

Velkommen til

Stolpstuvegen 15, 7026 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stolpstuvegen 15
7026 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 320 840,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1983
BRA/BRA-i	174 / 153 m²
Soverom	3

Energimerke 

EiendomsMegler1 v/ Marthe Frantzen har gleden av å presentere en stor og innholdsrik familiebolig beliggende i et rolig og familievennlig område på Stavset. Fra eiendommen er det gangavstand til blant annet skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Kvaliteter verdt å nevne:
- Flott vertikaldelt tomannsbolig på hele 159 kvm BRA.
- Herlig sørvest-vendt terrasse med ypperlige solforhold
- Fin og lettstelt hage
- 3 soverom av god størrelse. Alle soverom og bad på samme plan
- Praktisk planløsning med stue, kjøkken og toalettrom i 1. etasje
- Garasje og carport. Det er montert elbil-lader
- Pent, flislagt bad oppgradert i 2007
- Stort kjøkken med mye skap- og benkeplass
- Kjøkkenet er fra 2010 og har fått tildelt tilstandsgrad1 av takstmann
- Eget praktisk vaskerom i kjeller

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stolpstuvegen 15, 7026 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 1023, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 320 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 339 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 129 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 130 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for juni 2025 var på kr. 2.900,- Det er 12 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Pliktig medlemsskap i Velforeningen Stavset 1
Velforeningskontigent: kr 10 000,- pr. år. Beløpet er opplyst av formann i velforeningen.
Beløpet dekker brøyting og strøing, samt drift og vedlikehold av fellesareal (internveier, grøntareal og lekeplasser).

Regnskapet for Velforening Stavset 1 for 2024 er revidert og viser et overskudd på kr 373 230.

Areal
BRA - i: 153 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 174 m²
TBA: 45 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje samt carport. Det er montert el-billader.

Det er flere oppstillingsplasser og gjesteparkeringer på velforeningens tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 205 m² på eiet tomt.

Byggeår
1983 ifølge kommunen.

Innhold
Internt bruksareal:
Kjeller: Gang m/trapp, vaskerom, rom brukt som kjellerstue og 2 boder.

1. etasje: Entre, gang m/trapp, toalettrom, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang m/trapp, bad og 3 soverom.

Eksternt bruksareal:
1. etasje: Utvendig bod og garasje (felles garasjeanlegg).

Standard
Kjeller:
Gang m/trapp:
Laminat på gulv, malt miljøtapet og malt panel på vegger, himlingsplater.
Innredning: Vedovn.

Vaskerom:
Vinylbelegg på gulv, malt mur og malte flater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Vegghengt vaskekar. Varmtvannsbereder. Garderobeskap.

Rom brukt som kjellerstue:
Laminat på gulv, malt panel/panelplater på vegger, himlingsplater.
Det bemerkes at rommet ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold pga manglede lysforhold og rømning.

Bod 1:
Malt betonggulv, malt mur og malte flater på vegger, himlingsplater
Innredning: Hyller.

Bod 2:
Malt betonggulv, malt mur og malte flater på vegger, himlingsplater
Innredning: Plassbygde hyller. Sikringsskap.

1 etasje:
Entré:
Vinyllaminat på gulv, malte panelplater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Gang m/trapp:
Parkett på gulv, malt panel på vegger, himlingsplater.

Kjøkken:
Parkett på gulv, malte veggflater, flis mellom over- og underskap, himlingsplater.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, hvite formpressede møbelplater i fronter og heltre benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Stue:
Parkett på gulv, malt panel og malt miljøtapet på vegger, himlingsplater.
Innredning: Varmepumpe (luft til luft).

2. etasje:
Gang m/trapp:
Laminat på gulv, tapet på vegger, himlingsplater.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt glatt flate i himling.
Innredning: Buet dusjkabinett. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning; servantplate på underskap, høyskap og speil med sideskap.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malt miljøtapet og malte flater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt miljøtapet på vegger, himlingsplater.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malt strie på vegger, himlingsplater

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Boligen ligger svært fint til på Byåsen i et område kalt «Stavset». Stavset er et boområde som er kjent for sitt rolige nabolag og nærhet til Bymarka. Område består primært av familieboliger og ligger pent til med kort veg til det meste av fasiliteter. Blant annet til Butikksenter, Bymarka, Kollektivtilbud, Granåsen og City Syd.

Boligen har svært god tilgang på kollektivtilbud. Flere busser har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, st. Olavs Hospital, NTNU Gløshaugen, Risvollan og sør mot Tiller/Sandmoen.

Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca. 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper. Ikke langt fra boligen ligger Haukvannet hvor det er svært populært å bade eller gå tur på varme sommerdager. For den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller

annen trim. Like ved boligen ligger Granåsen skisenter som er Trondheims hovedarena for vinteridrett, knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber som byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, allidrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball.

Boligen sogner til Stavset skole og Ugla ungdomsskole, og ligger i et svært barnevennlig område med bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder.

Fra boligen er det ca. 2 min kjøring til Stavset Senter, hvor det blant annet er en stor Rema 1000 med post, apotek, frisør, blomster, bakeri/kafè og restaurant. For øvrig er det ca. 10 min med bil til City Syd, og ca. 12 min til Trondheim sentrum.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er en vertikaldelt tomannsbolig, ble oppført i 1983 og er på 2. etasjer + kaldloft over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med takstein. Vinduer med 2- lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

Velforening
Stavset 1
Pliktig medlemsskap i Velforeningen Stavset 1. Det betales kr 10.000,- pr år som dekker bla Brøyting og strøing, samt drift og vedlikehold av fellesareal (internveier, grøntareal og lekeplasser).

Regnskapet for Velforening Stavset 1 for 2024 er revidert og viser et overskudd på kr 373 230.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.12.1982. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger melding om mindre byggearbeid, oppføring av garasje datert 05.11.1990.

Oppvarming
Elektrisk / Varmepumpe og vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende sentrumsformål i Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025). Gjeldende reguleringsplan er 5001 r0025d Byåsen. b13,b14,b15,b16 (25.8.1981). Området er regulert til bolig.

Det foregår regulering under arbeid med planid 5001 r20220043 Odd Husbys veg, Dalgårdvegen og General Bangs veg.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 351 609,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 406 436,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Marian Aune

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 11025
Dato: 16.07.1982
Bestemmelse om felles vegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 12252
Dato: 06.08.1982
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203,-
Fotograf kr. 5.500,-
Tilstandsrapport kr. 17.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 07-07-2025 av Jan-Frode Vigdal i Fyksen Takst.

Takstmannens og meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjeller.
- opprinnelig disp-rom kjeller har blitt innredet til kjellerstue.
- Det bemerkes at kjellerstue ikke tilfredsstiller gjeldende krav til dagslys (10% dagslyskrav i forhold til rommets bruksareal).

1. etasje
- skillevegg mellom kjøkken og stue har blitt fjernet

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette, kfr. megler

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Tomteforhold > Grunnmur og fundament til carport.

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

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

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

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Dårlig fall mot sluket på badet.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet da vi flyttet inn i 2007. Alt arbeid ble gjort av oss selv/venner.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Lagt membran under fliser.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja. Verandadør har punktert vindu. Vinduene på de to sørvendte soverommene er vanskelig å åpne/lukke fra sideåpningen. Generelt er vinduene og vinduskarmene klare for utskiftning.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Bygd en liten utvendig bod (uten dør) i hagen, i bakkanten av carporten.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja
Carporten har vært skjev hele tiden, så også det asfalterte underlaget i carporten.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Husker ikke
Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny varmepumpe. Kjøpte den på OBS elektro. Greier ikke å finne oppdragsgiver, men det ble ordnet gjennom butikken da jeg kjøpte.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Nidaros elektro
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og nye kurser ble lagt opp i fbm. oppussing av kjøkkenet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Finner ikke
Beskrivelse av arbeidet: Fikk installert lader til el-bil (laderen er på utsiden av carporten).

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Jeg bygde en liten utebod (uten dør) i hagen, i bakkant av carporten.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja Carporten er skjev og asfaltunderlaget dårlig. Det ble utført dårlig grunnarbeid av forrige eier.

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

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Bygde ny veranda i hagen.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Varmekabler i kjellerstue er defekte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 01.07.2025
- Boligsalgsrapport datert 07.07.2025
- Energiattest
- Oversiktskart
- Melding om mindre byggearbeid, garasje datert 05.11.1990
- Byggesøknad for tomannsbolig
- Byggetegnigner
- Midlertidig brukstillatelse datert 21.12.1982
- Reguleringskart m/ bestemmelser

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
Epost: marthe.frantzen@em1.no

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




LOVE


SIST SETT
11900





Integrert mikro og stekeovn.


ALARM


INDUCTION




LOVE




LOVE


LOVE










LOVE
DREAM
BE AMAZING
LOVE




VITSEGIGANTEN
DEMONTANLIGA


CHELSEA
FOOTBALL CLUB




SPYBOSS






AEG



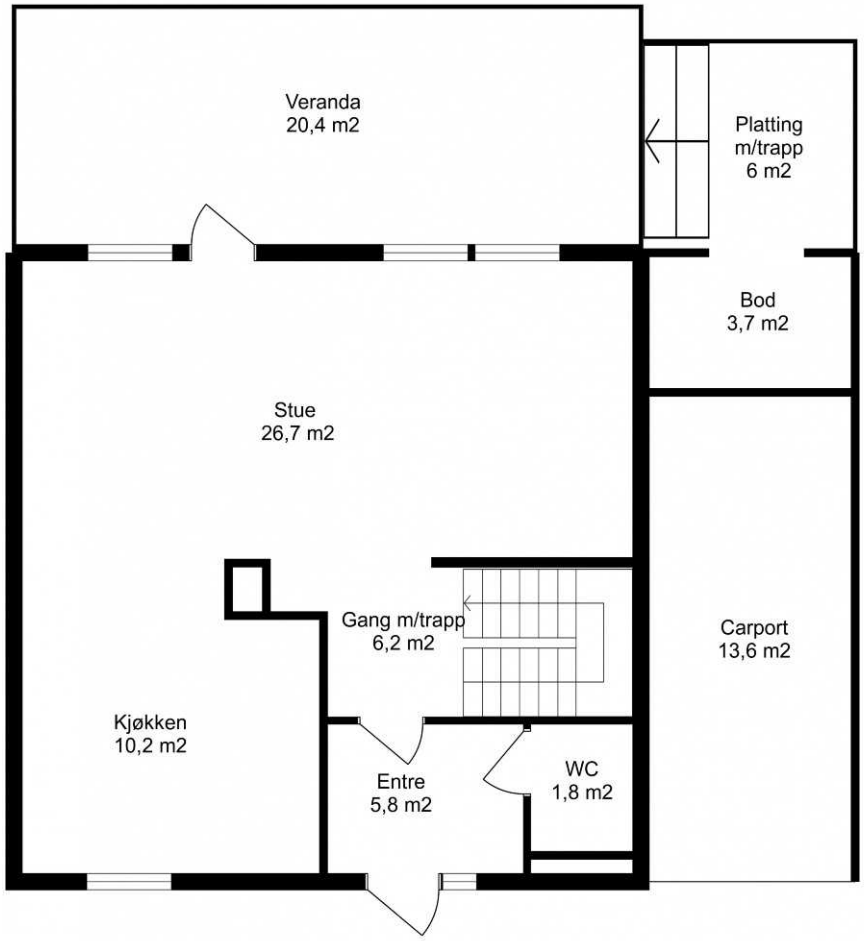





17
15
BYGGER'N


15

1. etasje

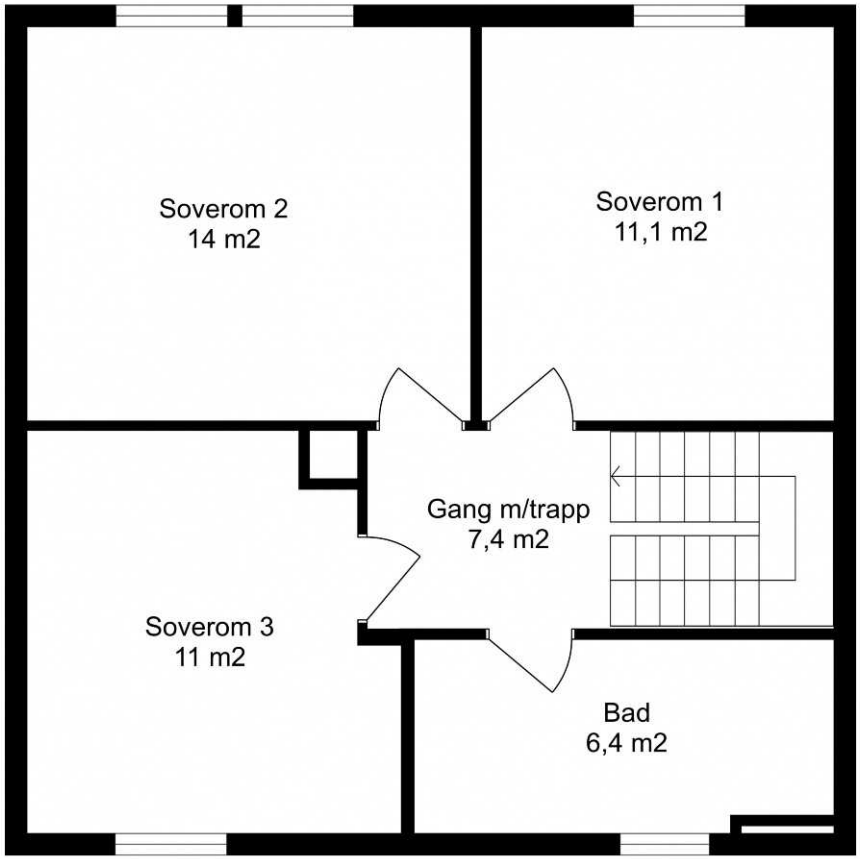


FYKSEN TAKST

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

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

2. etasje.

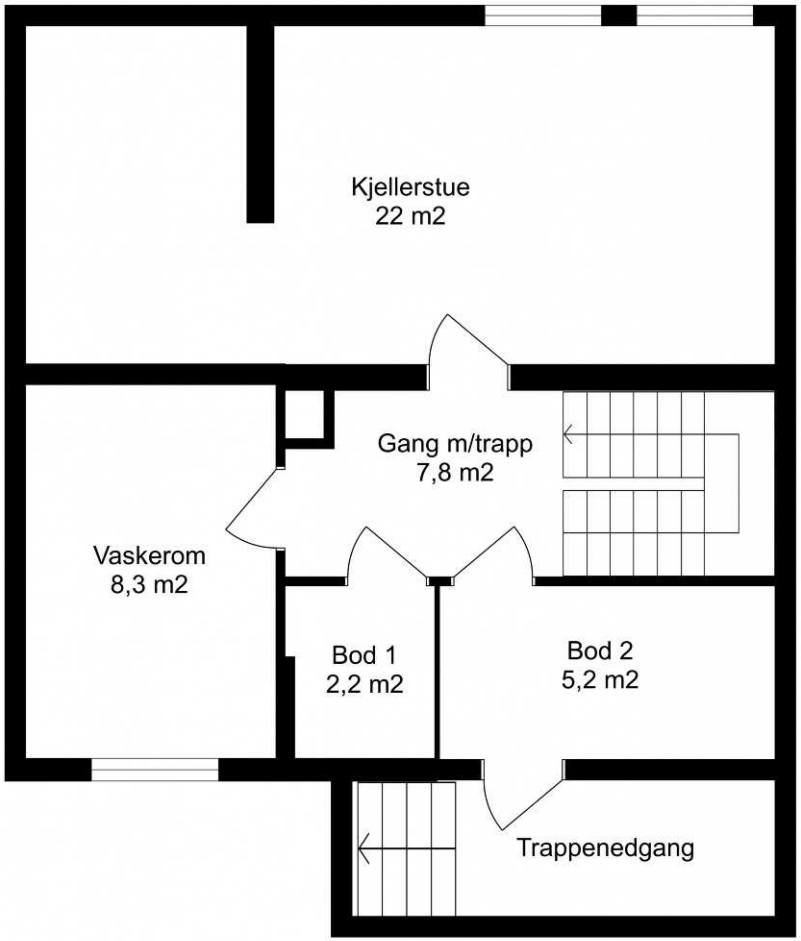


FYKSEN TAKST

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

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

Kjeller.



FYKSEN TAKST

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

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

bankID SIGNERT 01.07.2025
Aune, Marian

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marian Aune

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stolpstuvegen 15
7026 Trondheim

5001-104/1023/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Dårlig fall mot sluket på badet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet da vi flyttet inn i 2007. Alt arbeid ble gjort av oss selv /venner.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt membran under fliser.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

Verandadør har punktert vindu.
Vinduene på de to sørvendte soverommene er vanskelig å åpne/lukke fra sideåpningen.
Generelt er vinduene og vinduskarmene klare for utskiftning.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd en liten utvendig bod (uten dør) i hagen, i bakkanten av carporten.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Ja

Carporten har vært skjev hele tiden, så også det asfalterte underlaget i carporten.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny varmepumpe. Kjøpte den på OBS elektro. Greier ikke å finne oppdragsgiver, men det ble ordnet gjennom butikken da jeg kjøpte.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Nidaros elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og nye kurser ble lagt opp i fbm. oppussing av kjøkkenet.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Finner ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Fikk installert lader til el-bil (laderen er på utsiden av carporten).

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Jeg bygde en liten utebod (uten dør) i hagen, i bakkant av carporten.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Carporten er skjev og asfaltunderlaget dårlig. Det ble utført dårlig grunnarbeid av forrige eier.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Bygde ny veranda i hagen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Varmekabler i kjellerstue er defekte.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Stolpstuvegen 15 , 7026 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 104, bnr. 1023

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 10.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22505-1111 **Referansenummer:** CS1826

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Frode Vigdal **Vår ref:**

Medlem av NITO

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

Fyksen Takst AS

Rapportansvarlig

Jan-Frode Vigdal

Jan-Frode Vigdal
Uavhengig Takstingeniør
jan.frode@fyksentakst.no
906 43 204

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Stolpstuvegen 15 , 7026 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 1023
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

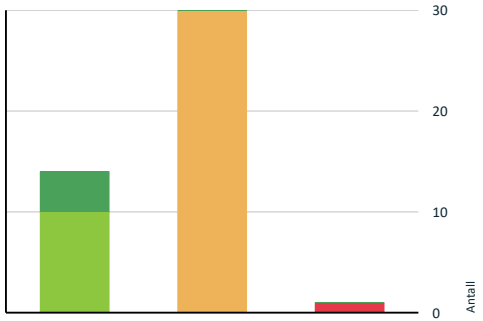
Kjeller.
- opprinnelig disp-rom kjeller har blitt innredet til kjellerstue.

1. etasje

- skillevegg mellom kjøkken og stue har blitt fjernet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Grunnmur og fundament til carport.	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Stolpstuvegen 15 , 7026 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 1023
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår, type undertak er ukjent og ikke tilgjengelig for kontroll. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og via takfot i stige.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det bemerkes en del mosegroing på takflatene. Dette er uheldig å bidrar til økt slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det anbefales spyling og rengjøring av overflater.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier. Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå og via takfot i stige ved den ene takflaten.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke etablert nedløp ved takoverbygg ved inngangsparti. Videre registreres det utettheter ved enkelte skjøter på takrenne.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ved skifte av taktekking anbefales det å skifte beslag, renner og nedløp samtidlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med stående bordkledning av ukjent alder. Det registreres synlig lufting og musebånd bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.

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

Videre ble det registrert råteskader på vindskier til carport.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes lokale tiltak/utskiftninger samt økt intervall for vedlikehold pga byggemåten og alderen på konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført av W-takstoler i tre. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke. Kaldloftet ble kontrollert fra område ved takluke og

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Stolpstuvegen 15 , 7026 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 1023
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

hvor det var gangbart gulv. Det er forenklet undertak. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side. Forenklede undertak er på et generelt grunnlag sårbare for inndriv av fukt ved kraftig uvær, det er derfor viktig at god lufting opprettholdes for rask uttørking av evt. fukt. Jevnlig tilsyn anbefales på et generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktsjolder/fuktmerker på undertak, spesielt ved pipe. Dette skyldes i hovedsak inndriv av fukt ved spesielle værforhold.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales tiltak ved tettheten ved gjennomføringer av pipe og ved luftehatt utvendig.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og malte 2-lags vinduer i kjeller. Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På grunn av alder på vinduer, er pakninger i karmer harde/tørre. Dette medfører nedsatt funksjon mtp. tetthet og varmetap.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut vinduene på grunn av påviste avvik og alder.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

På grunn av alder er pakninger i karm harde/tørre. Dette medfører nedsatt funksjon mtp. tetthet og varmetap.
- glass til balkongdør er punktert.
- ytterdør tar i karm
- ved ytterdør i kjeller mangler det innpussing av dørkarm utvendig

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales at ytterdør i kjeller blir kledd eller pusset inn utvendig for å hindre inntrenging av fukt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eier opplyser at balkongen ble oppført i 2014, utført i egen regi. Balkongen oppført som en trekonstruksjon innfestet i yttervegg og anlagt på dragere og søyler i front. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av malt tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det har oppstått sig i søyle fundamentene i front som har påført skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes justeringer av fundamentene.

TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert utvendig trapp med reppo ved inngangen. Trapp er fra byggeår og er oppført i metall og trevirke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Det registreres høyt opptrinn fra terreng til det nederste trinnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å justere terrenget ved det det første trinnet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er etablert trapp i utvendig trappenedgang. Oppført i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp som er etablert i utvendig trappenedgang er ikke oppført i henhold til dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere ny trapp som tilfredstiller dagens krav til trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater er av varierende alder.
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og malt betonggulv. Veggene har tapet, malt miløtapet, malt strie, malt panel/panelplater og malt mur.
Innvendige tak har malt glatt flate og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, gulv mot grunn er av støpt betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Stolpstuvegen 15 , 7026 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 1023
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Sotluke er plassert i kjeller. Det er montert ildsted av ukjent alder i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med oppholdsrom, boder og våtrom.

Enkelte rom i kjelleretasjen har utforede vegger og oppforede gulv. Andre rom har synlige murvegger/murgulv.
Kjelleren ventileres via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger og vinduskarmer samt.
Det er utført fuktmåling med hammerelektrode via hulltaking i soverom og overflatesøk på fritt eksponerte murvegger i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Ved hulltaking registreres ca 18,7 % fuktinnhold i treverk i nedre del av vegg på kjellerstue i kjelleretasje. Fuktinnholdet i innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er det viktig at fuktkvoten er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

- Ved datidens byggeskikk ble det ikke etablert fuktsperre mellom gulv på grunn og betong, risikoen for fuktopptrekk er til stede.

Kjelleren har en risikokonstruksjon ved at store deler har yttervegger utforet og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen. Vi minner også om at drenasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng for å motvirke eventuell fukt/kondens.

Jevnlig tilsyn mtp. tegn til fukt bør alltid utføres i innredede rom under terreng.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er betydelig knirk i trapp.

Det registreres hakk/riper og overflateslitasje på vanger og trinn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:

Det anbefales sliping og overflatebehandling av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører og finerdører av varierende alder.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser om defekt varmkabel i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes tiltak på varmekabler, eventuelt skifte varmekabler.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Iflølge eier ble badet oppusset i 2007 i egen regi med hjelp av fagfolk, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket innvendig er malt glatt flate.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vanntett membranoppkant ved dørterskel anbefales etablert for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran fra 2007 med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Stolpstuvegen 15 , 7026 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 1023
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det registreres utettheter ved rørgjennomføringer for vann og avløp i vegg i baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere elastisk fuge rundt rørgjennomføringene. Utskiftning av sluk anbefales ved neste oppussing.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Buet dusjkabinett. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning; servantplate på underskap, høyskap og speil med sideskap.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig å gjennomføre hulltaking mot erfaringsmessig skadeutsatt område (dusjsonen) pga at veggene er mot yttervegg. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Ifølge tidligere tilstandsrapport ble vaskerommet oppgradert i 2007 av tidligere eiere. Omfang av oppgradering: vinylbelegg på lagt på gulv og veggene ble malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er av malt mur og malte flater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Vinylbelegg har løsnet fra underlaget ved sluk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt som er fra 2007.

Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det bemerkes at klemringen i sluket ikke er festet tilfredstillende (mangler skruer) og at slukforlenger ikke er montert riktig til sluket. Videre registreres det at stakeplugg i sluket mangler.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder. Utskiftning av sluk anbefales ved neste oppussing.



Stolpstuvegen 15 , 7026 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 1023
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kran og avløp for vaskemaskin. Vegghengt vaskekar. Varmtvannsbereder. Garderobeskap.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da veggene er i mur.

Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eier opplyser at kjøkkenet ble oppusset i 2010, utført i egen regi.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, hvite formpressede møbelplater i fronter og heltre benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eier opplyser at toalettrommet ble oppusset i 2014, utført i egen regi
Vinylflis på gulv, malte panelplater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Vegghengt WC. Servant med underskap.
Naturlig ventilasjon. Det er tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Etablering av drenshull for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innbygd WC-sisterne kan utføres hvis det er et vanntett sjikt inne i hulrommet. Videre bør det monteres vannstopper med føler på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger består av kobber fra byggeår, stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Det er installert en vifte på kaldloftet som er fra byggeår. Funksjonen på denne er uvist da eier ikke kunne opplyse om denne er i funksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser angående vifte på kaldloftet.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe (luft til luft) i stue. Eier opplyser at denne ble montert i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i vaskerommet. Plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Stolpstuvegen 15 , 7026 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 1023
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Eier opplyser at sikringskapet ble oppgradert i 2011 og det ble installert el-billader i 2021 av elektroinstallasjonsvirksomhet i deres botid. Sikringsskapet er plassert i den ene boden. Skapet har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er fremvist for installasjon for el-billader, datert den 02.02.2022 utført av Nidaros Elektro
   Samsvarserklæring for øvrige el-anlegg er ikke fremvist (TG 2).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på hele det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2).
På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere i hver etasje og 6 kg brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Videre var det ingen synlig fuktsikring over terreng, det forutsettes at dette er avsluttet like under jordbånd. Det opplyses om at dreneringen og fuktsikring som ligger under bakkenivå ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessige slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra byggeår. Kontroll direkte på grunnmur ble begrenset innvendig da store deler var ulektet og gjenkledd.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Sprekkene ble registrert i utvendig trappenedgang.

Stolpstuvegen 15 , 7026 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 1023
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales utskifting av tilbakefylte jordmasser til mer stabile masser.

TG 3 Grunnmur og fundament til carport.

Grunnmur i lettklinkerblokker fra 1983.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har setningsskader.

På grunn av dårlig grunnarbeid så har det oppstått betydlige setningsskader på carport over tid.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Det må påregnes tiltak på tre konstruksjonen, fundamentene og terrenget.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Forstøtningsmurer

Det er etablert en mindre forstøtningsmurer av lettklinkerblokker i front av boligen som er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at grunnmuren blir utsatt for unødig fuktbelastning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

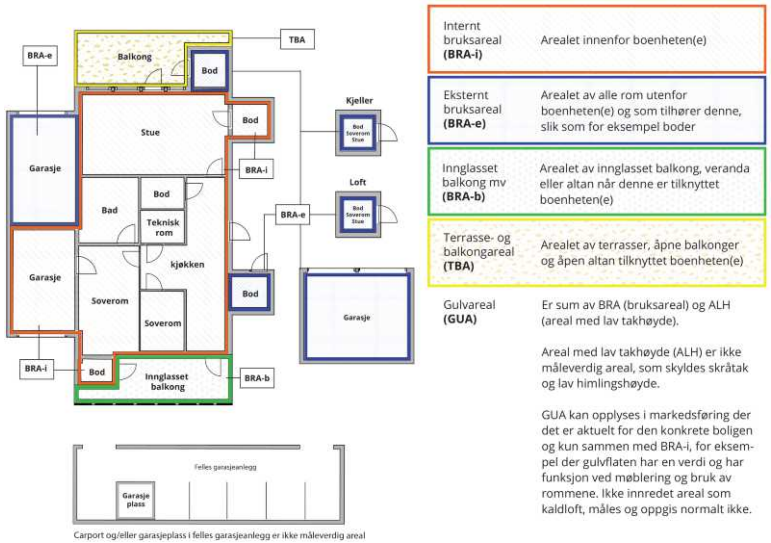
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Stolpstuvegen 15 , 7026 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 1023
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	52			52	
1. etasje	52	4		56	40
Kjeller	49			49	5
SUM	**153**	**4**			**45**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje	Entré, Gang m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Stue	Bod	
Kjeller	Gang m/trapp, Vaskerom, Kjellerstue, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjeller.
- opprinnelig disp-rom kjeller har blitt innredet til kjellerstue.

1. etasje

- skillevegg mellom kjøkken og stue har blitt fjernet

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det har blitt installert el-billader i 2021. For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at kjellerstue ikke tilfredsstiller gjeldende krav til dagslys (10% dagslyskrav i forhold til rommets bruksareal).

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	145	12
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
	Marian Aune	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	104	1023		0	205 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stolpstuvegen 15

Hjemmelshaver
Aune Marian

Stolpstuvegen 15 , 7026 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 1023
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.08.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.08.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.07.2025		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	01.07.2025		Gjennomgått	96	Nei
Standardbeskrivelse	28.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

ÅRSMØTE 2025 VELFORENINGA STAVSET 1

Tid og sted: Stavset skole 18.3.2025 kl 19-20.30

PROTOKOLL:

Saksliste:

1. Konstituering av møtet. Innkalling og saksliste godkjent.
   Møteleder Geir Johnsen og sekretær Bente Stangnes.
   Signere møteprotokoll: Helle i nr 48 og Kristine i nr 10.

2. Årsberetning 2024
   Gjennomgang av beretning. Godkjent.

3. Regnskap 2024 og budsjett 2025
   Gjennomgang av regnskap og budsjett.
   Foreslåtte styrehonorar og revisor godtgjørelse er vedtatt ved avstemming.
   Regnskap og budsjett godkjent med avstemming.
   Revisjonsrapport ved Ole Alfred Strand, er godkjent.

4. Valg av nye styremedlemmer

Gruppe 1: Ny:	Helle Rønningen, Stolpstuvegen nr 48
Gruppe 2: Ny:	Vegard Selnæs, Stolpstuvegen nr 10
Gruppe 3: Fortsetter:	Dag Bergan, Stolpstuvegen nr 7
Gruppe 4: Ny:	Marius Johannessen, Stolpstuvegen nr 25
Gruppe 5: Fortsetter:	Frida Løvli Skjelstad, Stolpstuvegen nr 55
Gruppe 6: Fortsetter:	Malin Lein, Stolpstuvegen nr
Gruppe 7: Ny:	Bjørn Gurihus, Øvre Stavsetvegen 29

Valgt ved akklamasjon.

Protokoll underskrift:

Trondheim 2/4-25
Helle Rønningen
Helle Rønningen

Trondheim 7/4-25
Kristine Høgli
Kristine Høgli

Årsrapport

Resultat

Konto	Noter	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Medlemsinntekter					
3200 Medlemskontingent	1	760 000	760 000	760 000	760 000
Andre inntekter					
3960 Andre inntekter	2	6 832	11 249	12 000	12 000
Finansinntekter/Kostnader					
8040 Renteinntekter	3	100 114	48 343	85 000	125 000
Sum Inntekter		**866 946**	**819 592**	**857 000**	**897 000**
Kostnader					
Annen driftskostnad					
6010 Brøyting/strøing, Kosting/feiing		292 779	304 157	345 000	397 600
6020 Felling av trær		7 470	5 050	0	0
6030 Lekeplasser	4	11 170	25 262	15 000	70 000
6040 Annet drift	5	47 389	9 846	25 000	40 000
6041 Serviceavtale Anticimex		28 437	26 951	27 000	28 000
6042 Annen kostnad		0	2 000	0	0
6100 Kontingent VFO		1 436	1 360	1 436	1 436
6340 Lyskastere i Stolpstuvegen	6	54 566	3 600	15 000	5 000
6510 Innkjøp driftsutstyr		1 479	0	0	0
6810 StyreWeb		3 225	3 158	3 500	4 000
6930 Revisorhonorar	7	2 000	2 000	2 000	3 000
7000 Forbruksmateriell og vedlikehold driftsutstyr		0	0	1 000	2 000
7430 Vaktmestertjenester	8	18 375	13 125	15 000	20 000
7610 Styrehonorar	9	21 000	21 000	21 000	28 000
7770 Bank- og kortgebyr		1 735	1 741	2 000	2 000
7779 Gebyr betalingsformidling		69	0	0	0
7790 Godtgjørelse materialforvalter	10	2 000	2 000	2 000	3 000
7798 Purregebyr faktura		200	0	0	0
Sum Annen driftskostnad		*493 331*	*421 250*	*474 936*	*604 036*
Finansinntekter/Kostnader					
8155 Forsinkelsesrente		386	0	0	0
Sum Kostnader		**493 716**	**421 250**	**474 936**	**604 036**
Årets resultat		**373 230**	**398 342**	**382 064**	**292 964**

Balanse

Konto	Noter	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Eiendeler					
Fordringer					
1510 Fordringskonto		12 624	10 000	0	0
1550 Fordring Oppgjør StyreWeb		0	0	0	0
Sum Fordringer		*12 624*	*10 000*	*0*	*0*
Bankinnskudd/Kontanter					
1920 DnB Driftskonto		254 161	212 629	0	0
1921 DnB Vedlikeholdskonto vei		42 637	2 212 396	0	0
1924 Plasseringskonto 6 mnd		994	0	0	0
1970 Plasseringskonto 6 mnd.		2 507 698	0	0	0
Sum Bankinnskudd/Kontanter		*2 805 491*	*2 425 024*	*0*	*0*
Sum Eiendeler		**2 818 114**	**2 435 024**	**0**	**0**
Gjeld					
Kortsiktig gjeld					
2400 Leverandørgjeld		15 941	5 841	0	0
2410 Kortsiktig Gjeld		0	240	0	0
Sum Kortsiktig gjeld		*15 941*	*6 081*	*0*	*0*
Sum Gjeld		**15 941**	**6 081**	**0**	**0**
Kapital					
Opptjent egenkapital					
2050 Annen egenkapital	11	716 929	723 699	382 064	292 964
2060 Avsetning veivedlikehold	12	2 085 245	1 705 245	0	0
Sum Opptjent egenkapital		*2 802 173*	*2 428 944*	*382 064*	*292 964*
Sum Kapital		**2 802 173**	**2 428 944**	**382 064**	**292 964**
Sum egenkapital og gjeld		**2 818 114**	**2 435 024**	**382 064**	**292 964**

Noter

1 Emne **Årskontingent** — Konto 3200 Medlemskontingent

Note

Styret foreslår samme årskontingent som i 2024, kr. 10 000 pr. husstand. Halvparten av årskontingenten øremerkes fremtidig veivedlikehold (reasfaltering).

2 Emne **Andre inntekter** — Konto 3960 Andre inntekter

Note

Postering 2024: MVA-kompensasjon for 2023. Utbetalt fra Vellenes Fellesorganisasjon.

Budsjettpost 2025: Årlig kompensasjon fra NTE Telecom vedrørende Nodehytte i gruppe 7.

3 Emne **Rentesatser bankinnskudd** — Konto 8040 Renteinntekter

Note

Driftskonto: 0,00 %

Vedlikeholdskonto vei: 3,55 %

Fastrenteinnskudd, konto nr. 1520.08.64198: 3,55 %. I fastrenteperioden 07.06. - 03.12.2024: 4,95 %

Fastrenteinnskudd, konto nr. 1520.15.67170: 4,90 %. Gjelder i perioden 09.12.2024 - 09.06.2025

4 Emne Lekeplasser - budsjettpost 2025 Konto 6030 Lekeplasser

Note

I budsjettet for 2025 er det to hovedposter:

- Ny rutsjebane ved lekeplassen i gruppe 1 og 2: 44 000
- 6 fallunderlag til lekeplassen i gruppe 3: 5 200

5 Emne Annet drift - hovedposter 2024 og budsjettpost 2025 Konto 6040 Annet drift

Note

- Containerleie ved dugnader: 17 152
- Tining av frosset kum i gruppe 5: 9 261
- Tømming av 19 sandfangkummer: 20 139

Hovedposter i budsjettet for 2025:

- Nye vegskilt i området: 30 000
- Containerleie ved vårdugnad: 10 000

6 Emne Belysning i gangvei - hovedposter 2024 og budsjettpost 2025 Konto 6340 Lyskastere i Stolpstuvegen

Note

- Utskifting av to lyskastere på Stolpstuvegen 63 med to nye lyktestolper i gangvegen utenfor eiendommen/fotballbanen: 50 966
- Øvrige kostnader er godtgjørelse for strøm til utelys (opplysning av lekeplasser) kr. 3600. Dette gjelder Stolpstuvegen 40, 49 og 63, med kr 1 200 til hver.

I budsjettet for 2025 er det foreslått en økning av den årlige godtgjørelsen for de som bruker av sin private strøm til opplysing av lekeplass/gangvei.

For Stolpstuvegen 40 og 49 er det foreslått en økning på 300 kroner, fra 1200 til 1500 kroner pr. år.

I Stolpstuvegen 63 er to lyskastere på vegg erstattet av to lyktestolper i gangvegen. Her foreslås en årlig godtgjørelsen på 2 000.

7 Emne Revisorhonorar - budsjettpost 2025 Konto 6930 Revisorhonorar

Note
I budsjettet for 2025 er det foreslått en økning på kr 1 000

8 Emne Vaktmestertjenester Konto 7430 Vaktmestertjenester

Note
Gressklipping av fellesområder, hovedsakelig ved fotballbanen.

9 Emne Styrehonorar - budsjettpost 2025 Konto 7610 Styrehonorar

Note

I budsjettet for 2025 er det foreslått en økning på 7 000 kroner (1 000 pr. styremedlem).

Det foreslås samtidig at krav på styrehonorar betinger en oppmøteprosent på minst 50 på styremøtene.

10 Emne Godtgjørelse materialforvalter - budsjettpost 2025 Konto 7790 Godtgjørelse materialforvalter

Note
I budsjettet for 2025 er det foreslått en økning på 1000 kroner.

11 Emne Disponering av årets overskudd Konto 2050 Annen egenkapital

Note

Regnskapet viser et årsresultat på kr 373 230.

I styreWeb blir årets overskudd automatisk overført til konto 2050 Annen egenkapital. Konto 2050 viser derfor saldo kr 716 929 pr. 31.12.2024, etter følgende hendelser i 2024:

Saldo EK pr. 31.12.2023:	723 699
- Avsetning til veivedlikehold (årsmøtet 2024):	380 000-
+ Årsresultat 2024	373 230
Ny EK pr. 31.12.2024	716 929

Styret foreslår å øremerke hele overskuddet til fremtidig veivedlikehold, jf. konto 2060 Avsetning veivedlikehold. I tillegg øremerkes kr 6 770 av annen egenkapital, slik at samlet øremerking til veivedlikehold blir kr 380 000.

12 Emne Avsetning veivedlikehold Konto 2060 Avsetning veivedlikehold

Note
Med ny balansepostering fra egenkapitalkonto 2050, vil ny saldo på kontoen bli 2 465 045 (2 085 045 + 380 000).

REVISJONSBERETNING FOR 2024

Årsmøte for Velforening Stavset 1

Regnskapet for Velforening Stavset 1 er revidert og viser et overskudd på kr 373 230.

Årsregnskapet består av balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet er avlagt av styre og regnskapsfører. Revisors oppgave er å uttale seg om bokføringen og årsregnskapet.

Det er kontrollert at:

- Den løpende bokføringen stemmer med underlaget og er dokumentert med bilag.
- Balansepostene er avstemt og dokumentert.
- Resultatpostene stemmer med løpende bokføring.
- Noteopplysningene stemmer med grunnlaget.

Kontrollen har ikke avdekket vesentlige feil eller mangler og jeg mener at årsregnskapet gir et riktig uttrykk for lagets økonomiske stilling pr. 31. desember 2024 og for foreningens drift.

Trondheim
11.mars 2025

Ole Alfred Strand

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/11025/107
Attesteringstidspunkt 2025-07-02 09:21

DAGBOKFØRT
19 JUL 82 11025
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

ERKLÆRING
OM FELLES VEGG MELLOM EIENDOMMENE

Undertegnede Trondheim kommune Bygge- og eiendomskontoret

eier av *matr.nr./g.nr./b.nr. 104/1023 *gate/bruksnavn Stolpstuvegen 15

og undertegnede Trondheim kommune, Bygge- og eiendomskontoret

eier av *matr.nr./g.nr./b.nr. 104/1024 *gate/bruksnavn Stolpstuvegen 17

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 04.05.1982

Tr.h. byg.jnr. B 854/82, og bindende for oss og senere eiere:

Felles vegg og eventuell felles pipestokk i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Begge parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro, og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres etter gjeldende byggeforskrifter.

Utvendig må bygningen behandles som en enhet.

I tilfelle den ene av tomteparsellene ved delingen blir avskåret fra offentlig veg eller adkomst forplikter eieren av foranliggende tomteparsell seg å avgi tinglyst vegrett i tilstrekkelig bredde for kjøreadkomst til eieren av bakenforliggende tomteparsell.

Skillevegg mellom garasjer må føres opp som felles vegg og vedlikeholdes som dette.

Trondheim den 01.07 19 82

TRONDHEIM KOMMUNE
Bygge- og eiendomskontoret

Undertegnede vitner som er over 21 år og ubeslektet med eierne bekrefter at underskriften er skjedd i vårt nærvær:

1. _____ 2. _____

*) Stryk det som ikke passer.

TRONDHEIM KOMMUNE

Dokumentavgift kr. 100,-

DAGBOKFØRT
06 AUG 82 12252
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

Riktig utenom bekreftes for [illegible]

SKJØTE

I henhold til formannskapets vedtak av 18.12.1980 skjøter og overdrar herved Trondheim kommune eiendommen Stolpstuvegen 15 gnr. 104 br.nr. 1023 i Trondheim til

Bjørn Reidulf Husby, fødselsnr. 180340 [redacted]

fri for pengeheftelser og under lovlig hjemmelsansvar.

Etter målebrev av ..... utgjør parsellen ca. 200 m²

og skal betales etter pristakst med kr. 22,00 pr. m² omkostningsfritt for selgeren.

Kjøpesummen kr. 4.400,- kronerfiretusenfirehundre 00/100

er avgjort på omforenet måte.

Tomtens gategrunn er ikke medtatt i målebrevsarealet og verdien av denne grunn skal derfor betales som tillegg til salgssummen og grunnen legges ut straks uten erstatning.

Kommunen har rett til å anlegge skråninger og/eller fyllinger for regulert gate på tomten uten å betale erstatning.

På tomten har Trondheim kommune rett til å legge, vedlikeholde og omlegge, om nødvendig med større dimensjoner, de kloakk- og vannledninger som måtte være nødvendige for utbygging av områdene som grenser til tomten, mot å betale erstatning for eventuelle skader som ikke utbedres av ledningseierne. De samme bestemmelser gjelder for elektriske kabler og eventuelle stolper og stolpefester. Ulempeserstatning kan i denne forbindelse ikke kreves.

Eieren av tomten plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for vann, kloakk og elektrisk kraft som er eller planlegges lagt på tomten. Eieren hefter for skader som påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra ham.

Hus på tomten tillates ikke bygget nærmere ledning enn 3 meter uten skriftlig tillatelse fra ledningens eier.

De regulerte felles adkomster som bygges av kommunen, vedlikeholdes i fellesskap av tomteeierne som bruker veien. Trondheim kommune kan forlange at nye grunneiere får gjøre bruk av fellesadkomsten mot å betale en forholdsmessig andel av vedlikeholdsutgiftene.

Kommunen har intet ansvar for grunnforholdene på tomteparsellen og heller ikke ansvar for ulemper eller skader som kan oppstå ved ras eller utglidninger av jordmasser i forbindelse med byggetiltak på tomten for øvrig.

Bygging på tomten må være igangsatt innen 01.07.1984 I motsatt fall kan kommunene kreve tomten skjøtet tilbake for salgssummen uten tillegg av omkostninger.

Nåværende eier og senere eier, forpliktes medlemskap i velforeningen for selvbyggerområdet Stavset I.

Trondheim, den 29.06.1982

For TRONDHEIM KOMMUNE

Anne Katharine Parow
Ordfører

Vedtekter for Velforeningen Stavset 1

Revidert av årsmøte 27.05.2020 ***Erstatter vedtekter datert 20.03.2019***

Med hjemmel i tinglyst skjøte, er nåværende og fremtidige tomteeiere pliktige til å være medlemmer av velforeningen, som ble konstituert i møte 12/10 - 82 av gruppe representanter og senere på årsmøte den 22/3 - 83.

1. Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealet (lekeplasser, grøntarealer, gangveier, interne bilveier), som eies av eierne som ideelt sameie eller av velforeningen, og fellesanlegg (f.eks. garasjer, grendehus, barnehager o.l.) som måtte bli opprettet på området, og som enten blir eiernes ideelle fysiske sameie eller som skal eies av velforeningen.

   Velforeningen skal i sitt arbeide bidra til en balansert utvikling ved å arbeide for gode oppvekstvilkår og bomiljøer og bidra til at det tas natur- og miljøhensyn i utviklingen av området.

   Velforeningen er medlem av Vellenes Fellesorganisasjon.

2. Pliktige medlemmer i foreningen er de som til enhver tid er tomteeiere i området.

3. Foreningens høyeste organ er årsmøte der hver tomteeier har 1 stemme. Den daglige drift ivaretas av styret.

4. a. Ordinært årsmøte holdes i mars måned. Ekstraordinært årsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når 5 medlemmer krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

   b. Styrets leder innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Styrets leder er møteleder på årsmøtet. Medlemmene kan også velge en annen møteleder.

5. På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

   a. Årsberetning, årsregnskap og revisorenes rapport.

   b. Valg av styre med vara. Vararepresentantene, for de medlemmer i styret som er på valg, fungerer også som valgkomite, og får som oppgave å finne nye kandidater (styremedlem og varamedlem) fra sine respektive grupper.

   c. Økonomi og drift av foreningen.

   d. Valg av revisor.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning om andre saker enn det som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6. a. Vedtak i årsmøte kan treffes når mer enn halvparten av de fremmøtte stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

   b. I saker som krever felles finansiering utover de midler styret årlig får til disposisjon, jfr. pkt. 8 C, kreves 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer.

7. a. Det ordinære årsmøtet skal velge et styre med 7 medlemmer, én fra hver gruppe med hver sin vara. Hvert styremedlem velges helst for 2 år. - For å oppnå kontinuitet i styrearbeidet skal ikke mer enn halvparten av styret fornyes i hvert valg. Styret konstituerer seg selv.

   b. Vedtak i styret er gyldig når minst 4 av medlemmene er tilstede og stemmer for.

8. a. Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, jfr. pkt. 1.

   b. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk. Styret iverksetter slike tiltak, og avgjør om de skal utføres ved dugnad og/eller ved fordeling av kostnadene.

   c. Styret forestår innkreving av årskontingenten som årsmøtet fastsetter. Disse midler kan kun brukes i overensstemmelse med foreningens formål. For ikke betalt kontingent, blir 2. gangs varsel sendt rekommandert, med tillegg av purregebyr. Beløpet sendes deretter automatisk til inkasso, dersom fristen heller ikke da overholdes.

9. Velforeningen kan stå som eier og koordinator av fellesanlegg (f.eks. garasjer, grendehus, barnehage o.l.) og herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene etter skriftlige avtaler med den enkelte.

10. Etter forslag fra styret kan årsmøtet med 2/3 flertall av de fremmøtte vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

11. Disponering av velforeningens midler og eiendeler bestemmes med simpelt flertall av årsmøtet, og skal anvendes til tiltak til beste for foreningens formål. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse. Dette gjelder også ved oppløsning.

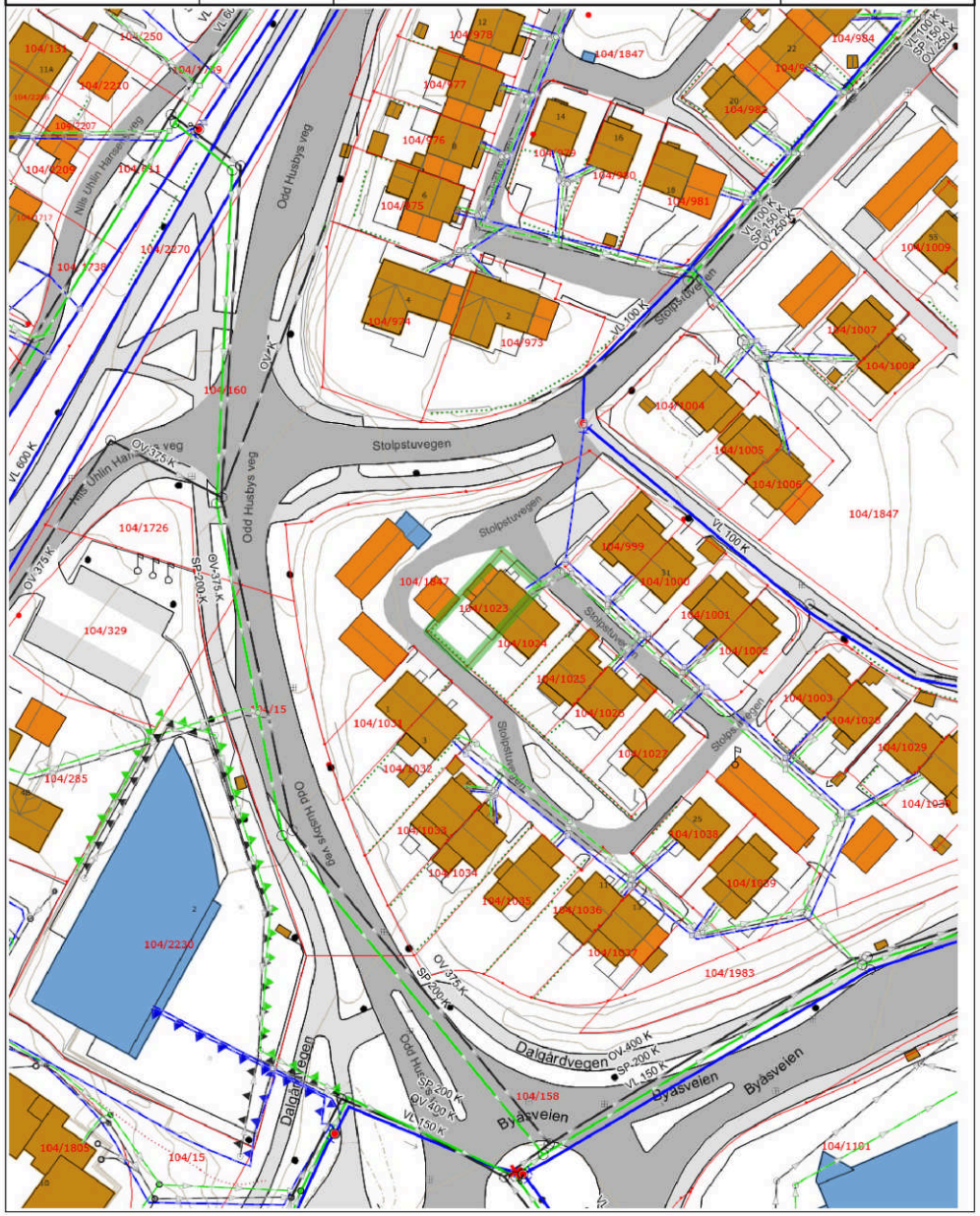
12. Disse vedtekter kan endres etter vedtak av 2/3 av de fremmøtte på årsmøtet.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

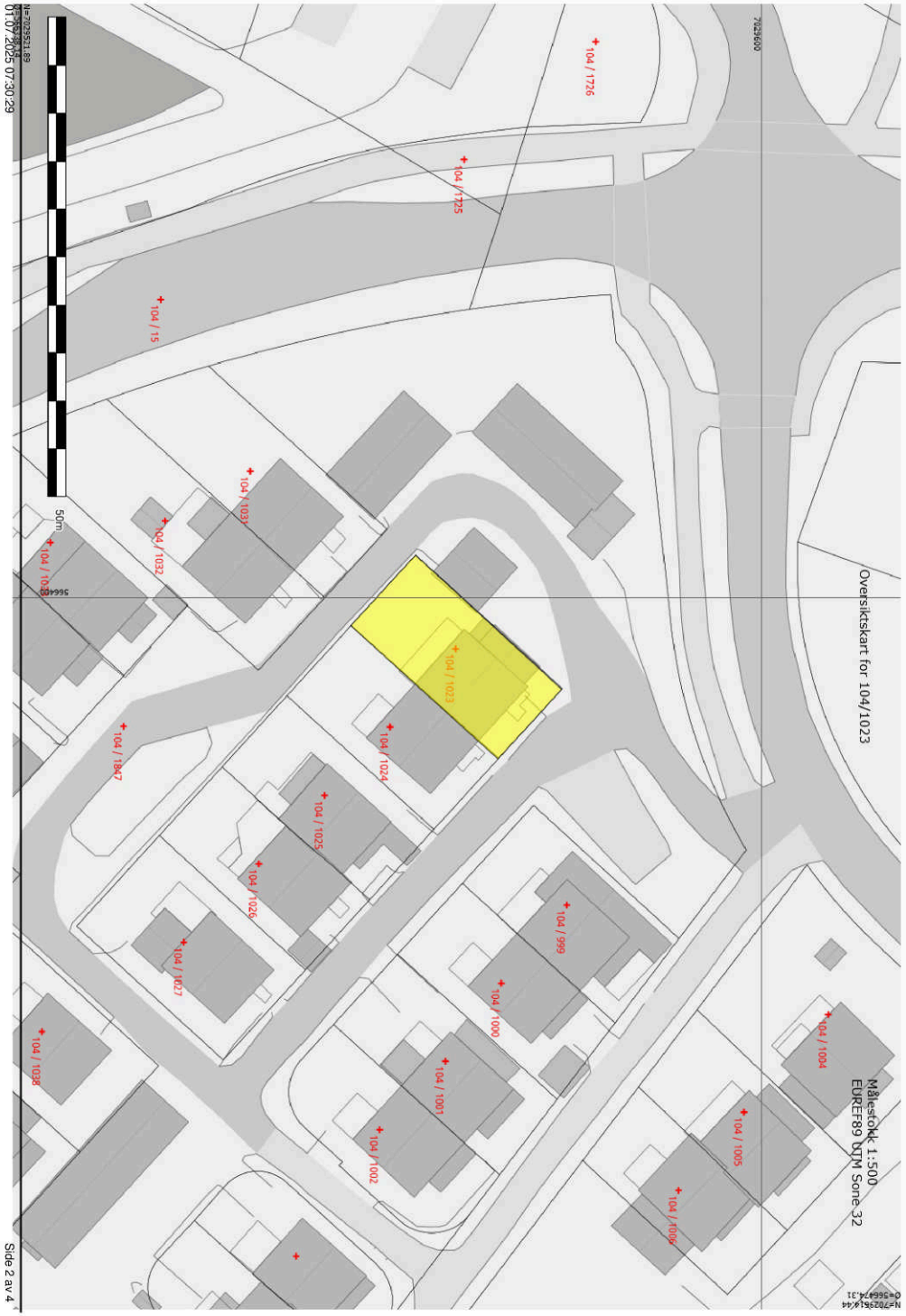
Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1023	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stolpstuvegen 15 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

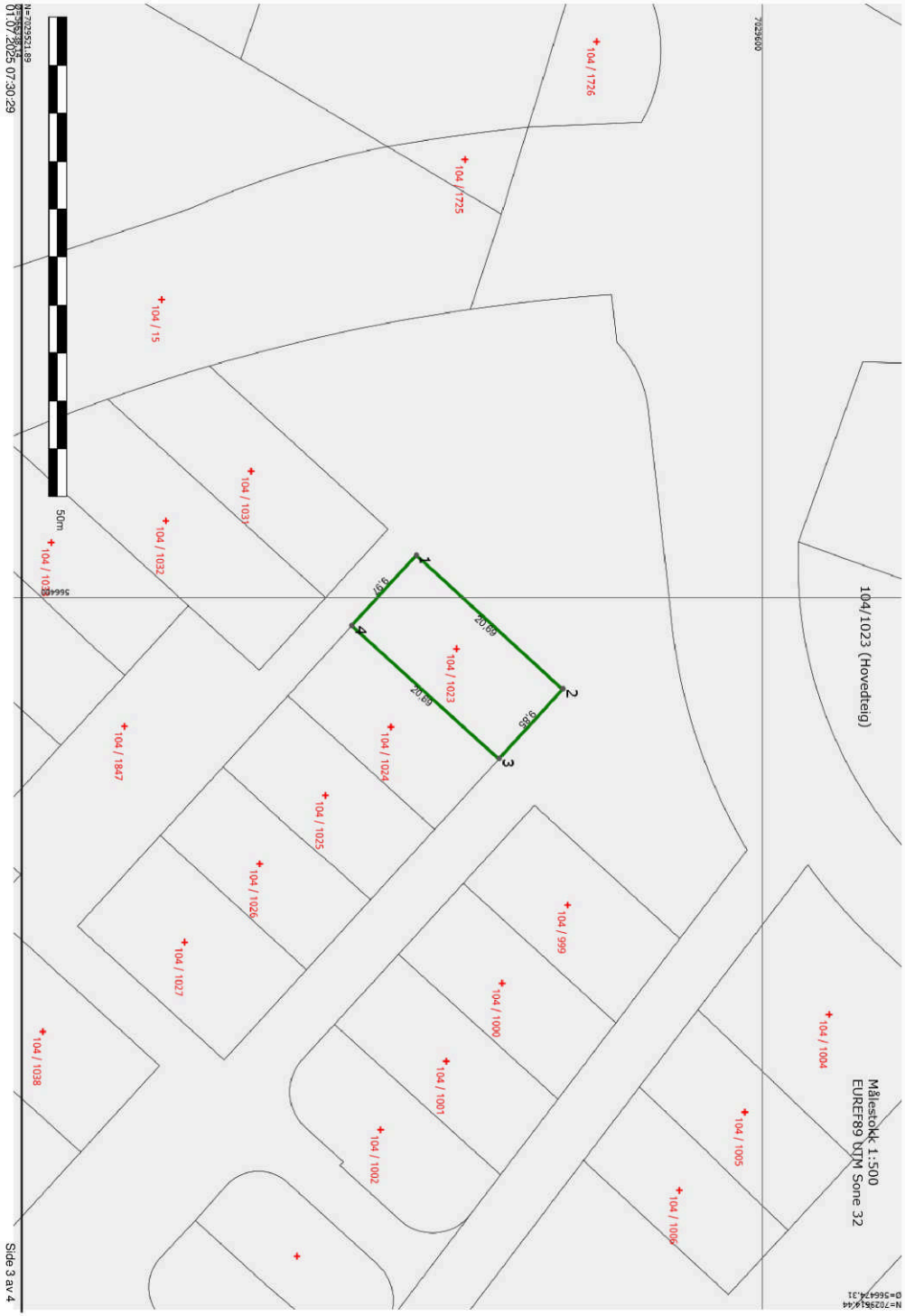
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Sti
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Anleggseiendom





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

Faktura/sak nr.: MB 0445/90
Referansenr.: T/04393/90

M E L D I N G O M M I N D R E
B Y G G E A R B E I D E R : 0 1

Husby Bjørn R.
Stolpstuvegen 15

7026 TRONDHEIM

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

Trondheim 05.11.90

BYGGESTED : STOLPSTUVEGEN 15 G.nr.00104 Br.nr. 1023

BYGGHERRE : Husby Bjørn R.

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens § 86a, er mottatt 18.10.90.
Arbeidets art: NYBYGG
Byggets art : GARASJE

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontoll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 960,00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager. Inneholder fakturaen gebyr for utstikking, må dette bestilles hos Byggesakskontoret før arbeidet settes i gang.

BYGGESAKSKONTORET

.....

.....

Saken er behandlet av: Halldor S. Amundsen

Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets lovlighet.

90028501/TXTBMB side 1

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven

- ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
- ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- ☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
  (ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
18 OKT. 1990
Reg.nr. 90/26782
Ref.nr. T 4393/90

Til bygningsrådet i: Trondheim

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14:1

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/byggested
Gnr. 104 | Bnr. 1023 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Stolpestuveien 15, 7026 Trondheim

M Arbeidets art
☒ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
☐ Annet - beskriv

M Byggets art
☐ Bolig ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritids-bolig ☐ Drifts-bygning
☐ Annet - beskriv

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato
Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Bygge-forskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan
Dispensasjonen gjelder:

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14

☒ Gjenpart av nabovarsel ☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
☐ Fasade-tegninger ☐ Etasjeplan ☐ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	M Søker / melder
Navn: Bjørn R. Husby	Navn: Bjørn R. Husby
Adresse: Stolpestuv 15	Adresse: Stolpestuv 15
Postnr.: 7026 Poststed: Trh. Tlf.: 554273	Postnr.: 7026 Poststed: Trondheim
☒ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	Tlf.: 554273 Arbeid: 889370
Dato: 27/8-90 Sign.: Bj. R. Husby	Dato: Sign.:

K-blankett **5131** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område ☒ Ja ☐ Nei — Tillatt utnyttelsesgrad

M Oppmålt tomt ☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal

M Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30 Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei
Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta ☐ Ja ☒ Nei

Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☒ Ja	☐ Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold ☐ Ja ☒ Nei

M Bygge-grunn ☐ Fjell ☐ Grus ☐ Sand ☐ Leire ☐ Annet
-beskriv: Fjøs

M Fundament ☐ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet -beskriv

M Vann-forsyning pbl §§ 65,67
Tilknyttet ☐ -offentlig vannverk ☐ -privat vannverk ☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann -beskriv

M Avløp pbl §§ 66,67
☐ Off. avløps-anlegg ☐ Privat avl.-anl.
Skal det install. vannklosett ☐ Ja ☒ Nei
Foreligger utslippstillatelse ☐ Ja ☐ Nei

M Drenering BF 87 kap. 42
☒ Selv-drenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør
Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

M Overvann
Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Heis pbl § 106a, BF 87 kap. 18
Skal bygningen ha heis ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.
-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)
1 Tre ☐ | 2 Lett-betong ☐ | 3 Betong ☐ | 4 Metall ☐ | 5 Tegl ☐ | 9 Annet ☐
- horisontale konstr. (maks 3 kryss)
1 Tre ☐ | 2 Lett-betong ☐ | 3 Betong ☐ | 4 Metall ☐ | 9 Annet ☐

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)
1 Tre ☐ | 2 Lett-betong ☐ | 3 Betong ☐ | 4 Metall ☐ | 5 Tegl ☐ | 9 Annet ☐

Oppvarming (maks 1 kryss)
0 Ved ☐ | 1 Oljefyr-anlegg ☐ | 2 Oljefyr ildsted ☐ | 3 El. ☐ | 4 Oljefyr-anl./el. ☐ | 5 Oljefyr-anl./ved ☐ | 6 Oljefyr ildst./el. ☐ | 7 Oljefyr ildst./ved ☐ | 8 El./ved ☐ | 9 Annet ☐

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer ☐ Ja ☐ Nei

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

☐ Ikke krav -beskriv

BF 87 Del 3

Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

BF 87

Kap.	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:
- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:
- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.

Nabo-varsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispen-sasjons-søknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonsøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

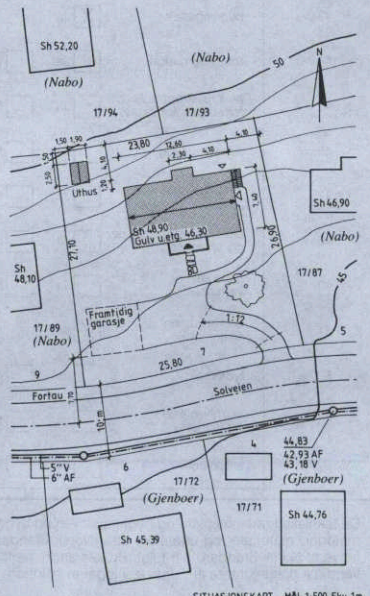
Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.



M = 1:1000

Stolpstuvegen

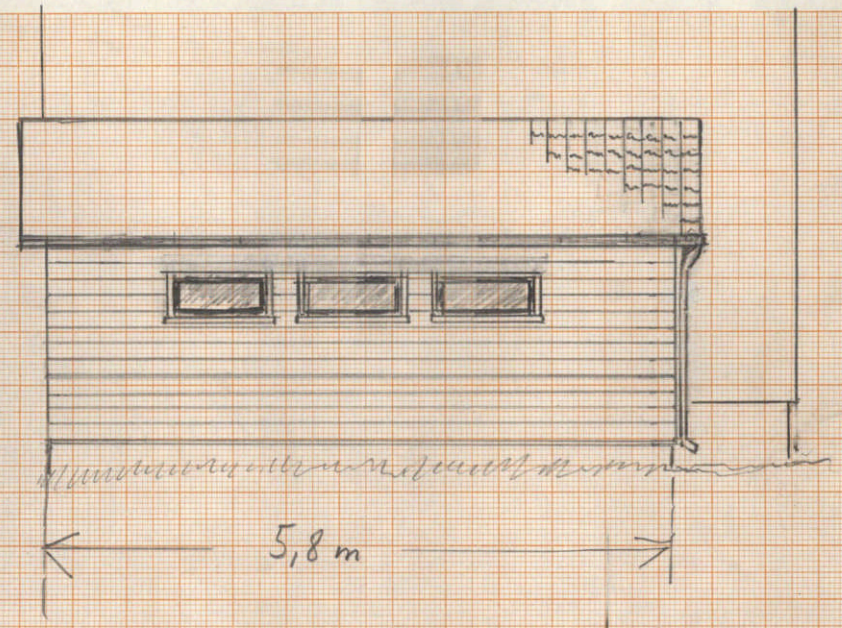
Enromvegen

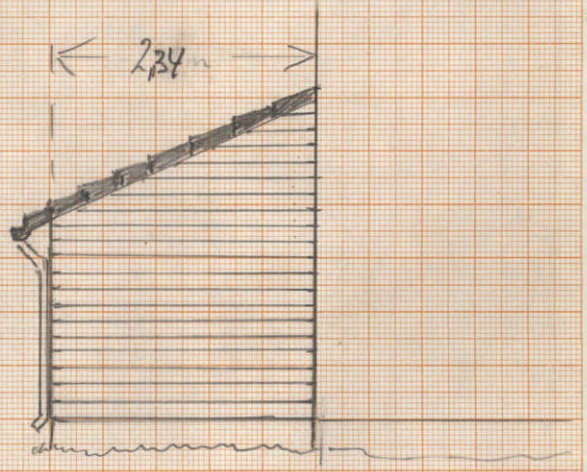
Myrli

104/974 104/973 104/160 104/999 104/1000 104/1001 104/1002 104/1004 104/1005 104/1006 104/1011 104/1012 104/1013 104/1014 104/1030 104/1031 104/1032 104/1033 104/1034 104/1035 104/1036 104/1037 104/1039 104/1101 104/1103 104/15 104/332 104/433 104/270 104/361 104/161 7578 7239 16769

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
18 OKT. 1990
Reg.nr. 04393/90
Ref.nr.

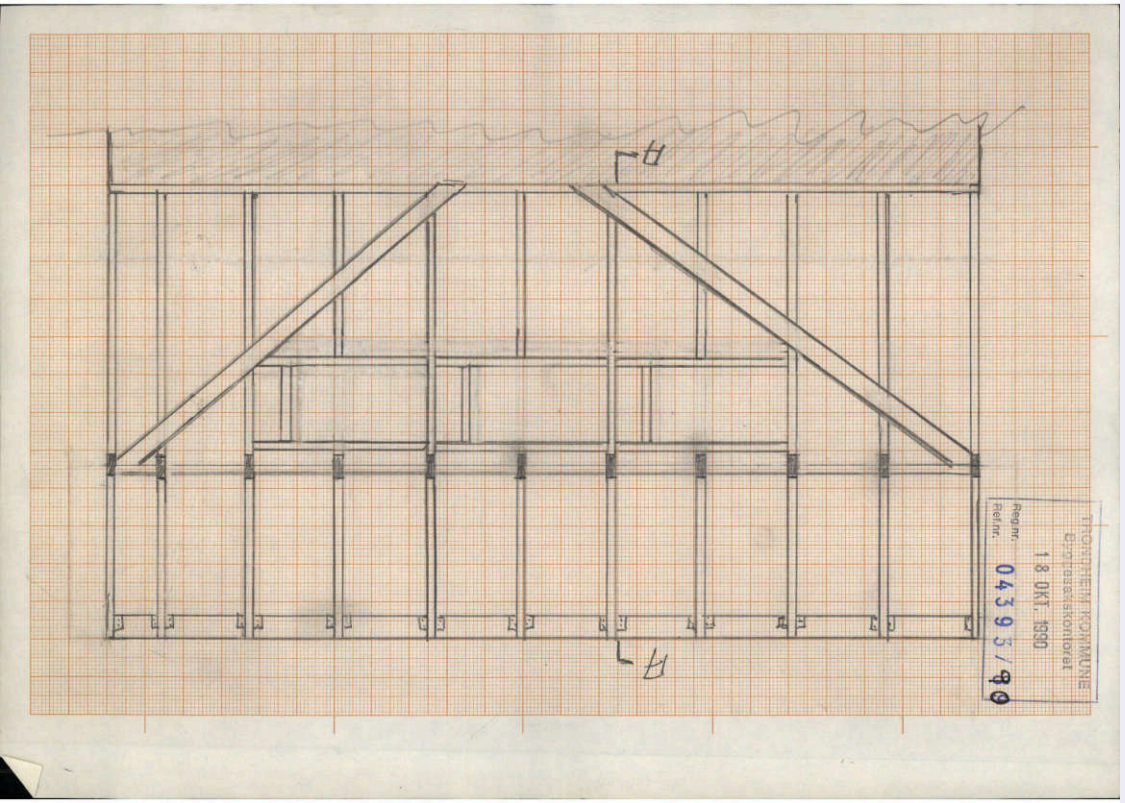
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
18 OKT. 1990
Reg.nr. 04393/90
Ref.nr.



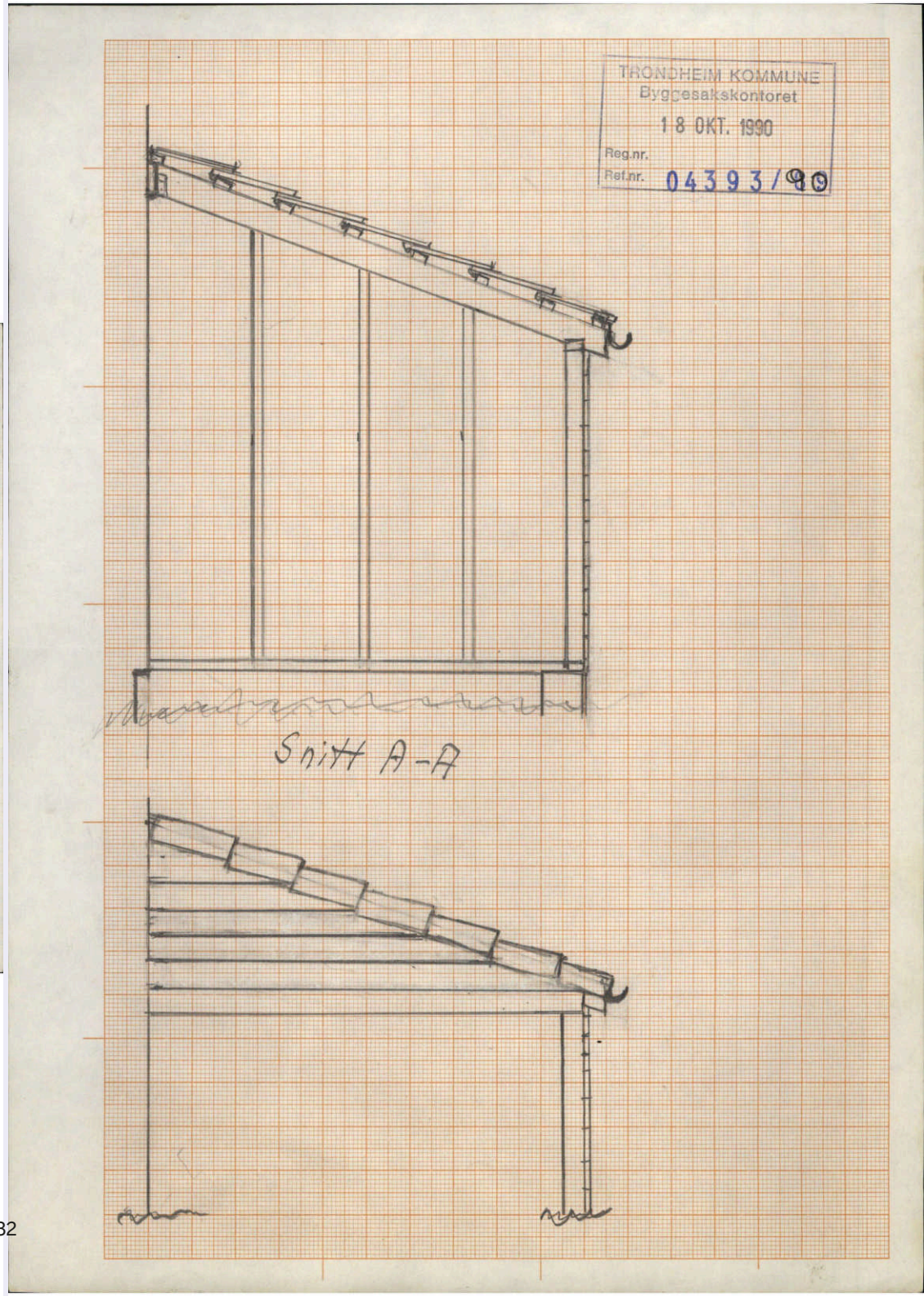


Material: Trevirk

Stender	4" x 2"	60 cm Mellom
Takåser	6" x 2"	60 cm Mellom
ytterpanel	som på huset	
Tak sten	som på huset	
Grunnmur	Betong armert 10" x 10"	
Gulv av jord		
Åpen front uten port		



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
18 OKT. 1990
Reg.nr.
Ref.nr. 04393/90



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
18 OKT. 1990
Reg.nr.
Ref.nr. 04393/90

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. [redacted] 99 000

30 | GG | Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Stavset selvbyggerfelt gruppe 3, ~~tomt nr. 9 og 10~~		den 30.3.82	Sak nr. B 527/82

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra Block Watne Hus A/S på vegne av Bjørn Husby og Harald Sunde på vert.delt tomannsbolig på Stavset selvbyggerfelt, gruppe 3, tomt nr. 9 og 10.

Huset føres opp med to leiligheter betegnet type R 2 og er i to etasjer med utgravd kjeller og har et bebygd areal på ca. 113 m2.
Hver leilighet gir i 1. etasje plass for inngangsparti, stue, kjøkken og w.c. og i 2. etasje plass for 3 soverom, bad og w.c. I kjeller er vist nødv. bodplass.

Huset får liggende panel og saltak med sort betongtakstein.

Garasje er vist i felles garasjeanlegg.

Byggemeldingen er i samsvar med stadfestet reguleringsplan.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet.

Opparbeidelse av veier med off. ledninger i området ble satt igang i januar 1982.
Byggetillatelse vil bli gitt så snart det foreligger erklæring fra Anleggskontoret, tekn. avd. om at veier med ledninger er ferdig utbygd.

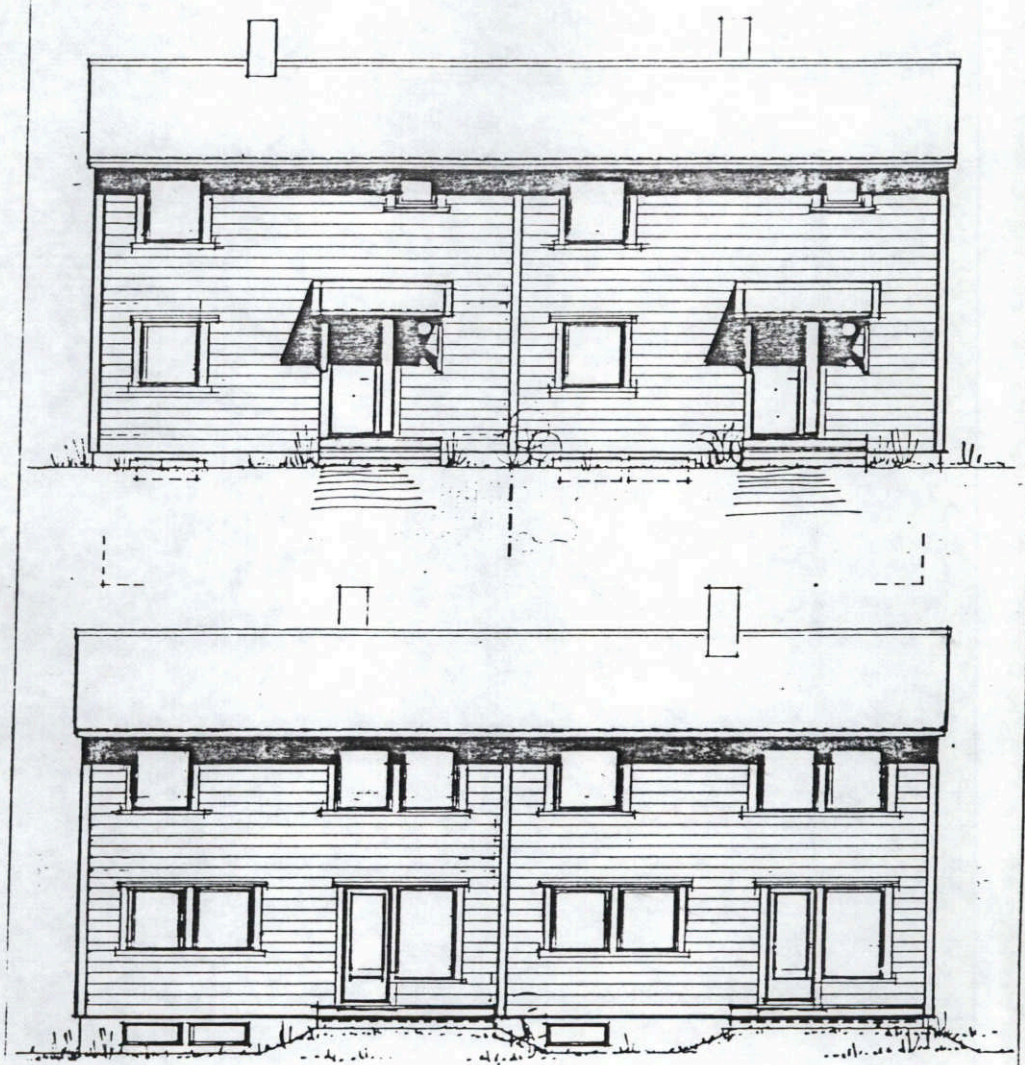
Ledningene er lagt omtrent som inntegnet på den innsendte ledningsplan.
Kloakknettet er basert på separatssystem.
Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.

Ad. Byggemeldingen

Planene godkjennes.
Det forutsettes at arbeidet utføres etter gjeldende byggeforskrifter, bl.a. skal samtlige våte rom ventileres over tak og pipe med ildsteder må få lovlige avstander fra trevерk.
Husets varmeisolering og tetthet må oppfylle byggeforskriftenes kap. 54.

Vegg mot nabohus skal være uten åpninger og utføres som vegg B-30.
Skillevegg mellom leilighetene skal tilfredsstille byggeforskriftenes krav til lydisolasjon og skal også utføres som brannskillevegg klasse B-30.
Statiske beregninger av frittbærende takkonstruksjoner skal sendes bygningskontrollen i to eksemplarer for godkjenning.

Huset må males eller beises i farger som er tilpasset nabohusene. Samlet forslag til farger på husene må således utarbeides av Velforeningen for området og sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Garasje i felles garasjeanlegg må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge den.
Utstikking av huset skal rekvireres ved bygningskontrollen og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.



TYPE R2

TYPE R1

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 FEB. 1982
J.NR.
ARK. NR.

Korr. 17.12.81 MH
TRONDH KOMM

BOLIGTYPER
STAVSET

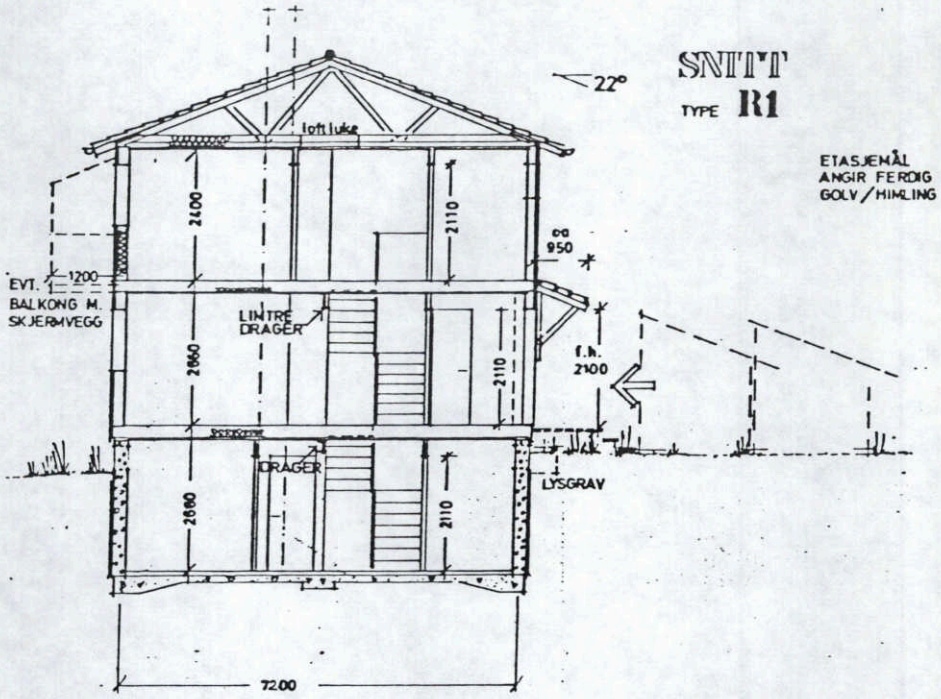
FASADER
R1,R2

DATO	MÅL	SIGN.
1.3.81	1 100	A.A.

FW A.S Proj. 0291
561 - 34 Tegn. 4-128

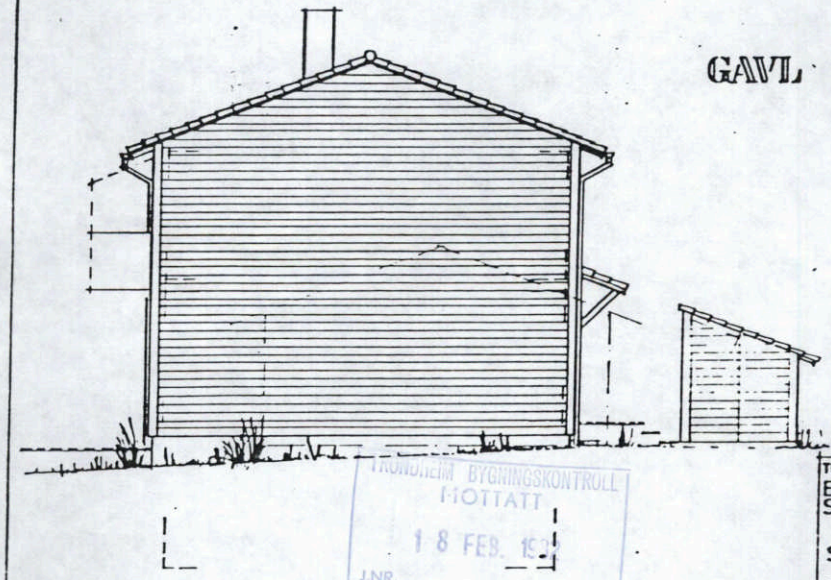
BWH A/S

SNITT
TYPE **R1**



ETASJEMÅL ANGIR FERDIG GOLV/HIMLING

GAVL



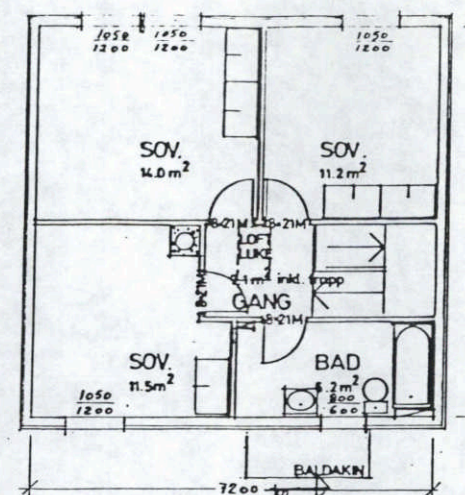
Korr. 17.12.81 MH

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 FEB. 1982 J.NR. ARK. NR.

TRONDH. KOMM. BOLIGTYPER STAVSET		
SNITT/FASADE TYPE **R1(R2)**		
DATO 1.3.81	MÅL 1:100	SIGN. A.A.
F.W.A.S 561 - 34	Proj. 0291 Tegn. 4-128	

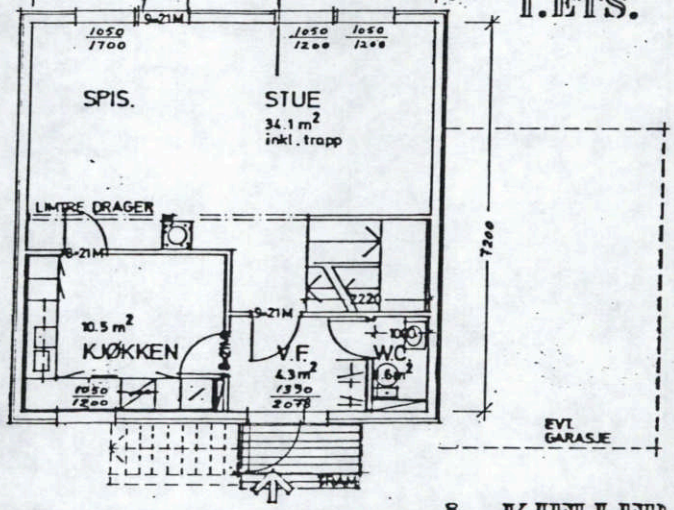
BWH A/S

2. ETS.

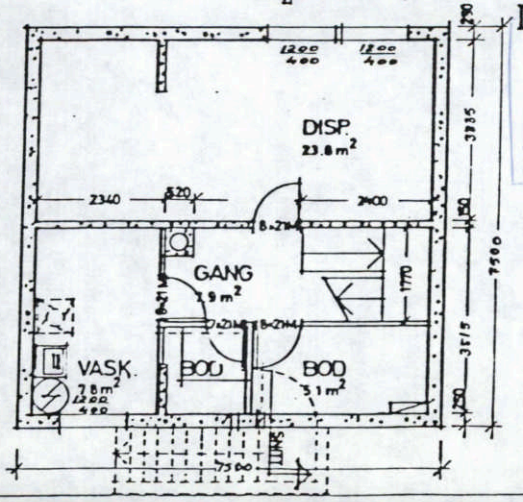


TRONDHEIM 30.03 82 * 00527 BYGNINGSRÅD

1. ETS.



KJELLER



TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 FEB. 1982 J.NR. ARK. NR.

Korr. 26.01.82 MR
Korr. 17.12.81 MR

TRONDH. KOMM. BOLIGTYPER STAVSET		
PLAN TYPE **R2**		
DATO 1.3.81	MÅL 1:100	SIGN. A.A.
F.W.A.S 561 - 34	Proj. 0291 Tegn. 4-125	

BWH A/S

Bjørn R. Husby
Stolpstuvn. 15

7000 TRONDHEIM

B 527/82 RD/IJM 21.12.1982

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

STAVSET SELVBYGGERFELT, HALVPART AV VERT.DELT TOMANNSBOLIG

STOLPSTUVN. 15

EIER: BJØRN R. HUSBY

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 30.3.1982, og arbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger. Arbeidet er besiktiget 20.12.1982.

I henhold til § 99 i bygningsloven gis det herved midlertidig brukstillatelse for nevnte halvpart av vert.delte tomannsbolig.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

R.J.

Rolf B. Daabach

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 527/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

~~Bjørn R. Husby og~~
Harald Sunde
~~Kolstadfleta 39 B~~
Stolpstuvn. 17
~~7078 SAUPSTAD~~
7000 TRONDHEIM.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Stavset selvbyggerfelt, gruppe 3, tomt nr. 9 pg 10
BYGGHERRE	Bjørn R. Husby og Harald Sunde
BYGGEARBEIDETS ART	Vert.delt tomannsbolig Stolpstuvn. 17

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 30.3.1982
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.
Arbeidet er besiktiget ..... 27.12.1982.
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: Halvpart av vert. delte tomannsbolig.
☐ for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 27.12.1982

Rolf B. Daabach.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R25d

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 25.08.81

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR FELTENE B13, B14, B15, B16, SØNDRE DEL AV BYÅSEN

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

I området kan det oppføres bolighus med tilhørende garasjer. Hver tomt kan bebygges med et bolighus. Tillatt etasjetall er påført planen.

§ 3

Bygningenes brutto grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

§ 4

Gesimshøyden målt fra ferdig planert terreng skal for hus med 1 etasje ikke overstige 3,25 m, for hus med 2 etasjer med 5,75 m.

§ 5

Garasjer skal oppføres som fellesanlegg i felt B 14 og B 15, som enkelt eller dobbelgarasjer i felt B 13 og B 16. De skal plasseres som vist på planen.

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje, og med grunnflate opp til 30 m².

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

Garasje skal være tilpasset boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 6

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 18° og 35°.

§ 7

Innenfor de på planen viste begrensningslinjer, kan det tillates tilbygg i 1 etasje. Tilbyggets utforming skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form, materialbruk og farge.

§ 8

Utvendige boder, levegger/skjermer med en høyde over 1,5 m og andre tilsvarende utvendige byggverk skal gis en enhetlig utforming for hus som tilhører samme gruppe. Disse anleggene skal byggeanmeldes samlet for hele gruppen, selv om de ikke skal gjennomføres samtidig. Utvendige boder skal plasseres som vist på planen.

§ 9

Bygnigsrådet skal ved behandling av byggemeldingen, ha for øye at bebyggelsen gis en god form, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge og materialbruk og behandling skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Gjerder og annen tomteinnhegning må ikke gis større høyde enn 80 cm. Utførelse, høyde, materialbruk og behandling skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Ingen tomt må beplantes slik at offentlig ferdsel sjeneres. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

§ 12

På internt gangvegnett tillates nødvendig servicetrafikk som brøyting, syketransport og flyttebiler.

§ 13

Parkeringsplasser skal utformes som fellesanlegg, som vist på planen.

§ 14

Felles lekeplasser utstyres med sandkasse, lekeapparater og benker.

§ 15

Regulerte støyvoller og støyskjermer skal etableres før den regulerte parsellen av Ny Hovedveg over Byåsen åpnes for almen ferdsel.

§ 16

Innenfor området markert på planen som frisiktareal må det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegarmers planum.

For avkjørsler fra adkomstveger kreves at det innenfor en trekant med side 4 m langs avkjørsel og 30 m langs adkomstveg må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over adkomstvegens/avkjørslens planum.

§ 17

Alle regulerte fellesarealer er felles for alle boligtomtene, bortsett fra eiendommene Stavsetvegen 1, gnr. 104/92 og Stavsetvegen 13, gnr. 104/33.

§ 18

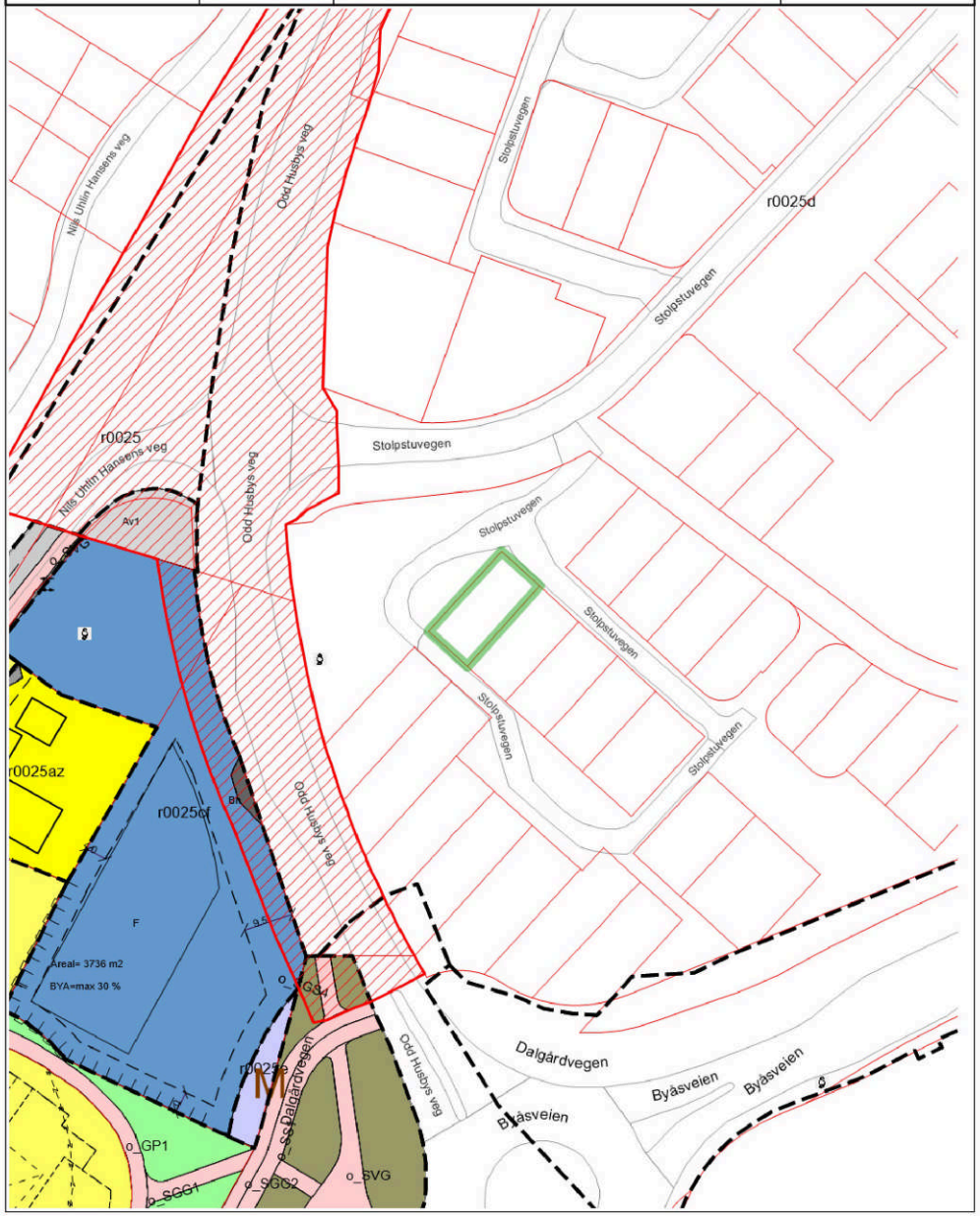
Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

000

187443/95

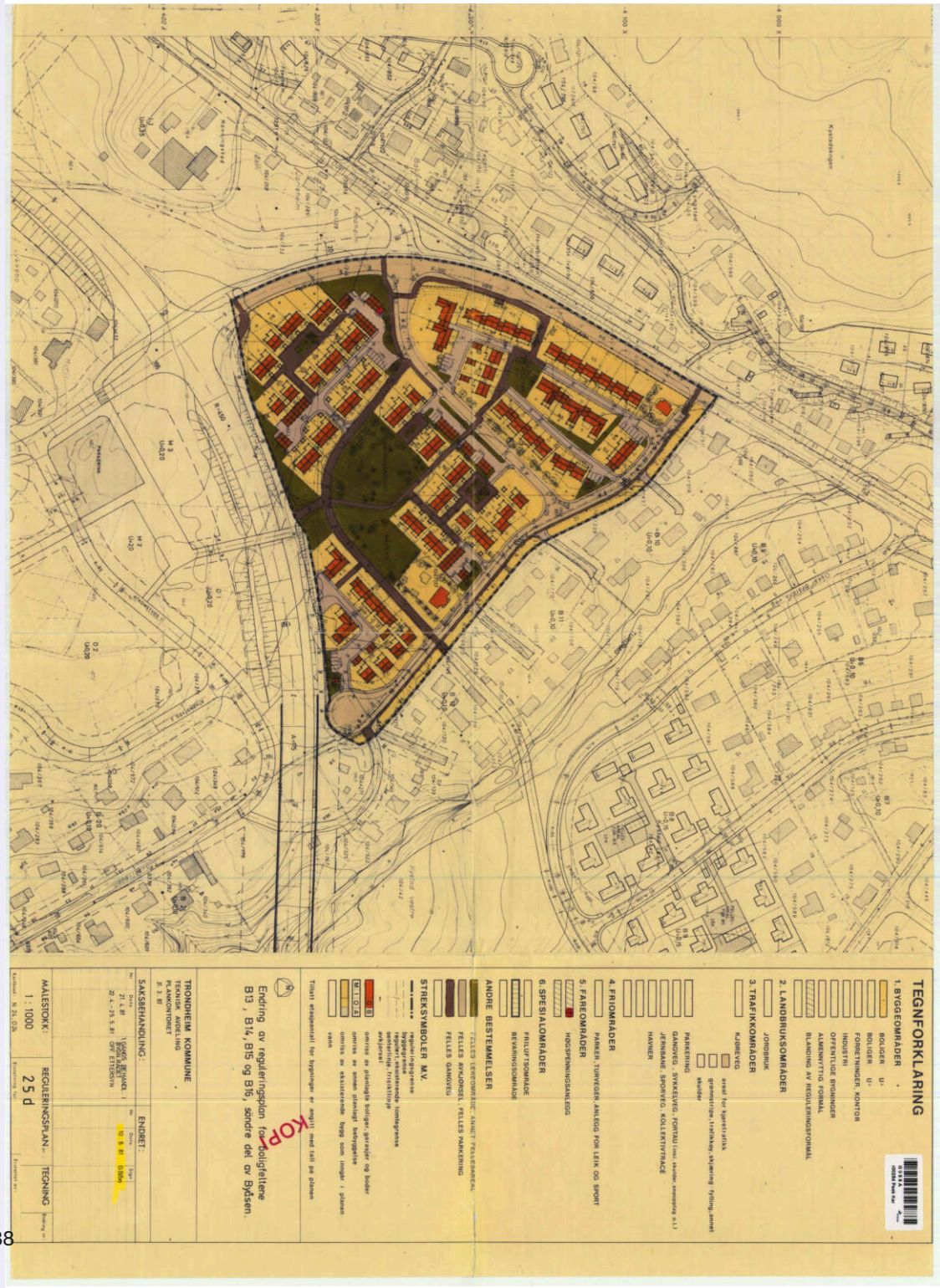
Trondheim	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1023	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Stolpstuvegen 15 7026 TRONDHEIM			
	Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- Plan mindre endring
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bolig
- Forretning
- Annen veggrunn
- Bussholdeplass
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Forretninger
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Park

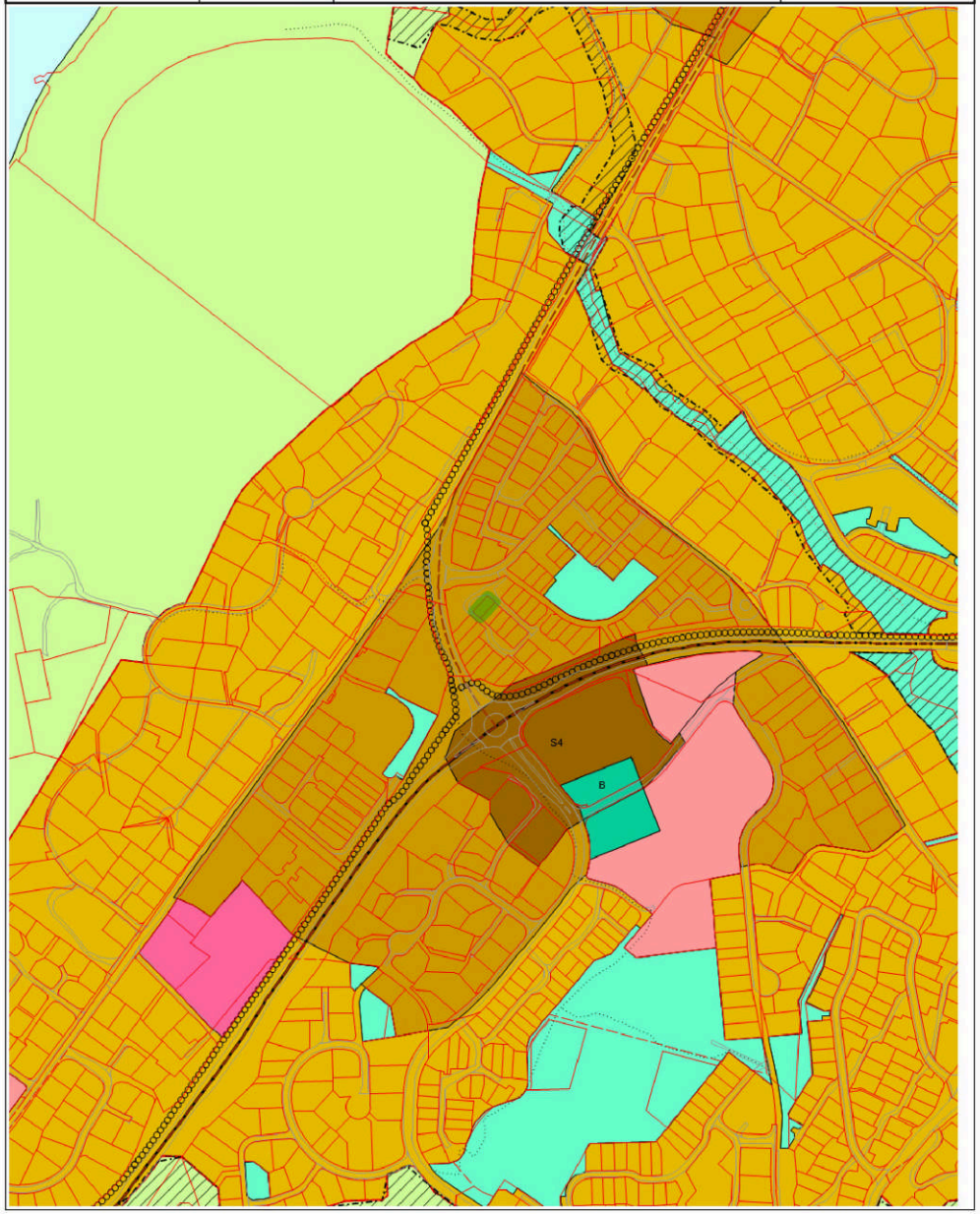


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1023	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stolpstuvegen 15 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

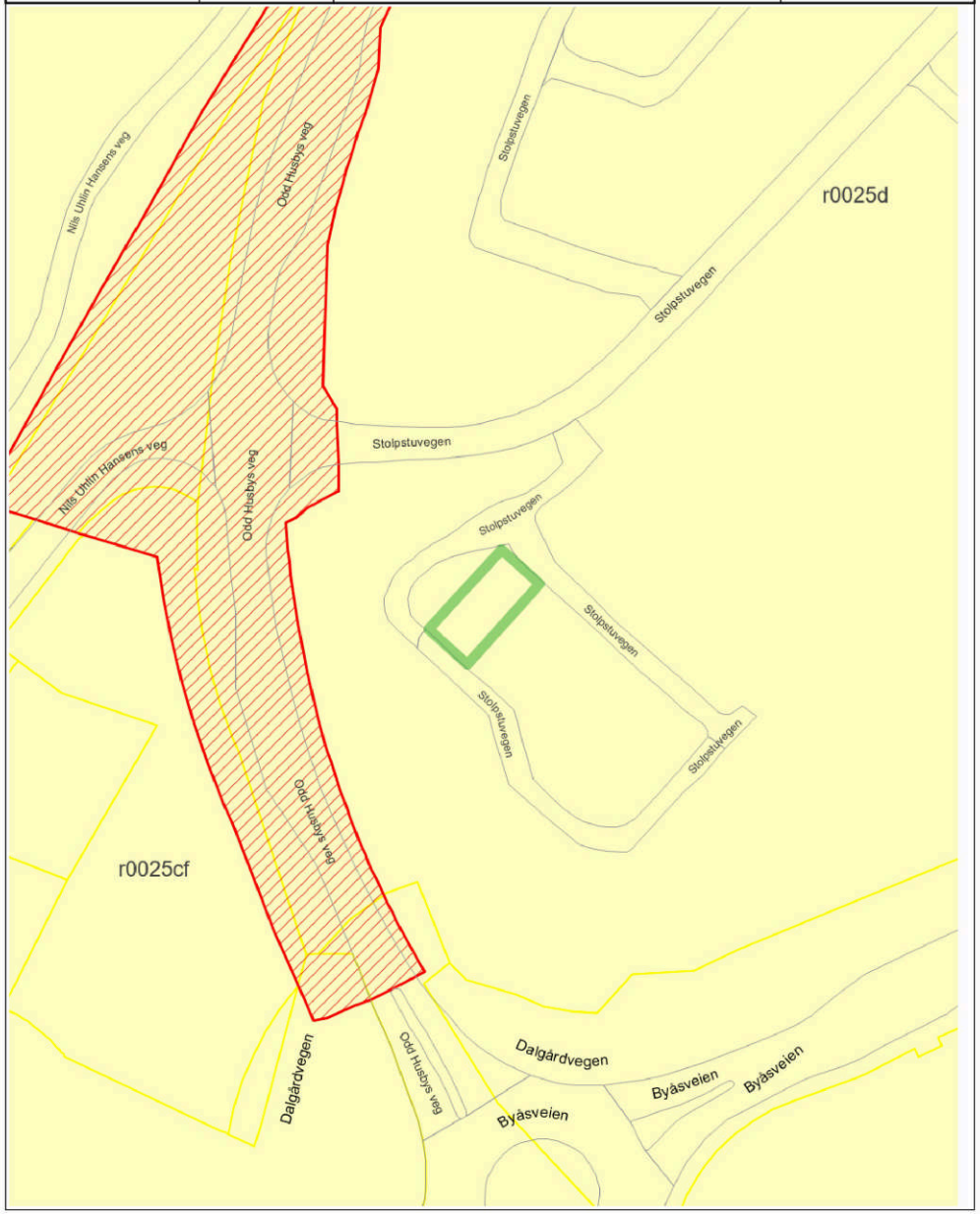
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg bru
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Byggegrense - marka
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1023	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stolpstuvegen 15 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

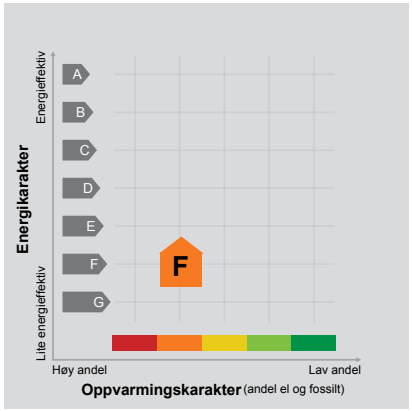


Tegnforklaring

- Veg
- Privatveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

ENERGIATTEST

Adresse	Stolpstuvegen 15
Postnummer	7026
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	1023
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182401625
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153196
Dato	10.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

STOLPSTUVEGEN 15

Nabolaget Leirbrua/Øvre Stavset - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR
- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stavsetvegen	Linje 11, 50, 52, 53, 108	2 min / 0.1 km
Ugla	Linje 9	21 min / 1.8 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	8 min / 3.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min / 7.8 km
Trondheim Værnes		38 min

SKOLER

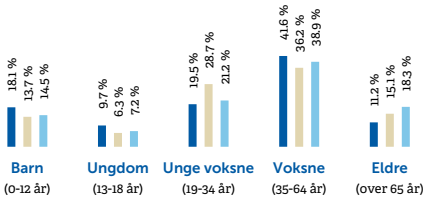
Stavset skole (1-7 kl.)	365 elever, 24 klasser	5 min / 0.4 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	571 elever, 32 klasser	14 min / 1.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	5 min / 2.4 km
Ugla skole (8-10 kl.)	488 elever, 33 klasser	19 min / 1.6 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	6 min / 3.2 km
Cissi Klein videregående skole		7 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 92/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 84/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Leirbrua/Øvre Stavset	1 260	499
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stavsetmyra barnehage (0-5 år)	70 barn	6 min / 0.5 km
Nilsbyen friluftsbarnehage (3-5 år)	24 barn	9 min / 0.7 km
Brannhaugen barnehage (1-5 år)	57 barn	10 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavset	Post i butikk, PostNord	5 min / 0.4 km
Bunnpris Ugla	PostNord, søndagsåpent	11 min / 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 98/100

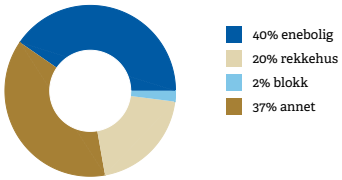
STØYNIVÅET
Lite støynivå 93/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 91/100

SPORT

Stavset Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Haukvatnet aktivitetsflate Ballspill	7 min 0.6 km
Impuls Treningssenter Granåsen	21 min
EasyFit Byåsen	6 min

BOLIGMASSE



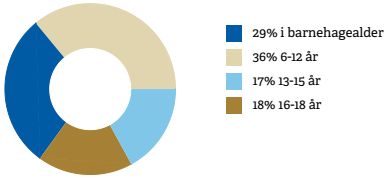
«Nært marka og butikk. Gode bussforbindelser og ellers bra standard på veger.»

Sitat fra en lokalkjent

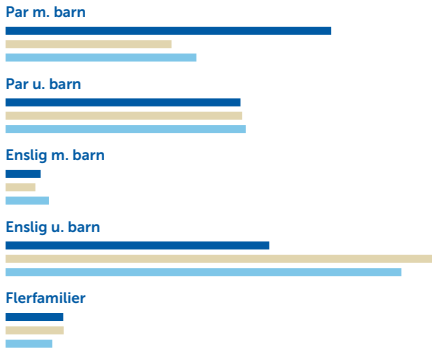
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	7 min
Apotek 1 Stavset	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



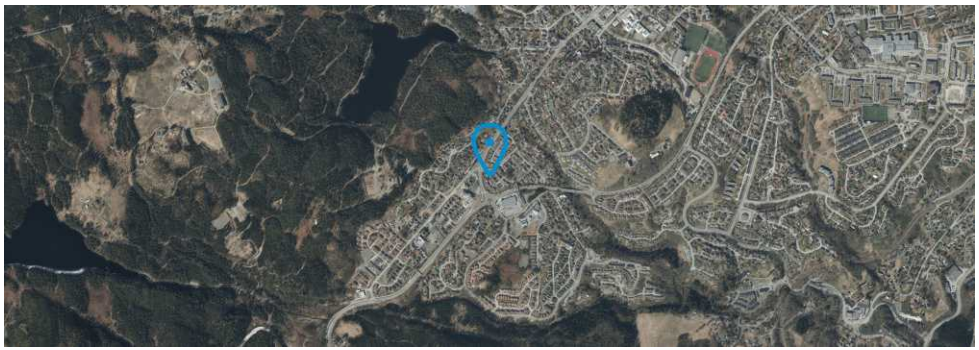
FAMILIESAMMENSETNING

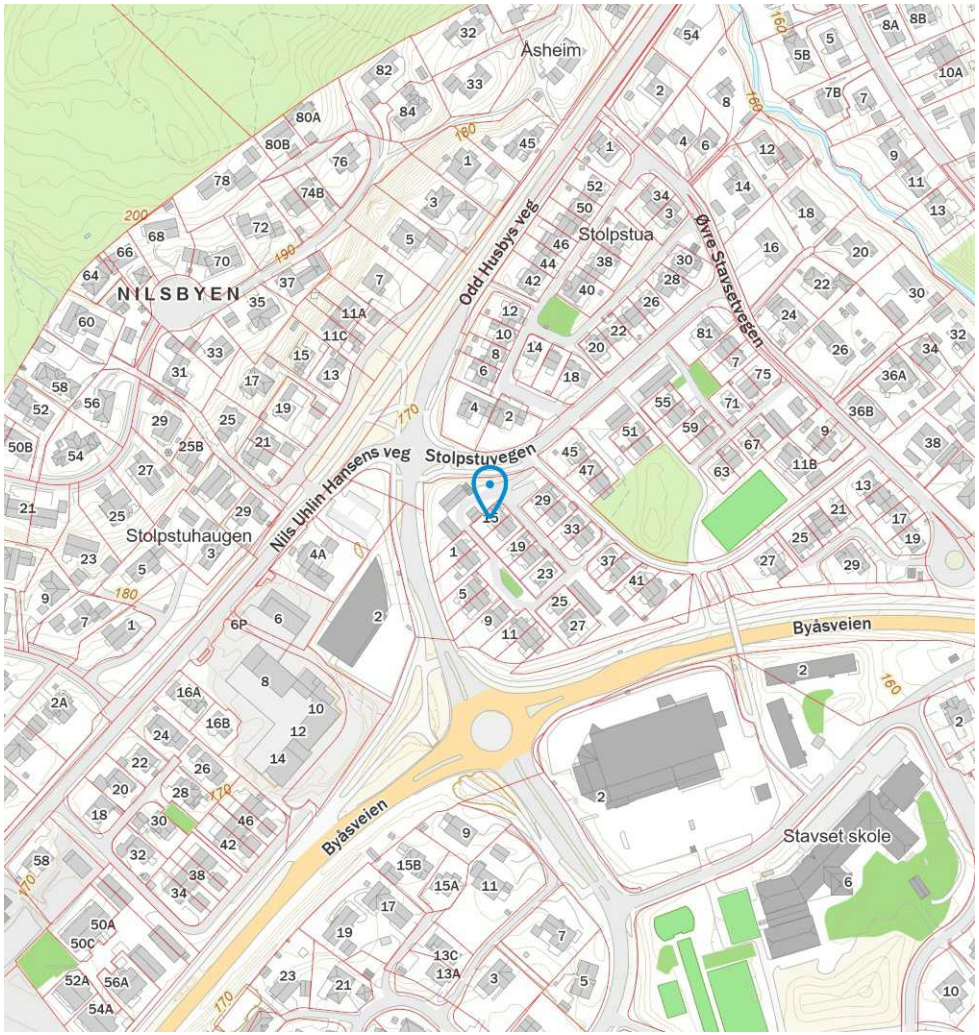


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250462 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Stolpstuvegen 15, 7026 Trondheim.
Gnr. 104, Bnr. 1023, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31250462
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.10.2025

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no