ble kontrollert

ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Det er registrert sprukne plater på grunnmur (se vedlagte bilder). TG-3 på dette.

Kostnad for kun ustkifting av plater 10.000kr - 50.000kr
Det er usikker hvorfor platene har sprukket. Nøyere undersøkelser anbefales.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad sokkel - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Parkering
Rikelig med parkeringsplass på eiendommens tomt.
Carport + 3 p-plasser i innkjørsel.

Modernisering og påkostninger
Bod og veranda på nedsiden av huset er satt opp av nåværende eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: ingen arbeid utført.

-2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: samme tak.

-7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: kommunalt på alt av VA.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: bygget bod og veranda på nedsiden av huset.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: takst.

Bygningssakkyndig
Eskil Fagerli

Byggemåte
Rekkehus med sokkel oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med betongstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 3-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt utleies.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm og vedfyring
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke selv bodd i boligen i senere tid, strømforbruk er derfor ikke oppgitt. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 915,-pr. 2025

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig

fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig fra Trondheim Kommune.

Velavgift
Kr 4 200,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i Tonstadbrinken Huseierlag.

Huseierlaget fakturerer kontigenten per halvår. For øyeblikket ligger denne på kr. 1.800,- per halvår, men det forventes en økning på kr. 300,- per halvår. Dette tilsvarer en årlig kontigent på 4.200,-.

Kontigentet går til felles vedlikehold av vintervei, felles strøm, gressklipping m.m. Se vedlagte regnskap/budsjett i prospekt.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes løpende kostnader knyttet til husforsikring, innboforsikring, kabel-tv/internett m.v.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 667 161,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 668 644,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 358 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Trondheim er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde mellom Tonstad og nedkjøring til Sjetnemarka. Meget barnevennlig område med egen ballplass, bekk og store friområder. Skole, barnehage og idrettsanlegg ligger like i nærheten. Kort veg også til kjøpesentra på Tiller, der det meste av servicetilbud finnes. God bussforbindelse til Trondheim sentrum. Pent opparbeidet tomt med meget gode solforhold. Egen carport i tilknytning til bolilgen.

Her får man solen inn fra tidlig morgen og godt utover dagen. Området består av en fin miks av beboere og det er flere barnefamilier i nærområdet. Fra Tonstad er veien kort til det aller meste. Kort vei til flere barnehager, skole i alle alderstrinn, dagligvarebutikk, bussholdeplass og flotte turmuligheter.

Bor man på Tonstad er man ikke avhengig av bil for å få hverdagen til å gå rundt. Det er gangavstand til det aller meste man skulle ha behov for. Fra boligen kan man på kort tid gå eller sykle til de fleste kommunale tjenester som tannlege, lege, helsestasjon, fysioterapeut mm. Nærområdet bugner av shoppingmuligheter med flere store handlesentre som City Syd, StorM og Tiller Torget. Det er flere dagligvarebutikker innenfor behagelig gangavstand.

Boligen sogner til Tonstad skole. Internveier fra boligen til skolen sørger for en trygg skolevei for barna, en ekstra trygghet for småbarnsfamilien.

Tiller idrettslag er et av Norges største idrettslag og tilbyr mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, ishockey, skiskyting, innebandy, friidrett mm. Her er det aktiviteter for alle aldersgrupper. Både håndball- og fotballgruppa arrangerer flere store cuper i året og skigruppa arrangerer poengrenn for de minste gjennom vinteren. I tillegg finner du både danseskole, taekwondoklubb, basketklubb og flere treningssentre som 3T-Rosten, EVO, Fresh og Impuls. 3T-Rosten kan for øvrig tilby eget svømmebasseng og spaområde.

Boligen vender direkte mot et skogs/rekreasjonsområde på Tiller, i tillegg til at Tillermarka ikke ligger langt unna. Her finner du flere turstier for løping, sykling, oppdagelsesferd med barn eller luftetur med hunden. Det finnes også flere grusbaner og kunstgressbaner i umiddelbar nærhet for de som er glad i ballspill.

På vinterstid er det lysløype her på ca. 3 km med oppkjørte løyper. Lysløypen har man enkel tilgang til da det blir preparert nesten helt inn til husveggen. I nærområdet finner man også flere skøytebaner, blant

annet ved Tonstad skole. Utover dette er det også nærhet til Bymarka, Granåsen, Nedre Leirfoss Park og ikke minst Nidelva med muligheter for fiske, tur og padling i elva.

I nærområdet er det et godt utbygget offentlig kommunikasjonsnett, og det er kun noen hundre meter til nærmeste bussholdeplass. Nærmeste metrobuss-holdeplass ligger ved Granhaugen. Se mer om bussruter på https://www.atb.no.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i all hovedsak av trehusbebyggelse samt rekkehus.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ¨Granhaugan¨ ligger kun 5 minutters gange unna rekkehuset. Herfra tar linje 18 deg til tonstadkysset med hyppige avganger til Trondheim sentrum og Tillerbyen. Buss ned til sentrum tar i underkant av 20 minutter.

Skoler og barnehager
- Brinken barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Sjetne barnehage (1-5 år) 0,7 km.
- Tonstad barnerhage (1-5 år) 0,9 km.

- Sjetne skole (1-10 kl.) 0,7 km.
- Tonstad skole (1-10 kl.) 0,9 km.

-Kristen videregående skole 1,4 km.
- Tiller videregående skole 1,6 km.
Barneskolekrets: Tonstad.
Ungdomsskolekrets: Tonstad.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.10.2018

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Meglers kommentar til planløsning:
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 15.06.2010 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anleggl ihht kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Gjeldende regulering for eiendommen med planid: 5001 r1044a.

Relaterte planer med planid: r0013a, r0013b, r0013v. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

5001/323/2383:
08.07.2013 - Dokumentnr: 571596 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjensidiige rettigheter å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann-avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2013 - Dokumentnr: 571596 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjensidige rettigheter til å vedlikeholde sine bygninger fra naboparsellen.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2014 - Dokumentnr: 229654 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i Tonstadbrinken huseierlag
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2013 - Dokumentnr: 571233 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2336

01.01.2018 - Dokumentnr: 104546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:323 Bnr:2383

08.07.2013 - Dokumentnr: 571596 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjensidiige rettigheter å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann-avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2013 - Dokumentnr: 571596 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjensidige rettigheter til å vedlikeholde sine bygninger fra naboparsellen.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2014 - Dokumentnr: 229654 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i Tonstadbrinken huseierlag
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2013 - Dokumentnr: 571233 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2336

01.01.2018 - Dokumentnr: 104546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:323 Bnr:2383

08.07.2013 - Dokumentnr: 571596 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjensidiige rettigheter å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann-avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2013 - Dokumentnr: 571596 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjensidige rettigheter til å vedlikeholde sine bygninger fra naboparsellen.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 mangelsansvar kan 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 om budgiver 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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 500,-
Grunnpakke Hus kr. 8 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 20 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Maks 3 stk, privatvisninger gratis) kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2026

Ansvarlig megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tonstadbrinken 30D

Nabolaget Lunderhaugen/Sjetnemarka søndre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sjetne skole (1-10 kl.)	10 min	
477 elever, 28 klasser	0.7 km	
Tonstad skole (1-10 kl.)	14 min	
493 elever, 25 klasser	0.9 km	
Rosten skole (1-10 kl.)	19 min	
414 elever, 31 klasser	1.5 km	
Okstad skole (1-7 kl.)	4 min	
207 elever, 13 klasser	2.7 km	
Nidaros idrettsungdomsskole (8...	9 min	
174 elever, 7 klasser	0.7 km	
Kristen videregående skole - T...	17 min	
480 elever	1.4 km	
Tiller videregående skole	20 min	
580 elever, 30 klasser	1.6 km	

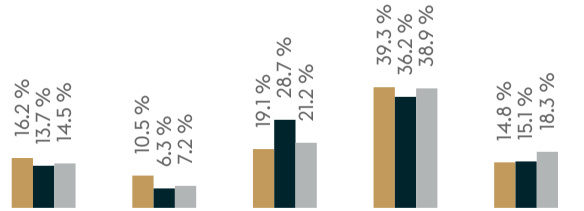
Offentlig transport

Granhaugan	5 min	
Linje 10, 24, 45, 103	0.4 km	
Selsbakk	5 min	
Linje R60	3.2 km	
Trondheim S	15 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	10.6 km	
Trondheim Værnes	33 min	

Barnehager

Brinken barnehage (1-5 år)	10 min	
50 barn	0.6 km	
Sjetne barnehage (1-5 år)	10 min	
73 barn	0.7 km	
Tonstad barnehage (1-5 år)	14 min	
59 barn	0.9 km	

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sjetnemarka øvre balløkke	6 min
Tonstad skole	9 min
Mudo Heimdal	14 min
Impulse Treningssenter Trekant...	18 min

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Tonstadbrinken 30 D

7091 TILLER

5001/323/0/2383/0/0

Rapportdato

05.05.2026

TG 0	2
TG 1	18
TG 2	1
TG 3	1
TG IU	0

Befaring utført den 22.04.2026 av:



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Øvre Joplassveien
49b
7300 Orkanger

+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Tonstadbrinken 30 D , 7091, TILLER

Matrikkel: 5001/323/0/2383/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2013

Tomt: 358.40 m^2

Hjemmelshaver(e): John Olaf Bolme

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Rekkehus med sokkel oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med betongstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
37 m^2	3 m^2	40 m^2	45 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang og tre soverom.	Bod

1. etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
62 m^2	8 m^2	62 m^2	67 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entre, stue, kjøkken, spisestue, gang og WC.	Utvendig boder.

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
54 m^2	3 m^2	60 m^2	65 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang, bad, vaskerom, og tre soverom.	Bod

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
153 m^2	14 m^2	162 m^2	177 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Loft			
BRA-i 40 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bod og tre soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

1. etasje			
BRA-i 62 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 50 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, stue, kjøkken, spisestue, gang og WC.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig boder.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse/veranda

Sokkel			
BRA-i 60 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 59 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, vaskerom, bod og tre soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig boder	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

Sum areal			
BRA-i 162 m^2	**BRA-e** 16 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 109 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 178 m^2

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

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

Loft	
BRA 40 m^2	**ALH** 21 m^2
GUA 61	**Beskrivelse av ALH** Ikke målbart gulvareal.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Oppsummert

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

1 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Det er registrert sprukne plater på grunnmur (se vedlagte bilder). TG-3 på dette. Kostnad for kun ustkifting av plater 10.000kr - 50.000kr Det er usikker hvorfor platene har sprukket. Nøyere undersøkelser anbefales.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad sokkel - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gått igjennom av takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
20.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 15.06.2010 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 04.10.2018

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

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Det observeres sprekk i plater utenpå grunnmuren.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Det er registrert sprukne plater på grunnmur (se vedlagte bilder). TG-3 på dette. Kostnad for kun ustkifting av plater 10.000kr - 50.000kr
Det er usikker hvorfor platene har sprukket. Nøyere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

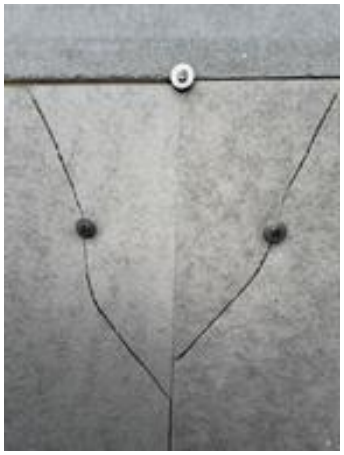
Levetid:

ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Bilde:





Sprukne plater

4 Drenering

TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Nedløp er ført ned i drensrør som går under bakkenivå.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Kjeller/sokkeletasjen framstod som tørr på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

5 Rom under terreng TG 1

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.
Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fuktinnsig på fritt eksponert flater.
Kjeller/sokkel har vegger mot grunnen som er utforet og kledd på innsiden og i tillegg antas det og være tilfaregulv i store deler av etasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Rom under terreng er erfaringsmessig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser og konstruksjoner. Selv i bygg oppført i henhold til TEK10/TEK17 kan det forekomme skjulte avvik eller svikt i fuktsikring over tid.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, målinger bak lukkede flater eller destruktive undersøkelser i forbindelse med befaringen.
Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner.

På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader, utilstrekkelig drenering, eller andre forhold som ikke er synlige ved ordinær inspeksjon. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser ved mistanke om avvik, herunder fuktmålinger, kontroll av drenering, og eventuell åpning av konstruksjoner.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

6 Yttervegger / fasader TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.
Utvendig kledning består av stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.
Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

7 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren er trekarmsdør.
Terrassedører er trekarmsdør med 3-lags glass.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Ytterdøren kniper i karm og har behov for justering.
Terrassedør i 1. etasje har treg/hard dørvrider. Anbefales justert. TG-2 på dette.
Det er registrert noe oppsprekking i karm på samtlige takvinduer i 2. etasje. TG-2 på dette.
Det er registrert noe misfarging i vindusglass på vindu over ytterdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

8 Veranda/terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

9 Takkonstruksjon TG 1

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

Takkonstruksjon:
Saltak, Pulttak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

10 Loft TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

11 Taktekking og beslag

TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.
Taket ble kontrollert fra bakkenivå.
Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.
Vannbord har noe misfarging. Anbefales å montere beslag over vannbord.
Tak over carport/boder er tekket med asfaltpapp. Denne har noe mosedannelse. Anbefales fjernet da det forringer levetiden på tekkingen.

Levetid:

- Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
- Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

12 Takrenner og nedløp TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

13 Vaskerom sokkel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Vaskerommet er fra byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke avdekket skader på overflater på befaringsdagen.
Det ble ikke kontrollert overflater under vaskemaskin og tørketrommel.

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

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

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

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

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen. Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser. Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

14 Bad sokkel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Badet er fra byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er registrert sprekk i to stk gulvflis dusjsone og skade på en veggflis med inngangsdør og under baderomsinnredning.
Det er også sprekk i gulvflis under baderomsinnredning ved inngangsdør.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Bilde








Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i slukene.

Bilde





Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

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

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen. Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av tett dusjkabinett.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

15 Piper / ildsteder

TG 1

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

Type pipe:
Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

16 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

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

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Det er bemerket stedvisk knirk.
Det ble målt med krysslaser og det er registrerte et avvik på ca. 8mm.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er målt med krysslaser et avvvik på ca. 8mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

17 Trapp

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

Plassering av trapp
Trappen går fra sokkeletasje til 1. etasje og til 2. etasje.

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

Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

18 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator, Platetopp, Kombiskap, Oppvaskmaskin, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Varmekabler på bad og vaskerom.
Vedovn.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod i 2. etasje.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert 2013 og rommer 294 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

20 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Overspenningsvern, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod i sokkel.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert ei 2013 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



TONSTADBRINKEN 30 D - 5001/323/0/2383/0/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

John Olaf Bolme	9578-5997-4-1513958	2026-04-20 13:26:27

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
42-0017/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tonstadbrinken 30D, 7091 TILLER

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
John Olaf Bolme

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: ingen arbeid utført

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: samme tak

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: alt ok

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: alt ok

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: kommunalt på alt av VA

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: ille aktuelt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: bygget bod og veranda på nedsiden av huset.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: takst

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: alt ok

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0017/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
John Olaf Bolme	**2026-04-20**

Identifikasjon

John Olaf Bolme

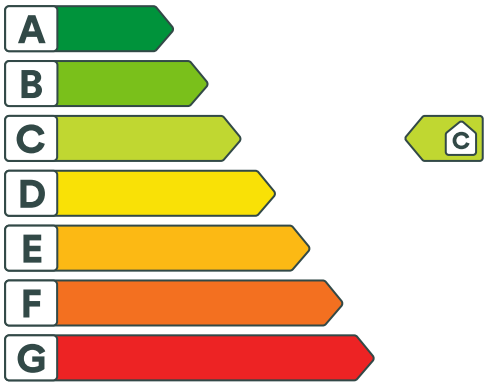
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Tonstadbrinken 30D, 7091 TILLER	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292265**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300168623**
Gårdsnummer **323**	Bruksnummer **2383**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
135,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
139,13 kWh/m²	**23 191 kWh**



Tonstadbrinken 30D, 7091 TILLER

Detaljering

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



Tonstadbrinken 30D, 7091 TILLER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

HUS ARKITEKTER AS

Nordre gate 10
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørnar Hamre	BYGG-17/80108 oppgis ved alle henvendelser		04.10.2018

Tonstadbrinken 30, ferdigattest for oppføring av 4 rekkehusboliger med carport (felt b6)

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	323 / 2383 / 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

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Bjørnar Hamre
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: TONSTADBRINKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 01.10.2018.

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 delegasjonssak nr: FBR RAM 3398/10.

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 KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **24.04.2026**

ORDRENR: 9153832

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**323**	**Bnr:**	**2383**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Tonstadbrinken 30D, 7091 TILLER						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1435,00,- i april 2025

BELØP (norske kroner): 1435,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 1515,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 1412,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 1412,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 1492,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 1412,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1412,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1492,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 697,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 697,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 8504,00,- i mars 2026

SUM (norske kroner): 22915,00

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

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

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.

Lenke for nærmere beskrivelse:

https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim	Kulturminnekartet				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2383	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tonstadbrinken 30D 7091 TILLER			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- InfoAksomhet
- Bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Kanal og grøft
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav

Tegnforklaring

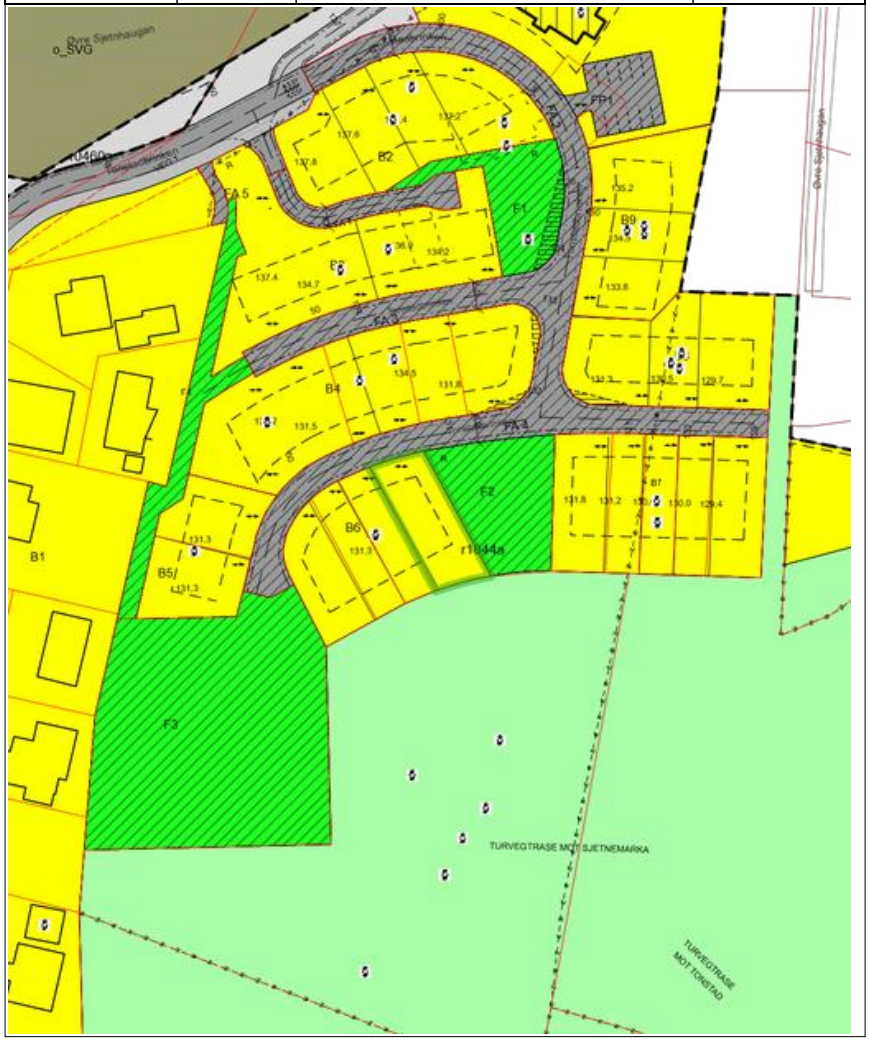
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense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

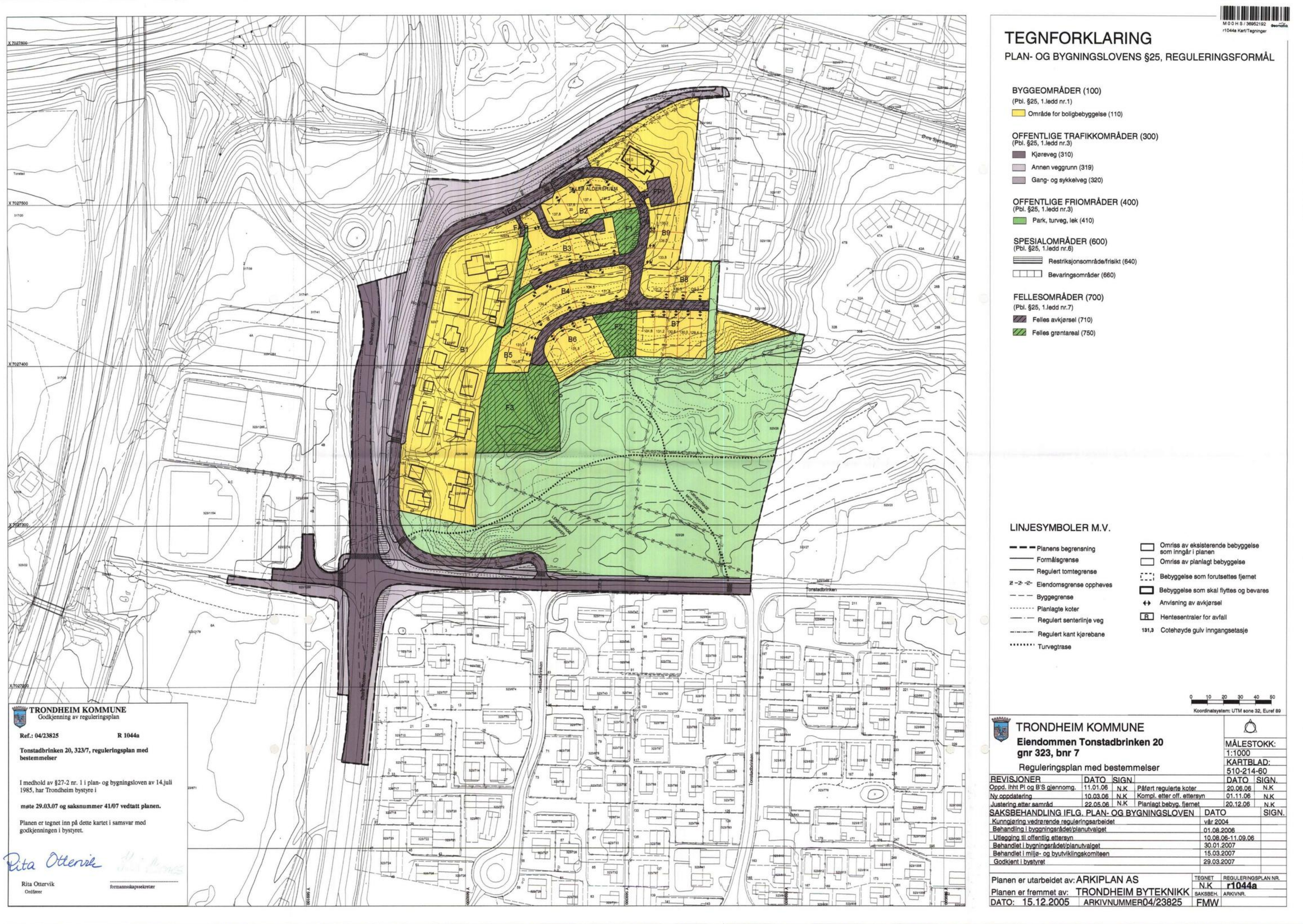
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2383	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tonstadbrinken 30D 7091 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000




TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
Område for boligbebyggelse (110)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
Kjøreveg (310)
Annen veggrunn (319)
Gang- og sykkelveg (320)
OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
Park, turveg, lek (410)
SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
Restriksjonsområde/frisikt (640)
Bevaringsområder (660)
FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
Felles avkjørsel (710)
Felles grøntareal (750)
LINJESYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense oppheves
Byggegrense
Planlagte koter
Regulert senterlinje veg
Regulert kant kjørebane
Turvegtrase
Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Omriss av planlagt bebyggelse
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Bebyggelse som skal flyttes og bevares
Anvisning av avkjørsel
Hentesentraler for avfall
131,3 Cotehøyde gulv inngangsetasje
Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89
TRONDHEIM KOMMUNE
Eiendommen Tonstadbrinken 20
gnr 323, bnr 7
Reguleringsplan med bestemmelser
MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: 510-214-60
REVISJONER | DATO | SIGN | | DATO | SIGN.
Oppd. ihht Pl og B'S gjennomg. | 11.01.06 | N.K | Påført regulerte koter | 20.06.06 | N.K
Ny oppdatering | 10.03.06 | N.K | Kompl. etter off. ettersyn | 01.11.06 | N.K
Justering etter samråd | 22.05.06 | N.K | Planlagt bebyg. fjernet | 20.12.06 | N.K
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet | vår 2004
Behandling i bygningsrådet/planutvalget | 01.08.2006
Utlegging til offentlig ettersyn | 10.08.06-11.09.06
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 30.01.2007
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 15.03.2007
Godkjent i bystyret | 29.03.2007
Planen er utarbeidet av: ARKIPLAN AS
Planen er fremmet av: TRONDHEIM BYTEKNIKK
DATO: 15.12.2005 ARKIVNUMMER04/23825
TEGNET N.K
SAKSBEH. FMW
REGULERINGSPLAN NR. r1044a
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 04/23825 R 1044a
Tonstadbrinken 20, 323/7, reguleringsplan med bestemmelser
I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i
møte 29.03.07 og saksnummer 41/07 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Rita Ottervik
Rita Ottervik
Ordfører
formannskapssekretær
TILLER ALDERSHJEM
Østre Rosten
Tonstadbrinken
Øvre Sjetnhaugen

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. Utearealene 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 Otterlei

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 3398/10

HUS arkitekter Trondheim AS
Nordre gate 10

N-7011 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	10/36410 oppgis ved alle henvendelser	Ailin Bønå	21.09.2010

Tonstadbrinken 30 A, B, C, D, rammetillatelse for oppføring av 4 rekkehusboliger med carport (felt B6)

Byggested: **Tonstadbrinken 30 A, B, C, D** Gnr./Bnr.: **323/7**
Ansvarlig søker: **HUS arkitekter Trondheim AS**
Tiltakshaver: **Tonstadbrinken Utbyggingsselskap AS Per Otto Wigum**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Det er opprinnelig innsendt søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse samlet for felt B2, B4, B5, B6, B7, B8 og B9, som er mottatt byggesakskontoret 30.06.2010. Siden byggesakskontoret har innført som prinsipp at feltsøknader skal deles opp i en søknad for hver bygning er det innsendt ny søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse for bygning på felt B6, som er mottatt byggesakskontoret 02.09.2010. Søknaden behandles imidlertid etter gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter (TEK) pr. 30.06.2010. Da søknaden innsendes elektronisk via BygSøk velges søknadsprosess etter byggesaksforskriften som gjelder fra 01.07.2010 siden dette samsvarer med nåværende utforming av BygSøk.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 02.09.2010 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bygging av 4 rekkehusboliger med sokkeletasje, hovedetasje og loft og med carport foran byggene. Samlet bruksareal for husgruppen er oppgitt til 780,0 m² og bebygd areal 437,0 m².

Forhåndskonferanse er avholdt 17.02.2010.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som byggeområde for eksisterende tettbebyggelse og framtidig grønnstruktur.

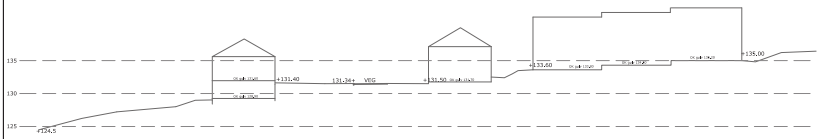
Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/


TEGNFORKLARING
Fallpil
Ny punkthøgde
Ny kote, 1 m
Regulert kote
Eksisterende kote
Støttemur
Hardt belegg - adkomster
Grøntareal
Avfallscontainere
B2
B4
B5
B6
B7
B8
B9
Lekeplass
Lekeplass
støttemur
støttemur
Tilpassing
RAMMESØKNAD
Rambøl Norge AS - Region Midt-Norge
Heltomta 79 - 7493 TRONDHEIM - Tel 73 84 10 00 - Fax 73 84 10 60
Tonstadbrinken utbyggingsselskap AS
Tonstadbrinken - felt B2 og B4-9
Utomhusplan
L 100

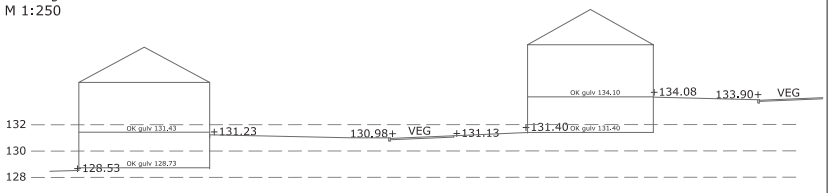
PLAN M
1:1000



Terrengsnitt A-A'
M 1:500



Terrengsnitt B-B'
M 1:250



RAMMESØKNAD

Ramboll Norge AS - Region Midt-Norge
Hellemyrа 79 - 7493 TRONDHEIM - Tel 73 84 10 00 - Fax 73 84 10 60

Tonstadbrinken utbyggingsselskap AS

Oppdragsnavn

Snitt - terreng

30.06.10

JGO

BHO

E100465

OBN

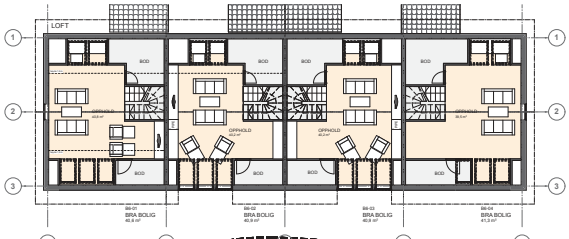
SNITT_Tonstadbrinken.dwg

Se tegning. (A3)

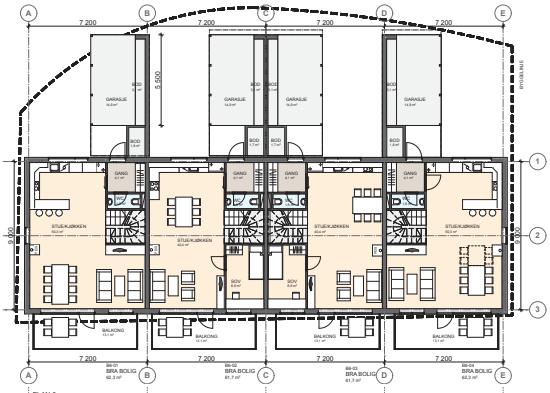
L 101

-

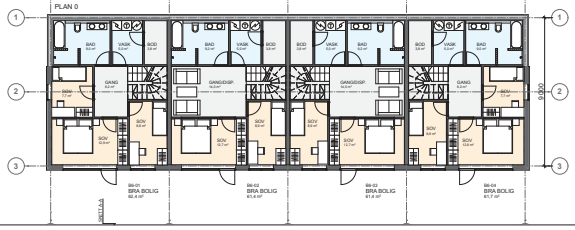
LOFT



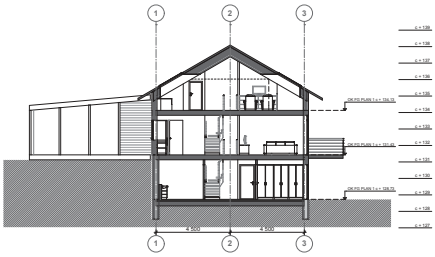
PLAN 2



PLAN 1



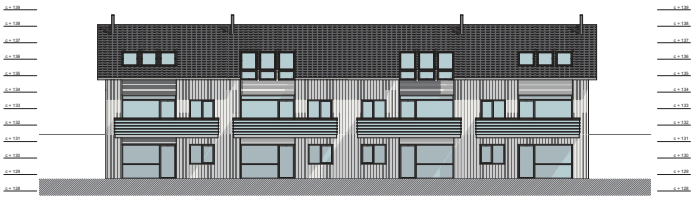
SNITT



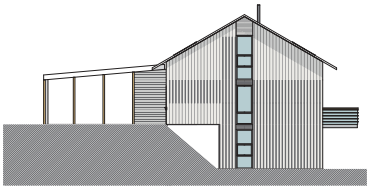
PROSJEKTNR. :	PROSJEKT:	ARKITEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	FELT:	TEGN. NR:	TYPE TEGNING:	MÅL:	TEGNET: AB
10001	TONSTADBRINKEN	HUS ARKITEKTER AS NORDRE GT. 10 7011 TRONDHEIM TLF. 73 10 10 50 e-post: firmapost@husark.no	TONSTADBRINKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS	RAMMESØKNAD	**B 6**	A B6-20-01	TEGNINGER B6	1:200 DATO: 15.06.2010	KONTR. TF GODKJ. INDEX:



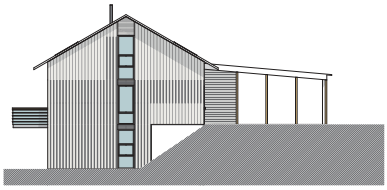
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

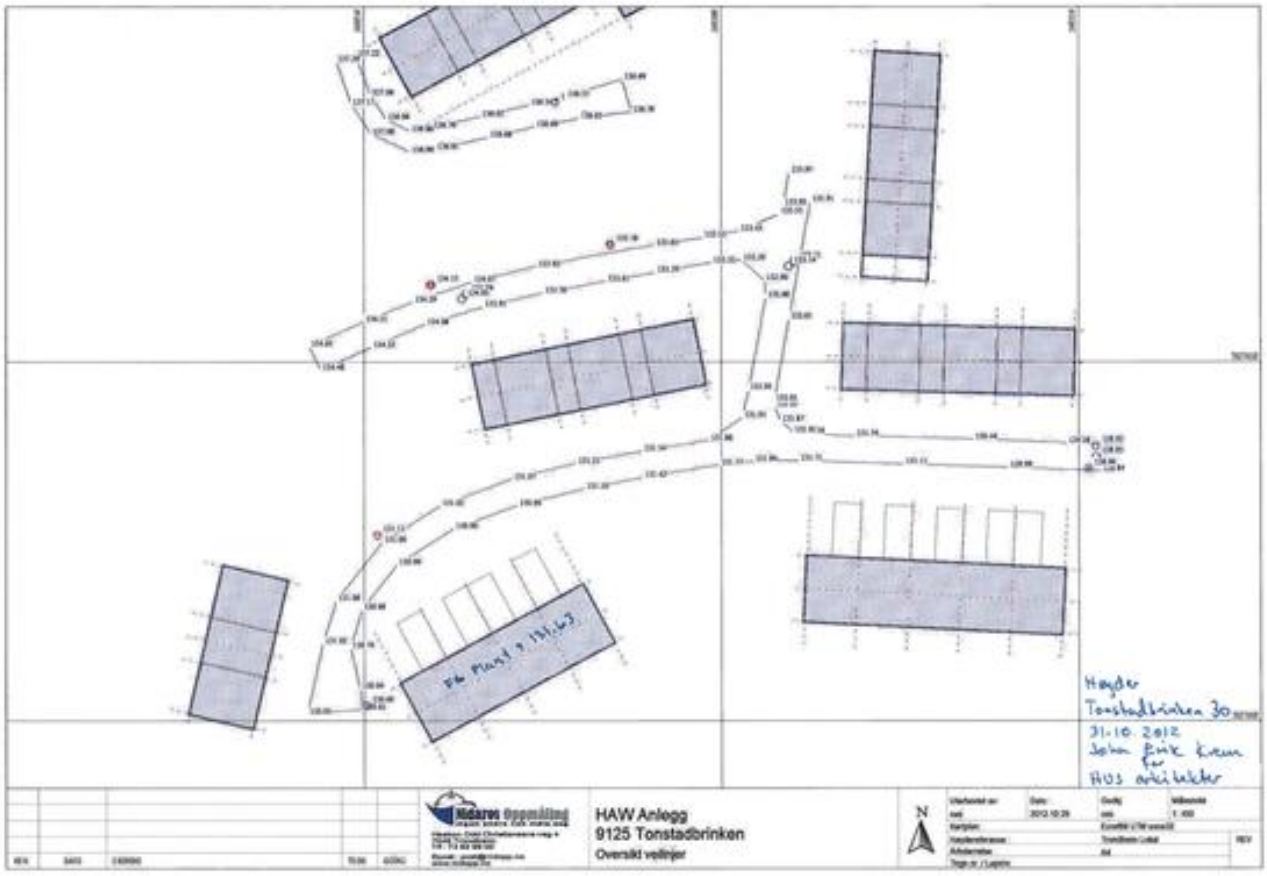


FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

PROSJEKTNR.	PROSJEKT:	ARKITEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	FELT:	TEGN. NR:	TYPE TEGNING:	MÅL:	TEGNET: AB
10001	TONSTADBRINKEN	HUS ARKITEKTER AS NORDRE GT. 10 7011 TRONDHEIM TLF. 73 10 10 50 e-post: firmapost@husark.no	TONSTADBRINKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS	RAMMESØKNAD	**B 6**	A B6-20-02	TEGNINGER B6	1:200	KONTR. TF GODKJ.
								DATO: 15.06.2010	INDEX:


HAW Anlegg
9125 Tonstadbrinken
Oversikt vollnjer
Høyder
Tonstadbrinken 30
31.10.2012
Johan Erik Kvam
for
HUS arkitekter

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**323**	**2383**	**0**	**0**	Tonstadbrinken 30D, 7091 TILLER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	358.06m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r1044a	Tonstadbrinken 20, 323/7 (29.3.2007)	Boliger	205.32m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0013a	Heimdalsbyen, Nordre boligkvadrant omr. A (18.5.1976)
r0013b	Heimdalsbyen, Nordre boligkvadrant. (14.9.1976)
r0013v	Tonstadbrinken. (21.6.1983)
r0316	E6 og Østre Rosten, parsell Tonstadbrinken til Tillerringen (8.9.1988)
r0460a	E6, Sandmoen - Tonstad (29.10.2009)
r0637	E6 og Østre Rosten nord for John Aaes veg. (31.8.2000)
r0637a	E6. Østre Rosten. (4.12.2000)
r1044	Tiller Aldersheim. (29.9.1965)
r1054-1	Skjetnehaugene, Nordre del (11.12.1963)
r1054d	Skjetnehaugene. (18.4.1967)
r1054æ	Skjetnehaugan, Lykkmarka. (30.10.1986)
r1084b	Reguleringsplan for Ytre Ringveg, parsell Tonstad - Kongsvegen (9.3.1971)
r1209e	Endring av reguleringsplan for Rosten-området (11.10.1978)

r20180022	Østre Rosten strekningstiltak (6.9.2018)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Dokumentet returneres til:
Meglerhuset Nylander avd. Nybygg
Postboks 8813
7481 TRONDHEIM

Doknr: 229654 Tinglyst: 20.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Den til enhver tids eier av eiendommene gnr. 323, bnr. 2380, 2381, 2382, og 2383 i 1601 Trondheim kommune har pliktig medlemskap i Tonstadbrinken huseierlag, org.nr. 912 473 910.

Denne erklæringen blir tinglyst på nevnte eiendommen av Meglerhuset Nylander AS.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra huseierlaget.

Trondheim, 2014-02-27

Knut Samdal og Gøril Dalheim
Eier av knr. 1601 Gnr. 323 bnr. 2380
f.nr. 210869 [redacted] / 160369 [redacted]

Trondheim, 27.02.2014

Stian Øverkil f.nr. 280681 [redacted]
Stian Øverkil og Veronica Odden Sandløkk
Eier av knr. 1601 Gnr. 323 bnr. 2381
Veronica O. Sandløkk
f.nr. 191285 [redacted]

Trondheim, 27.02.14

Nadia Amundsen f.nr. 031187 [redacted]
Alexander Sotberg og Nadia Amundsen
Eier av knr. 1601 Gnr. 323 bnr. 2382
f.nr. 170886 [redacted]

Trondheim, 5/3-2014

Odd-Geir Masvik og Tonje Masvik
Eier av knr. 1601 Gnr. 323 bnr. 2383
f.nr. 120561 [redacted] / 250675 [redacted]

RETT KOPI
MEGLERHUSET NYLANDER
Sign:

Dokumentet returneres til:
Meglerhuset Nylander avd. Nybygg
Postboks 8813
7481 TRONDHEIM

Doknr: 229654 Tinglyst: 20.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Den til enhver tids eier av eiendommene gnr. 323, bnr. 2380, 2381, 2382, og 2383 i 1601 Trondheim kommune har pliktig medlemskap i Tonstadbrinken huseierlag, org.nr. 912 473 910.

Denne erklæringen blir tinglyst på nevnte eiendommen av Meglerhuset Nylander AS.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra huseierlaget.

Trondheim, 2014-02-27

Knut Samdal og Gøril Dalheim
Eier av knr. 1601 Gnr. 323 bnr. 2380
f.nr. 210869 [redacted] / 160369 [redacted]

Trondheim, 27.02.2014

Stian Øverkil f.nr. 280681 [redacted]
Stian Øverkil og Veronica Odden Sandløkk
Eier av knr. 1601 Gnr. 323 bnr. 2381
Veronica O. Sandløkk
f.nr. 191285 [redacted]

Trondheim, 27.02.14

Nadia Amundsen f.nr. 031187 [redacted]
Alexander Sotberg og Nadia Amundsen
Eier av knr. 1601 Gnr. 323 bnr. 2382
f.nr. 170886 [redacted]

Trondheim, 5/3-2014

Odd-Geir Masvik og Tonje Masvik
Eier av knr. 1601 Gnr. 323 bnr. 2383
f.nr. 120561 [redacted] / 250675 [redacted]

RETT KOPI
MEGLERHUSET NYLANDER
Sign:

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Styret i Tonstadbrinken Huseierlag har ila. 2025 foretatt følgende styrearbeider:

- 4 stk styremøter er avholdt(protokollført)
- Årsmøte ble avholdt **18.03.2026.**

Innkommende saker.

1. **Creto regnskap har overført Vintervedlikehold til Heimdal vaktmesterselskap.**

Styresaker

2 Nytt styre.

Forslag nytt styremedlem og styreleder

- **Tor Simonsen er innstilt til nytt styremedlem (34 A (2 år)**
- **Manfred Kurtseifer er innstilt som styreleder i(1 år)**

Etablering av valgkomite

- **Føgende kandidater innstilles til valgkomitéen**
- **Gunn Karine Moe (34 B)**
- **Svein Terje Andersen (18)**

Valgkomiteens oppgave vil være og sikre kontinuitet og riktig kompetanse i styre.

Medlemskontingent. 2026

- **Ingen endring for 2026**

Budsjettet for 2026 har blitt justert etter faktiske kostnader.

Tiller, 06.03.2026

Tonstadbrinken Huseierlag

Styret

Tonstadbrinken Huseierlag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Andel drift av vei		7 200	3 754	7 200	7 200
Medlemskontingent		144 000	112 000	144 000	144 000
Sum driftsinntekter		**151 200**	**115 754**	**151 200**	**151 200**
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	38 338			38 338
Regnskapshonorar	2	30 105	28 990	30 000	30 000
PO datasystem		3 163	2 599	2 600	3 500
Strøm		3 348	3 728	4 500	4 500
Reprasjon/vedlikehold	3	4 751	3 109	10 000	10 000
Vintervedlikehold	4	54 724	52 331	55 000	55 000
Sommervedlikehold	4	8 106	9 468	10 000	15 000
Årsmøte		2 018	1 500	1 500	2 500
Gebyr bank		763	1 847	2 000	1 000
Sum driftskostnader		**145 314**	**103 571**	**115 600**	**159 838**
DRIFTSRESULTAT		**5 886**	**12 183**	**35 600**	**-8 638**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekter		49	216	100	100
Rentekostnader		50	160		
Sum finans		**-1**	**56**	**100**	**100**
ÅRSRESULTAT	5	**5 885**	**12 239**	**35 700**	**-8 538**
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital		5 885	12 239		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/28bd3cff-cf9c-42b4-9275-c68ca6cb4ea5
visma sign
www.vismasign.com

Tonstadbrinken Huseierlag - Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	191 692	179 198
Sum omløpsmidler		**191 692**	**179 198**
SUM EIENDELER		**191 692**	**179 198**

Org.nr: 912 473 910

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/28bd3cff-cf9c-42b4-9275-c68ca6cb4ea5
visma sign
www.vismasign.com

Tonstadbrinken Huseierlag - Balanse 2024

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	5	151 963	139 724
Årsresultat	5	5 885	12 239
Sum egenkapital		**157 848**	**151 963**
GJELD			
Leverandørgjeld		11 815	11 485
Annen kortsiktig gjeld		429	350
Forskudd fra kunder	8	21 600	15 400
Sum kortsiktig gjeld		**33 844**	**27 235**
Sum gjeld		**33 844**	**27 235**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**191 692**	**179 198**

Sted: Trondheim

_____	_____	_____
Manfred Antonius Kurtseifer	Anne Nagelhus	Helge Myhre
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Org.nr: 912 473 910

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/28bd3cff-cf9c-42b4-9275-c68ca6cb4ea5
visma sign
www.vismasign.com

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 Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	33 600	
Arbeidsgiveravgift	4 738	0
Sum styrehonorar	**38 338**	**0**

Note 2 Eksterne honorarer

	2025	2024
Regnskapshonorar	30 105	28 990
Sum Eksterne honorarer	**30 105**	**28 990**

Note 3 Andre Driftskostnader

	2025	2024
Reprasjon/vedlikehold	4 751	3 109

Note 4 Drifts- og serviceavtaler

	2025	2024
Vintervedlikehold	54 724	52 331
Sommervedlikehold	8 160	9 468
Sum drifts- og serviceavtaler	**62 884**	**61 799**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/28bd3cff-cf9c-42b4-9275-c68ca6cb4ea5
visma sign
www.vismasign.com

Tonstadbrinken Huseierlag - Noter 2025

Note 5 Egenkapital

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01.		
Annen egenkapital 01.01.	151 963	139 724
Årets resultat	5 885	12 239
SUM EGENKAPITAL 31.12.	**157 848**	**151 963**

Note 6 Utestående fordringer

	2025	2024
Utestående beboere	0	0
Sum	**0**	**0**

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

Note 7 Bankinnskudd og øremerkede avsetninger

	2025	2024
Bankinnskudd	191 692	179 198
Sum bankinnskudd	**191 692**	**179 198**

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
Forskuddsbetalt medlemskontingent	21 600	15 400
Sum Annen kortsiktig gjeld	**21 600**	**15 400**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/28bd3cff-cf9c-42b4-9275-c68ca6cb4ea5
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Manfred Kurtseifer
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Tonstadbrinken Huseierlag
ad063167-3a63-41da-be92-ae2728ceba4e - 2026-01-23 13:37:49 UTC +02:00
BankID - 07cf7ae3-8f2c-4fdb-b72c-862909572195 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/28bd3cff-cf9c-42b4-9275-c68ca6cb4ea5
visma sign
www.vismasign.com

TONSTADBRINKEN HUSEIERLAG	
PROTOKOLL ÅRSMØTE	
Møte avholdt	**Onsdag 18.03. 2026 kl. 19.00**
Neste møte	**Styreleder kaller inn**
Til stede:	**Oppmøtte beboere i Tonstadbrinken Huseierlag**
Frafall:	

1. KONSTITUERING

a) Valg av møteleder
Valgt møteleder: Manfred Kurtseifer
b) Registrering og godkjenning av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter
Registrert ved opptelling 8 stk stemmeberettigede, ingen fullmakter.
c) Valg av referent og minst en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Valgt referent: Anne Nagelhus
Valgt for undertegnelse protokoll: Helge Myhre og Manfred Kurtseifer
d) Godkjenning av innkalling og saksliste
Ingen kommentarer, innkalling og saksliste godkjennes.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025
Se vedlegg 1.
Ingen kommentarer, styrets årsberetning 2025 godkjennes.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025 OG BUDSJETT FOR 2026
Se vedlegg 2.
Ingen kommentarer, årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 godkjennes.

- ***Hvis negativt driftsresultat 2026 foreslås å øke kontingenten.***

4. INNKOMNE SAKER
Ved fristens utløp 05.03.2026 var det kommet inn 3 saker til styreleder.

- **Vintervedlikehold overført til Heimdal vaktmesterservice.**
- **Sommervedlikehold. Innhenter anbud samme selskap**
- **Kontroll av lekeapparater nødvendig**
- **Det er foreslått feiebil i år.**
- **Dato for dugnad sendes ut.**

5. VALG

<u>Følgende er på valg:</u>

Styreleder	Manfred Kurtseifer	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år:	**Helge Myre**	**ikke på valg**
Styremedlem for 1 år:	**Anne Nagelhus**	tar ikke gjenvalg

<u>Det er kommet inn forslag på følgende:</u>

Styremedlem	Tor Simonsen	2 år
Styreleder	Manfred Kurtseifer	1 år

- **Nytt styre godkjent**

Valgkomitè

Medlem	Gunn Karine Moe	2 år
Medlem	Svein Terje Andersen	2 år tar ikke valg

- **Styre ønsker om at flere melder seg på.**

19.03.2026
For årsmøte
Tonstadbrinken Huseierlag

Signering av protokoll

Manfred Kurtseifer *Helge Myhre*

TONSTADBRINKEN HUSEIERLAG	
PROTOKOLL ÅRSMØTE	
Møte avholdt	**Onsdag 18.03. 2026 kl. 19.00**
Neste møte	**Styreleder kaller inn**
Til stede:	**Oppmøtte beboere i Tonstadbrinken Huseierlag**
Frafall:	

1. KONSTITUERING

a) Valg av møteleder
Valgt møteleder: Manfred Kurtseifer
b) Registrering og godkjenning av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter
Registrert ved opptelling 8 stk stemmeberettigede, ingen fullmakter.
c) Valg av referent og minst en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Valgt referent: Anne Nagelhus
Valgt for undertegnelse protokoll: Helge Myhre og Manfred Kurtseifer
d) Godkjenning av innkalling og saksliste
Ingen kommentarer, innkalling og saksliste godkjennes.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025
Se vedlegg 1.
Ingen kommentarer, styrets årsberetning 2025 godkjennes.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025 OG BUDSJETT FOR 2026
Se vedlegg 2.
Ingen kommentarer, årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 godkjennes.

- ***Hvis negativt driftsresultat 2026 foreslås å øke kontingenten.***

4. INNKOMNE SAKER
Ved fristens utløp 05.03.2026 var det kommet inn 3 saker til styreleder.

- **Vintervedlikehold overført til Heimdal vaktmesterservice.**
- **Sommervedlikehold. Innhenter anbud samme selskap**
- **Kontroll av lekeapparater nødvendig**
- **Det er foreslått feiebil i år.**
- **Dato for dugnad sendes ut.**

5. VALG
Følgende er på valg:

Styreleder	Manfred Kurtseifer	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år:	**Helge Myre**	**ikke på valg**
Styremedlem for 1 år:	**Anne Nagelhus**	tar ikke gjenvalg

Det er kommet inn forslag på følgende:

Styremedlem	Tor Simonsen	2 år
Styreleder	Manfred Kurtseifer	1 år

- **Nytt styre godkjent**

Valgkomitè

Medlem	Gunn Karine Moe	2 år
Medlem	Svein Terje Andersen	2 år tar ikke valg

- **Styre ønsker om at flere melder seg på.**

19.03.2026
For årsmøte
Tonstadbrinken Huseierlag

Signering av protokoll

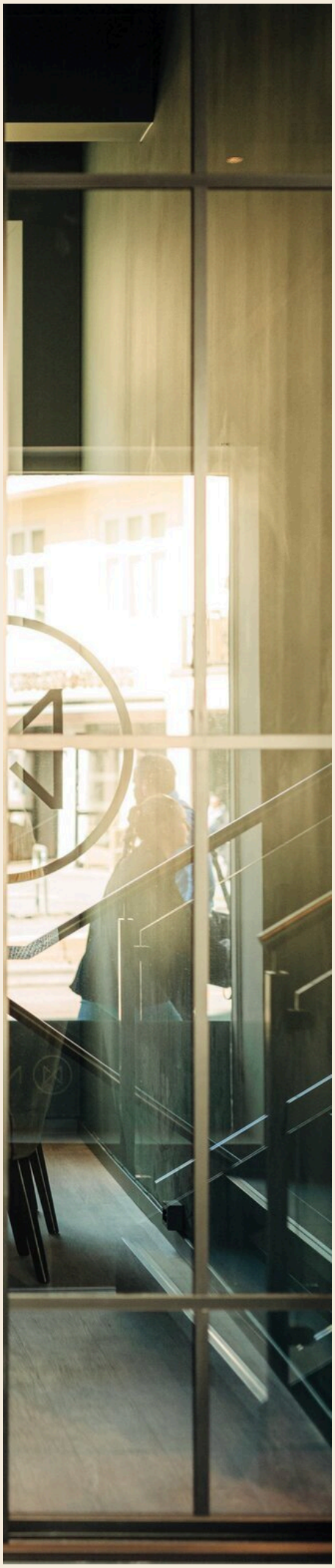
Manfred Kurtseifer *Helge Myhre*

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

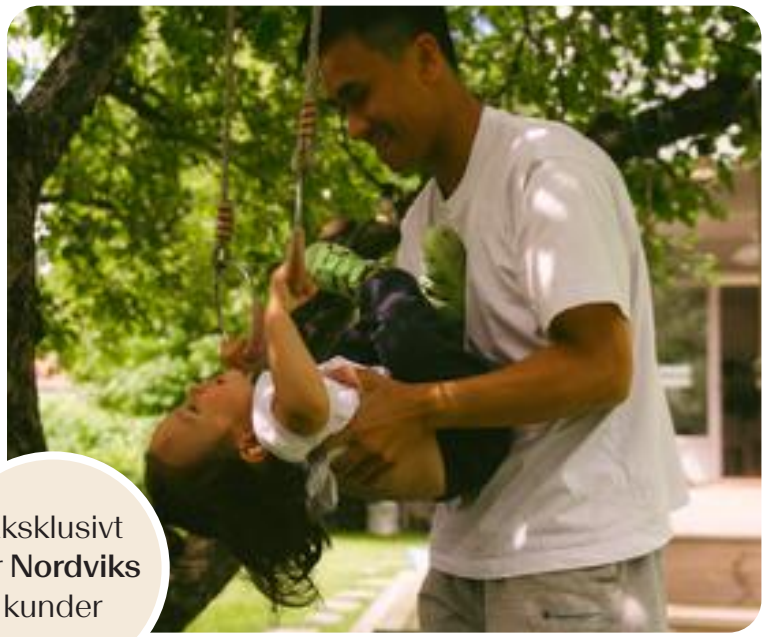


Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0017/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tonstadbrinken 30D 7091 TILLER
Matrikkel: Gnr 323, bnr 2383 (ideell andel 1/1) / Gnr 323, bnr 2336 (ideell andel 1/44) / Gnr 323, bnr 2338 (ideell andel 1/44) / Gnr 3

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Olaf E. Rønning

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306