

Velkommen til

Stokkanhaugen 120, 7048 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stokkanhaugen 120
7048 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 750 000,-
Omkostninger	kr	194 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 944 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1987
BRA/ BRA-i	358 / 325 m²
Soverom	5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stokkanhaugen 120, 7048 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 146, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 750 000,-
Omkostninger	kr	194 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 944 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 961 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 193 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 194 840,- 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
En oversikt over kommunale avgifter fra September 2025 og frem til August 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beløpet på 1.827,- er for August. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

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

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

Areal
BRA - i: 325 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 358 m²
TBA: 60 m²
GUA: 332 m²
ALH: 7 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
5
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Dobbelgarasje med elektrisk port, samt oppstillingsplass på tomt. Det er også installert elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 392 m² på eiet tomt.

Byggeår
1987 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Loftsetasje: Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2
1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, gang m/trapp
Underetasje: Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2, gang m/trapp, vaskerom
Kjelleretasje: Entré / gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, gang m/trapp, bod

Eksternt bruksareal:
Garasje

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Loftetasje:

- Stue
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

- Kjøkken
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: INTRA minikjøkken (hybelkjøkken) bestående av benkeplate i stål med integrert oppvaskkum og 2 kokeplater, og et underliggende metallskap. Micro. Frittstående underskap.

- Bad
Flis på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Servantplate på underskap, speil med sideskap. Gulvmontert WC. Overskap. Dusjkabinett.

- Soverom 1
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

- Soverom 2
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

1.etasje

- Entré
Flis (dekt av teppe) og laminat på gulv, maltpanel på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.

- Stue
Laminat på gulv, tapet/malt brystningspanel på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.

- Spisestue

Laminat på gulv, tapet/malt brystningspanel på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.

- Kjøkken
Laminat på gulv, malt panel på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, profilerte fronter i eik, laminat benkeplater. Kjøleskap. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator.

- Soverom
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

- Bad
Flis på gulv, flis og malte plater på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.
Innredning: Servantplate på underskap, speil. Dusjkabinett. Gulvmontert WC.

Underetasje:

- Entré
Laminat på gulv, malte murvegger og malt panel på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.

- Stue
Laminat på gulv, malte murvegger og malt panel på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.

- Soverom 1
Laminat på gulv, malte murvegger og lakkert panel på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.
Innredning: Garderobeskap.

- Soverom 2
Laminat på gulv, malte murvegger og lakkert panel på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.
Innredning: Garderobeskap.

- Kjøkken
Flislaminat på gulv, malte murvegger og malt panel på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, malte glatte fronter med belistning, laminat benkeplater. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

- Bad
Flis på gulv, malte murvegger og malte plater på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.
Innredning: Servant, speil. Dusjhjørne med 2 innfellbare dusjdører. Gulvmontert WC.

- Vaskerom
Vinylbelegg på gulv, malte murvegger og malte plater på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling. Innredning: Vaskekar. Opplegg for vaskemaskin. 2 stk varmtvannsberedere. Sikringsskap. 2 garderobeskap.

Kjeller:

- Entré/gang
Laminat på gulv, ubehandlet og malt panel på vegger, malte lettklinkerdekker (Leca Byggplank) på innvendig tak / himling.
Innredning: 2 garderobeskap.

- Bad
Flis på gulv, baderomsplater på vegger, baderomsplater og malte lettklinkerdekker (Leca Byggplank) på innvendig tak / himling.
Innredning: Buet dusjhjørne med 2 innfellbare dusjdører. Gulvmontert WC. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

- Soverom 1
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malte lettklinkerdekker (Leca Byggplank) på innvendig tak / himling.

- Soverom 2
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malte lettklinkerdekker (Leca Byggplank) på innvendig tak / himling.

- Kjøkken
Flislaminat på gulv, malt panel på vegger, malte lettklinkerdekker (Leca Byggplank) på innvendig tak / himling.
Innredning: Minikjøkken (hybelkjøkken) med benkeplate i stål med integrert oppvaskkum, 2 kokeplater, og underliggende kjøleskap og metallskap. Ventilatorskap. Underskap, kjøleskap og hylle med micro.

- Stue
Laminat på gulv, malte plater på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.

- Trapperom
Laminat på gulv, malte plater og panel på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling.
Innredning: Håndvask.

- Bod
Laminat på gulv, malte plater og panel på vegger, himlingsplater på innvendig tak / himling

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Enebolig med 4 etasjer, dvs. loftetasje, 1.etasje, underetasje og kjeller, bygd i 1987.Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker (Leca Isoblokk). Over plate på mark er bygningen oppført i bindingsverk. Fasader har stående trekledning. Vinduer er med 2-og 3-lags isolerglass. Taket har en halvvalmet takkonstruksjon, tekket med betongstein.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger og gir i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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 fra 21.12.1987

Vedlagt ligger:
- Byggetillatelse for garasje datert 23.06.1992

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.

Oppvarming
- Elektrisk

Det er pipe i boligen, men det er ikke montert vedovn.

Ventilasjon: Balansert Ventilasjon.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 50 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

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

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

Adgang til utleie
Deler av boligen har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Dette gjelder da underetasjen i boligen, hvor man har en intern forbindelse (via dør). Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Når det gjelder arealet i kjelleretasjen, så er dette arealet ikke godkjent for varig opphold eller byggemeldt/søkt om til Trondheim kommune. Som det også er opplyst om under "Andre relevante opplysninger" i salgsoppgaven. Utleie av dette arealet er er å anse som ulovlig utleie frem til eventuell godkjenning foreligger fra bygningsmyndighetene.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0181c Endring av reguleringsplan for Stokkanhaugen. Ertstatter R-181 A og R-181 B (18.11.1986).

Regulerer Stokkanhaugen hovedsakelig til boligformål, med tilhørende kjøreveger, parkering/garasjer, felles gangveger og grønt-/fellesarealer.

Hensikten var å legge til rette for en samlet boligutbygging på Stokkanhaugen og sikre nødvendig trafikkareal, gangforbindelser og uteoppholdsarealer. Planen erstattet r0181a og r0181b.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Primærverdi: kr 4 568 983,- for 2024
Sekundærverdi: kr 12 955 690,- for 2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Sigmund Hårstad

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 14199
Dato: 17.06.1987
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Bestemmelse om adkomstrett

Ovennevnte erklæring omhandler blant annet medlemskap i Velforeningen Stokkanhaugan, rettigheter og plikter knyttet til fellesarealer, vegger/garasjer og tekniske anlegg, samt rettigheter for Trondheim kommune vedrørende vann- og avløpsledninger. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, interessenter oppfordres til å sette seg inn i erklæringen i sin helhet.

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.

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:

Loftsetasje:
- Opprinnelig loftstue inkl. trappeareal og et soverom er i dag sammenføyd og utgjør ett sammenhengende rom. Kjøkken er etablert i arealet som på opprinnelig tegning er angitt som loftstue
- Dagens 2 soverom var opprinnelig et større soverom.

1. Etasje:
- Opprinnelig bad ved stue er i dag blitt fjernet til fordel for en utvidet og større stue.
- Opprinnelig vaskerom er i dag blitt omgjort til et fulkommet bad.
- Opprinnelig bod er innlemmet i dagens entre/gang.

Underetasje:
- Opprinnelig disp rom er i dag blitt til vaskerom.

Kjelleretasje:
- Kjelleren er utgravd og innredet, men det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Nyttig info:
- Eiendommen er en del av en velforening ved navn "Stokkanhaugen Velforneing". Pliktig medlemskap. Det betales en årskontigent som p.t. er på kr. 4.500,- pr. år. Dette dekker bl.a. brøyting, vedlikehold av fellesarealer, lekeplasser og det administrative.

Velforeningen har en egen hjemmeside ved navn "Stokkanhaugen Velforening.no".

Stokkanhaugen Velforening sitt regnskap ved utgangen av 2025:
Driftsresultat: 469.602,-
Årsresultat: 476.699,-
Egenkapital: -412.122,-

Budsjett for 2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,75 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke utvidet kr 22 000,- (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. 3.300,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.450,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 17-09-2026 av Stein Roger Stene i Stene takst AS.
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:
Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Kjøkken - Loftetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig - Ytterdører
Utvendig - Utvendige trapper
Innvendig - Overflater - gulv
Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig - Innvendige dører
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Våtrom - Loftetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Våtrom - Loftetasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Våtrom - Loftetasje - Bad - Overflater gulv
Våtrom - Loftetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom - 1.etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Våtrom - 1.etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom - Underetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater gulv
Våtrom - Underetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Våtrom - Underetasje - Bad - Ventilasjon
Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Overflater, vegger og himling
Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Overflater gulv
Våtrom - Kjeller - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater gulv
Kjøkken - Kjeller - Kjøkken - Overflater og innredning

HELSE, MILJØ & SIKKERHET:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig spiraltrapp ned til kjeller
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløp ned til underetasje og ned til kjeller.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapper

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

Takstmannens kommentar til areal:

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Byggemeldte tegninger viser at en del av planløsningene er noe endret;
- på loftetasje er stort soverom mot øst avdelt til 2 soverom, soverom mot vest er endret til kjøkken, og stue og kjøkken utgjør et rom (en vegg er fjernet)
- i 1.etasje er stue utvidet ved at bad er fjernet, vaskerom er endret til bad, og VF og bod er fjernet og har blitt til entré/gang
- i underetasje har soverom mot sv blitt endret til stue, vegg mot gang har blitt fjernet
- det eksisterer ikke tegninger for kjeller, denne er ikke byggemeldt

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

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Usikker
Beskrivelse av arbeidet: Litt rehabilitering av bad

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Nytt dusjkabbinet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Litt usikker på om det membran, se takstrapport

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
Lekkasje på taket, rundt pipe og det ble utført i 2020

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Blikkenslager/snekker
Beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på hvilket firma som utført jobben,

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Selvgjort

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Ikke gjort noe tiltak, da det ble oppdaget av takstfirma

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Litt i kjeller som ble oppdaget av takstfirma

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Det har vært en feil i garasjen pga el billader og en ny jordfeilsbryter. Godkjent fra el tilsynet 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: ES elektro as
Beskrivelse av arbeidet: Ny jordfeilsbryter i kjeller, ny ladestasjon for el bil

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: ES Elektro as
Beskrivelse av arbeidet: Ny jordfeilsbryter i kjeller, ny ladestasjon for el bil

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Kjeller som er innredet, og garasje som er oppsatt i 1990 med egen inngang inn til boligen

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Kjeller som er innredet, og garasje som er oppsatt i 1990 med egen inngang inn til boligen

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Loft er delvis bygget om, med et lite kjøkken, det ble sendt inn nye tegninger for loftet til kommunen

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja. Eiendommen har egen 3 roms leilighet for utleie med egen ingang

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja. Ja, sokkel har egen ingang

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med
Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- Tilstandsrapport datert 17.09.2026
- Energiattest
- Selgers egenerklæringsskjema datert 27.08.2026
- Midlertidlig brukstillatelse datert 21.12.1987
- Byggegodkjente tegninger datert 15.06.1987
- Byggetillatelse for garasje datert 23.06.1992
- Tinglyste erklæringer datert 17.06.1987
- Vedtekter for Stokkanhaugen Velforening
- Innkalling til årsmøte i Stokkanhaugen velforening datert 15.04.2026
- Referat til årsmøte i Stokkanhaugen velforening datert 15.04.2026
- Resultatregnskap for 2025 Stokkanhaugen velforening
- Budsjett for 2026 Stokkanhaugen Velforening
- Årsmelding/Årsberetning for 2025
- Forvaltning av friarealer i Stokkanhaugen Velforening
- Styret i Velforeningen for 2026
- Kommunale avgifter
- Reguleringskart med områdeplan
- Situasjonskart
- Nabolagsprofil

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.

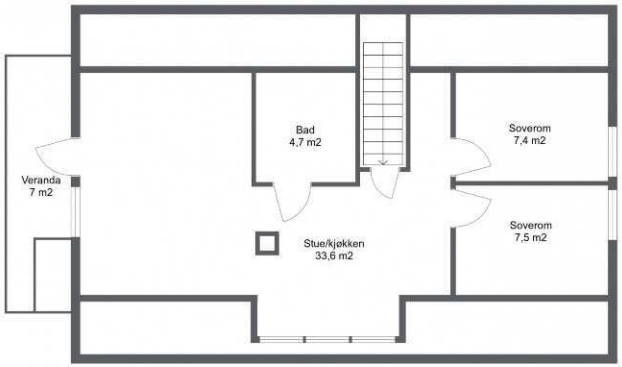
Oppdragsansvarlig
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
Epost: maria.hansen.sundland@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

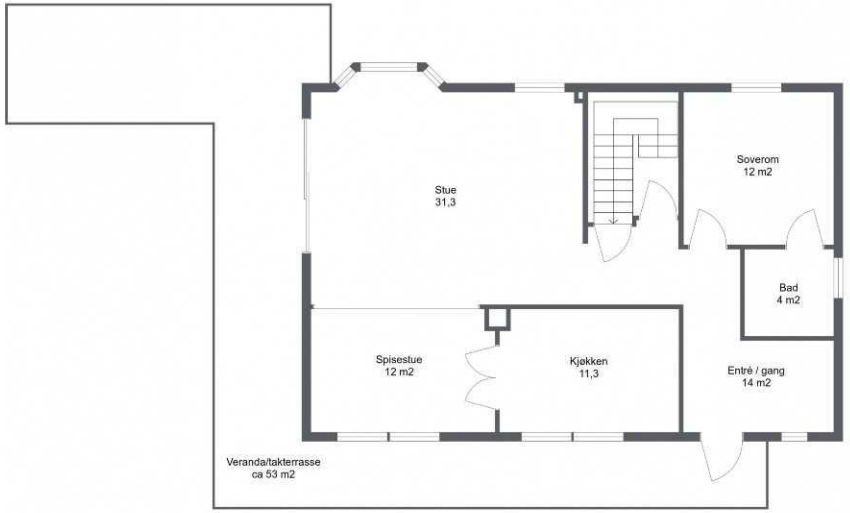
Plantegning

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.

Stokkanhaugen 120, loftetasje+ 1.etasje



Loftetasje

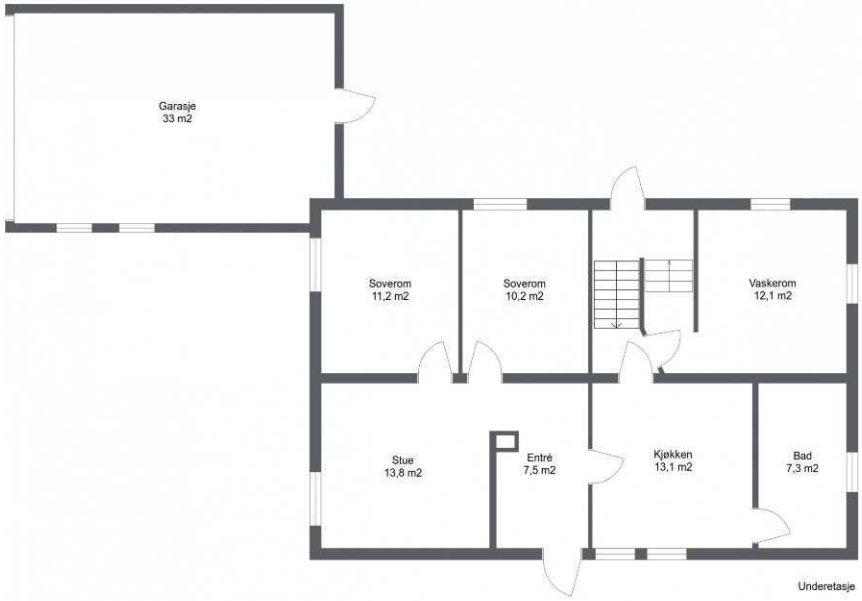


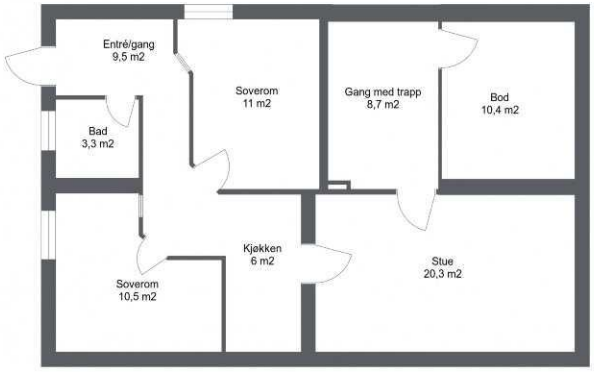
1.etasje

Dette er en enkel plantegning utarbeidet for å vise arealdisponeringen i boligen. Plantegningen er ikke i målestokk. Arealmål per rom er ca. nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale areal.

Plantegning

Stokkanhaugen 120, underetasje + kjeller





Dette er en enkel plantegning utarbeidet for å vise arealdisponeringen i boligen. Plantegningen er ikke i målestokk. Arealmål per rom er ca. nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale areal.

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.












































148


















SIEMENS



















Tilstandsrapport

Enebolig
Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 42, bnr. 146

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 325 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20340-1330 **Eiendomsverdi ref nr:** CG3406

Autorisert foretak: Stene Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Roger Stene

STENE TAKST AS

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.

Stene Takst AS

Stene Takst AS er et takstfirma med base i Trondheim og på Nerskogen. Firmaet drives av Stein Roger Stene, som har utdanning og erfaring som bygningsingeniør, tømrer/byggmester, takstingeniør og daglig leder, og har jobbet innen fagfeltet taksering siden 1996.
Stene Takst AS bistår med det aller meste innen taksttjenester som:
- tilstandsrapport iht. ny avhendingslov
- verditaksering / verdivurdering
- tomtetaksering
- byggelånsoppfølging
- ferdigbefaring / overtakelsesforretning
- lovliggjøring av bygg
- uavhengig kontroll
- næringstaksering
- tilstandsanalyse / teknisk due diligence av bygg

Se www.stenetakst.no

STENE TAKST AS

Rapportansvarlig

Stein Roger Stene
Uavhengig Takstingeniør
stein@stenetakst.no
928 55 155

trv
Tegova Residential Valuer

STENE TAKST AS

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i god bruksstand iht. byggeår, men det er en god del avvik som krever utbedring.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, tretak på tak over parti mellom garasje og bakinngang. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av A-takstoler i tre.
Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Fasader på underetasje/grunnmur er malt pusset mur.
Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags isolerglass, datostemplet 1986, 1987 og 2022.
2 ytterdører teak/teakfinér, den ene malt, heve/skyvedør i malt treverk og malt balkongdør i treverk, begge med 2-lags isolerglass, malt panelt dør utgang bakside, aluminium ytterdør for inngang kjeller.
Veranda, altan / terrasse og takterrasse over deler av garasje.
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen, ved underetasje.
Tretrapper, spiraltrapp i metall ned til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat, flis, teppe og belegg.
Veggene er utført med trepanel, malte glatte flater og betongvegg.
Himlingene er utført med trepanel, himlingsplater og lettklinkerelementer.
Etasjeskillere er av lettbetongelementer og trebjelkelag.
Boligen har ei pipe oppført med pipeelementer/lettklinkerblokker.
Ildsted/vedovner er ikke montert.
Kjeller har rom under terreng, også underetasje har rom dels under terreng. Gulvet er belagt med laminat og fliser. Veggene er kledd med plater og panel, samt innvendige utforede vegger på grunnmur.
Hulltaking er foretatt.
Malte tretrapper og ei trapp med metallvanger og trinn i malt tre.
Innvendige dører består av malte fyllingsdører, malte glatte dører og finérdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loftetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har malt panel på vegger og på innvendig tak/himling, flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ikke registrert.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen ikke mulig å måle.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via ventil i himling,tilluftspalte under dørblad.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da vegger ikke er bygd for å tåle påføring av vann (malt panel), videre har badet tett dusjkabinett.

Våtrom › 1.etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, plassert under dusjkabinett.
Servantplate på underskap, speil. Dusjkabinett. Gulvmontert WC.
Elektrisk styrt avtrekksvifte i himling.
I forskriften til avhendingsloven kreves det at den bygningssakkyndige skal bore et minimum 73 mm stort hull i veggen bak våtsone i våtrom.
Hulltaking ble foretatt i nedkant vegg tilstøtende rom, dvs. entré, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrommet har flis på vegger i dusjsone, malte murvegger og malte plater på vegg. Himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall mot sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 cm.
Servant, speil. Dusjhjørne med 2 innfellbare dusjdører, oppbygd og flislagt kant rundt dusjsone. Gulvmontert WC
Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt., dette pga av bygningsmessige hindringer(yttervegg/ murvegg), rommet har dessuten en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har malte murvegger og malte plater. Himlingsplater på innvendig tak, vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler.
Våtrommet har foliemembran og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2,2 cm.
Vaskekar. Opplegg for vaskemaskin. 2 stk varmtvannsberedere.
Sikringsskap. 2 garderobeskap.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har baderomsplater på vegger og noe i himling, ellers lettklinkerelementer i himling.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 2,5 cm.
Buet dusjhjørne med 2 innfellbare dusjdører. Gulvmontert WC.
Servant. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via ventil i yttervegg.
I forskriften til avhendingsloven kreves det at den bygningssakkyndige skal bore et minimum 73 mm stort hull i veggen bak våtsone i våtrom.
Hulltaking ble foretatt i nedkant vegg tilstøtende rom, gang, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken › Loftetasje › Stue/kjøkken
INTRA minikjøkken (hybelkjøkken) bestående av benkeplate i stål med integrert oppvaskkum og 2 kokeplater, og et underliggende metallskap. Frittstående underskap. Micro.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken › 1.etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, malte glatte fronter med belistning, laminat benkeplater. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Minikjøkken (hybelkjøkken) med benkeplate i stål med integrert oppvaskkum, 2 kokeplater, og underliggende kjøleskap og metallskap. Ventilatorskap. Underskap, kjøleskap og hylle med micro.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
De innvendige avløpsrørene er av plast.
Mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken i 1.etasje, underetasje, kjeller og vaskerom, elektrisk styrt vifte på bad 1.etasje, ellers naturlig ventilasjon.
Det er 2 stk 200 liters varmtvannstanker, av merke Lauguna, plassert på vaskerom.
Stort sikringsskap plassert på vegg i vaskerom.
Fordelingssystem: IT
Type inntak: 230 V
Type sikringer: Automatsikringer
Hovedsikringer: 63 A

Et mindre sikringsskap, plassert på vegg i kjøkken i kjeller.
Boligen har forskriftsmessige røykvarslere og håndslukkerutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

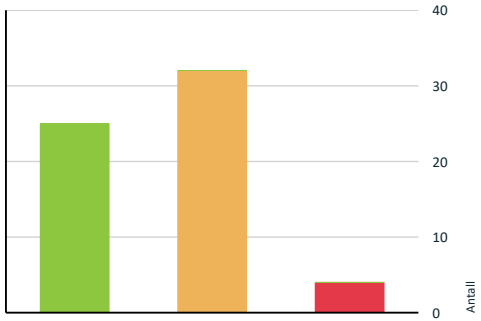
Byggemeldte tegninger viser at en del av planløsningene er noe endret;
- på loftetasje er stort soverom mot øst avdelt til 2 soverom, soverom mot vest er endret til kjøkken, og stue og kjøkken utgjør et rom (en vegg er fjernet)
- i 1.etasje er stue utvidet ved at bad er fjernet, vaskerom er endret til bad, og VF og bod er fjernet og har blitt til entré/gang
- i underetasje har soverom mot sv blitt endret til stue, vegg mot gang har blitt fjernet
- det eksisterer ikke tegninger for kjeller, denne er ikke byggemeldt

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

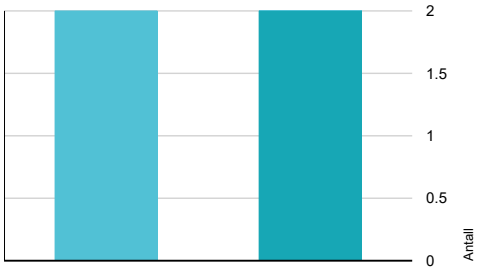
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Garasje er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig spiraltrapp ned til kjeller Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløp ned til underetasje og ned til kjeller.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Garasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, tretak på tak over parti mellom garasje og bakinngang. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist en del mosevekst.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales rengjøring.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Mose på taket.



Tretaket vipper noe opp, kileformet åpning mellom tak og vindski.



Endel mose på taket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Stedvis ujevne takrenner, de vipper ned i ender ut mot vest. Rennene er ikke rengjort.
Nedløp har enkelte lekkasjer i skjøter.
• Råte stedvis i vindski, de fleste av vindskiene er råteskadet i nedkant.

Konsekvens/tiltak
• Oppretting og rengjøring.
• Utbedring/utskifting.



Rennene vipper ned i ender ut mot vest, rennene er ikke rengjort.

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Råte i vindski.



Ujevn renne, en del mose i renna.



Råte i vindski.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon helt ut mot vest. Årsak til dette er opplyst å være sig i grunnen etter oppføring av garasje. Fundamentene for bæring ytre del av tak, veranda og terrasse satte seg derfor en del slik at det ble synlige skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Utbedring/oppretting.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Fasader på underetasje/grunnmur er pusset og malt mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i den stående bordkledningen på oppløft mot vest.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Det er påvist noen skråriss/sprekkdannelser og noe løs puss, både inn- og utvendig på mur.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Tilstandsrapport



Råte i kledning på oppløft.



Sprekk i grunnmur.



Noe løs puss.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags isolerglass, datostemplet 1986, 1987 og 2022.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at glassrute på takvindu (Velux) er punktert.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av de eldste vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Noe avflaking maling på vindu.



Manglende sålebenkbeslag på kjellervindu.



Pnuktert glass på takvindu.



Oppsprukket trevirke, maling løsnet.

TG 2 Ytterdører

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

2 ytterdører i teak/teakfinér, den ene malt, heve/skyvedør i malt treverk og malt balkongdør i treverk, begge med 2-lags isolerglass, malt panelt dør utgang bakside, aluminium ytterdør for inngang kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde evt utbedre dører for å sikre normal funksjon.





Dørterskel buler litt opp.



Noe slitasje i nedkant.



Oppsprekking i forkant av ytterdør kjeller.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda, altan / terrasse og takterrasse over deler av garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er påvist nedbøyning mot vest for veranda loftetasje og terrasse 1.etasje. (Se pkt Takkonstruksjon / Loft)
- Det anmerkes at det er montert undertak på terrasse, dette er ikke tett / ikke montert noen takmembran.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Det anbefales å rette opp konstruksjonen.
- Da vann renner ned på undertak, anbefales det å undersøke skjulte deler av konstruksjonen for evt skader og utføre utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedbøyning mot vest.

Tilstandsrapport



Skjev veranda loftetasje, også trapp er litt skjev.



Råte i rekkverkskonstruksjon.



Råte med framvekst av sopp.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen, ved underetasje.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper, spiraltrapp i metall ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger større enn 10 cm mellom trinn.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig spiraltrapp ned til kjeller

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Åpninger større enn 10 cm mellom trinn.



Åpninger større enn 10 cm mellom trinn.



Manglende rekkverk og for store åpninger mellom trinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat, flis, teppe og belegg.

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fuger mellom gulvflis i entré (under teppe).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre fuger, samt kontrollere om det er løse fliser (bom).



Sprekker i fuger gulvflis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel, malte glatte flater og betongvegger. Himlingene er utført med trepanel, himlingsplater og lettklinkerelementer.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

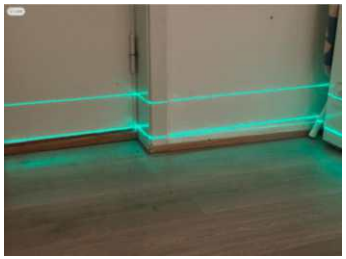
Etasjeskillere er av lettbetongelementer og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm på loftetasje.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm i stue i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.



Større skjevheter på gulv stue kjeller.

⚠ Radon

Beskrivelse

På NGU`s regionale kart over områder med radon-konsentrasjon, ligger boligen i et område som benevnes som usikker mht. aktsomhetsgrad. Det er generelt ikke krav om radonsperre på boliger bygd etter TEK 10 eller eldre. Det er likevel en generell anbefaling om at radonsperre monteres når det er høy radon-konsentrasjon i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har ei pipe oppført med pipeelementer/lettklinkerblokker. Ildsted/vedovn er ikke montert.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har rom under terreng, også underetasje har rom dels under terreng. Gulvet er belagt med laminat og fliser. Veggene er kledd med plater og panel, samt innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mørkere partier med fukt i overflata i nedkant innforet panelt vegg i gang i kjeller, dvs. ved ytterdør og bort mot hjørne. Ved fuktmåling, ble det registert at celleveggene i treet er maksimalt fylt opp med bundet vann, dvs. at trevirket har nådd fibermetningspunktet.
- Undersøkelsen i rom under terreng omfatter visuell kontroll og indikasjonsmåling for fukt på tilfeldig utvalgte steder, og hulltaking i panelte vegger på begge soverom. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill på soverom mot vest.
- Det er en vertikal sprekk i pusset grunnmur under vindu mot nord på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fuktnivåer for trevirket ble målt til over 20 %, ved konstant fuktighet over 20 % vil råtesopp og synlig mugg kunne utvikle seg raskt
- Sprekken er igjenpusset og ser ikke ut ti å ha endret/utviklet seg. Forholdet bør imidlertid følges opp over tid, og ved tegn til utvikling bør nødvendige tiltak iverksettes,

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skadet panel pga fuktinntregning i nedkant vegg i gang kjeller.



Forhøyede fuktverdier i bunnsvill soverom vest kjeller.



Gjenpusset sprekk i yttermur vaskerom.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper og ei trapp med metallvanger og trinn i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløp ned til underetasje og ned til kjeller.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappene for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Det mangler rekkverk på trapp opp til loftetasje.



Det mangler rekkverk og håndløper på vegg for trapp mellom 1.etasje og underetasje.



Det mangler rekkverk og håndløper på vegg for trapp mellom underetasje og kjeller, videre er det for store åpninger mellom trinn.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte fyllingsdører, malte glatte dører og finérdører.

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Baderomsdør underetasje er skadet. Noen av dørene har justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Skadet dørblad på bad underetasje.



Skade i terskel.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



LOFTETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFTETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malt panel på vegger og på innvendig tak/himling.

Årstall: 1987 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Vegger har ikke fuktbestandige materialer, byggematerialet (panel) er uegnet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





LOFTETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ikke registrert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen ikke mulig å måle.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk via ventil i himling, tilluftspalte under dørblad.



Ventil i himling.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da vegger ikke er bygd for å tåle påføring av vann (malt panel), videre har badet tett dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Veggene har flis og malt panel, og innvendig tak har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, plassert under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Servantplate på underskap, speil. Dusjkabinett. Gulvmontert WC.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk styrt avtrekksvifte i himling.



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
I forskriften til avhendingsloven kreves det at den bygningssakkyndige skal bore et minimum 73 mm stort hull i veggen bak våtsone i våtrom. Hulltaking ble foretatt i nedkant vegg tilstøtende rom, dvs. entré, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking ble foretatt i nedkant vegg entré.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegger i dusjsone, malte murvegger og malte plater på vegg. Himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i veggfliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser inne i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.





Sprekker i gulvflis i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 cm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Plastsluk.



Høy terskel.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Servant, speil. Dusjhjørne med 2 innfellbare dusjdører, oppbygd og flislagt kant rundt dusjsone. Gulvmontert WC

Vurdering av avvik:
• Dusjdører tetter ikke tilfredsstillende i lukket tilstand.



Dusjdører tetter ikke tilfredsstillende i lukket tilstand.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Ventil i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt., dette pga av bygningsmessige hindringer(yttervegg/ murvegg), rommet har dessuten en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1987 **Kilde:** Kontaktperson



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malte murvegger og malte plater. Himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Vinylbelegget/membranen på gulvet er ikke ført opp langs veggen (membranoppkant).

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Vinylbelegg på gulvet skal føres minimum 50 mm opp på veggen målt fra ferdig overflate.



Vinylbelegget/membranen på gulvet er ikke ført opp langs veggen (membranoppkant), det er gulvlister i nedkant vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Et våtrom 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.

• Det anbefales at det etableres fuktsikring ved døråpning, dvs. en oppkant på minimum 15 mm.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har foliemembran og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2,2 cm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Gulvlist på vegg, manglende tettesjikt overgang gulv - vegg.

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskekar. Opplegg for vaskemaskin. 2 stk varmtvannsberedere. Sikringsskap. 2 garderobeskap.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater på vegger og noe i himling, ellers lettklinkerelementer i himling.



Baderomsplater på vegger og noe i himling, ellers lettklinkerelementer.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.



Bom under gulvflis.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 2,5 cm.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Buet dusjhjørne med 2 innfellbare dusjdører. Gulvmontert WC. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk via ventil i yttervegg.



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
I forskriften til avhendingsloven kreves det at den bygningssakkyndige skal bore et minimum 73 mm stort hull i veggen bak våtsone i våtrom. Hulltaking ble foretatt i nedkant vegg tilstøtende rom, gang, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking ble foretatt i nedkant vegg på gang.

KJØKKEN

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
INTRA minikjøkken (hybelkjøkken) bestående av benkeplate i stål med integrert oppvaskkum og 2 kokeplater, og et underliggende metallskap. Frittstående underskap. Micro.



Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere avtrekksløsning slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette innebærer installasjon av ny ventilator for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, malte glatte fronter med belistning, laminat benkeplater. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.





Noe slitasje underskap.



Noen skjevheter.



Mindre skader.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Minikjøkken (hybelkjøkken) med benkeplate i stål med integrert oppvaskkum, 2 kokeplater, og underliggende kjøleskap og metallskap. Ventilatorskap. Underskap, kjøleskap og hylle med micro.

Vurdering av avvik:

• Innredning av kjøkken er noe upraktisk/uhensiktsmessig.





KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken i 1.etasje, underetasje, kjeller og vaskerom, elektrisk styrt vifte på bad 1.etasje, ellers naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på kjøkken loftetasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk avtrekk over stekesone kjøkken loftetasje.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er 2 stk 200 liters varmtvannstanker, av merke Lauguna, plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstankene er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tankene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



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.

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

Beskrivelse

Stort sikringsskap plassert på vegg i vaskerom.
Fordelingssystem: IT
Type inntak: 230 V
Type sikringer: Automatsikringer
Hovedsikringer: 63 A

Et mindre sikringsskap, plassert på vegg i kjøkken i kjeller.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har forskriftsmessige røykvarslere og håndslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er opplyst til å være av fjell rette under bygningen, løsmasser under fundament for utstikkende del av tak mot vest, og under garasje.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren er opplyst til å ha fuktsikring i form av plast grunnmursplate, altså et vannavvisende og kapillærbrytende sjikt montert på utsiden av yttervegger mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Beskrivelse
Grunnmuren er i lettklinkerblokker (Leca).

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss/gjenpusset sprekk i grunnmur, synlig på vaskerom, det er også noen horisontale riss.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.



Gjenpusset vertikal sprekk i grunnmur på vaskerom.



Horisontalt riss i grunnmur.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig spiraltrapp ned til kjeller
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløp ned til underetasje og ned til kjeller.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappene for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

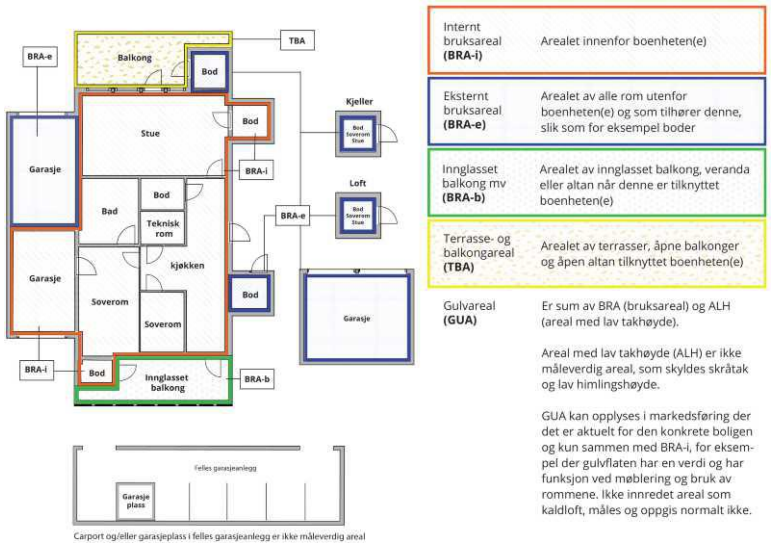
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	57			57	7	7	64
1.etasje	94			94	53		94
Underetasje	89			89			89
Kjeller	85			85			85
SUM	**325**				**60**	**7**	**332**
SUM BRA	**325**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
1.etasje	Entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, gang m/trapp		
Underetasje	Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2, gang m/trapp, vaskerom		
Kjeller	Entré / gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, gang m/trapp, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger viser at en del av planløsningene er noe endret;
- på loftetasje er stort soverom mot øst avdelt til 2 soverom, soverom mot vest er endret til kjøkken, og stue og kjøkken utgjør et rom (en vegg er fjernet)
- i 1.etasje er stue utvidet ved at bad er fjernet, vaskerom er endret til bad, og VF og bod er fjernet og har blitt til entré/gang
- i underetasje har soverom mot sv blitt endret til stue, vegg mot gang har blitt fjernet
- det eksisterer ikke tegninger for kjeller, denne er ikke byggemeldt

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM
Gnr 42 - Bnr 146
5001 TRONDHEIM

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Stein Roger Stene	Takstingeniør
11.8.2026	Stein Roger Stene	Takstingeniør
12.8.2026	Stein Roger Stene	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	42	146		0	392.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stokkanhaugen 120

Hjemmelshaver
Hårstad Sigmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stokkanhaugen.

Adkomstvei

Vegene på Stokkanhaugen er private fellesveier. Ettersom veiene er private, driftes og vedlikeholdes de (inkludert brøyting og asfaltering) av Stokkanhaugen Velforening på vegne av de 175 husstandene i området

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen og busker..

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er oppført i betong, bred leddport med portåpner, dør i bakkant.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	02.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

enova

Energiattest



Adresse	**Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM**
Dato for energimerking	**06.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-346267**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**10499437**
Gårdsnummer	**42**
Bruksnummer	**146**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **325,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **325,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **205,64**



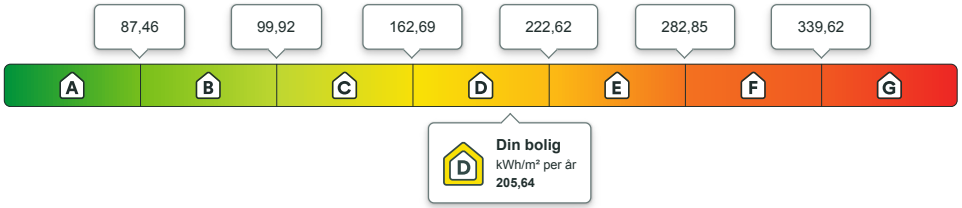
Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **69 133,75**	kWh/m² per år **212,72**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 9: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

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

Hårstad, Sigmund
27.08.2026
Signed bankID

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

Sigmund Hårstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1988
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stokkanhaugen 120
7048 Trondheim

5001-42/146/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Usikker
   Beskrivelse av arbeidet: Litt rehabilitering av bad

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt dusjkabbinet

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

• Ja

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

Litt usikker på om det membran, se takstrapport

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?

• Ja

Lekkasje på taket, rundt pipe og det ble utført i 2020

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Blikkenslager/snekker
   Beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på hvilket firma som utført jobben,

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 eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **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?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Selvgjort

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

Ikke gjort noe tiltak, da det ble oppdaget av takstfirma

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?
• **Ja**

Litt i kjeller som ble oppdaget av takstfirma

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Det har vært en feil i garasjen pga el billader og en ny jordfeilsbryter. Godkjent fra el tilsynet 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: ES elektro as
   Beskrivelse av arbeidet: Ny jordfeilsbryter i kjeller, ny ladestasjon for el bil

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?:** 2026
   Firmanavn: ES Elektro as
   Beskrivelse av arbeidet: Ny jordfeilsbryter i kjeller, ny ladestasjon for el bil

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**

Kjeller som er innredet, og garasje som er oppsatt i 1990 med egen inngang inn til boligen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Kjeller som er innredet, og garasje som er oppsatt i 1990 med egen inngang inn til boligen

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

• **Ja**

Loft er delvis bygget om, med et lite kjøkken, det ble sendt inn nye tegninger for loftet til kommunen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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 om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Eiendommen har egen 3 roms leilighet for utleie med egen ingang

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ja, sokkel har egen ingang

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 om det 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 føre til økte 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Journalnr.:01200/87
Sak nr.: DB 652/87

Ved alle henvendelser oppgi journalnr. og byggested.

Hårstad Sigmund
Søbstadv 27B

7080 HEIMDAL

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

BYGGESTED : STOKKANHAUGEN 120 G.nr. B.nr.
BYGGHERRE : Hårstad Sigmund
BYGGEARB.ART :

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

Arbeidet er besiktiget 21-12-87
I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

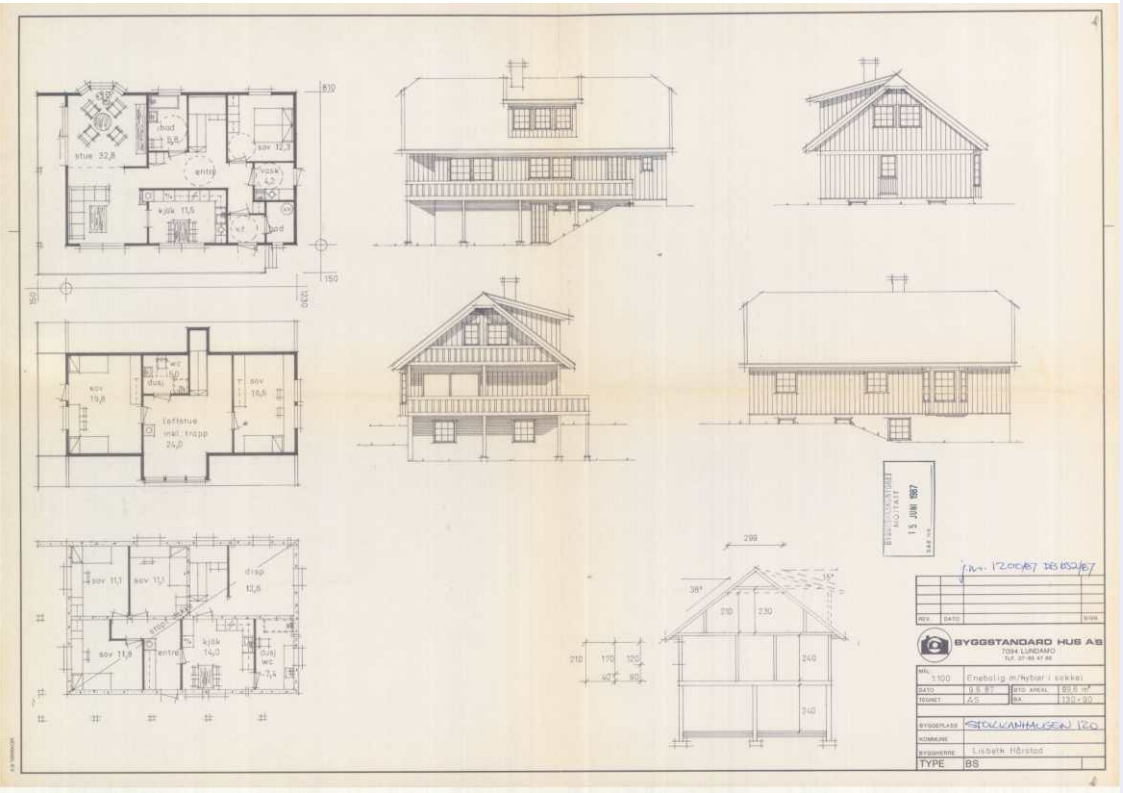
for nevnte: BOLIG/GARASJE

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

Arbeidet må være fullført innen

BYGGESAKSKONTORET
den, 21.Desember 1987

Erik Prestmo
.....
byggekontrollør



TRONDHEIM KOMMUNE

Sak nr.: DB /0523/92
Referansenr.: T/00836/92

B Y G G E T I L L A T E L S E

Hårstad Lisbeth og Sigmund
Stokkanhaugen 120

7048 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid 08.00 - 15.30.

BYGGESTED : STOKKANHAUGEN 120 G.nr. 00042 B.nr. 0146

BYGGHERRE : Hårstad Lisbeth og Sigmund

ARBEIDES ART : NYBYGG
BYGGETS ART : GARASJE

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 23.06.92.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt, og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i plan- og bygningsloven.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i plan- og bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, j.fr. § 93 i plan- og bygningsloven.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det gis varsel om dette i god tid.

BYGGESAKSKONTORET 14.07.92

For
Kåre Rypdal
.....
bygningssjef

.....

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 Tlf.: 07-546381/546375
7004 TRONDHEIM Telefax: 07-546705

16806/TXTBSD07 side 1

DAGBOKFØRT
17. JUN 87 14199
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

ERKLÆRING
i forbindelse med oppdeling av
gnr. 42, bnr. 4 Stokkhaug med fradelte eiendommer
gnr. 42, bnr. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128,
129, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137,
138, 139, 141, 142, 143, 144, 146,
147, 148, 149 og 151.

I samsvar med stadfestet reguleringsplan deles eiendommene i tomter for boliger.

Som eiere av ovennevnte eiendommer avgis hermed følgende bindene erklæring overfor Trondheim kommune:

1. Restarealet av eiendommene, herunder interne veger, regulerte lekeareal og fellesareal og felles tekniske anlegg tilskjøtes "Velforeningen Stokkanhaugan" som hjemmelshaver. Velforeningen skal etableres når alle boligeiendommene er overdratt. Kjøperne og deres rettsetterfølgere er forpliktet til å være medlemmer i Velforeningen.

   Eierne av tomtene har bruksrett til de nevnte arealer og felles tekniske anlegg.

2. Vegg i grenselinje skal være uten åpning og tilhøre bolig oppført i grensen. Eier av denne boligeiendom har rett til adkomst, herunder stigeoppstilling på naboeiendom for nødvendig vedlikehold av veggen. Eier av naboeiendommen har rett til å føre opp garasje med bygningsmessig forbindelse til nabohuset.

3. Eier av eiendom hvor vegg på garasje er oppført i grenselinjen har rett til adkomst til naboeiendom, herunder stigeoppstilling for nødvendig vedlikehold av veggen.

4. De eiendommene som ikke har innregulert garasje på egen tomt, har rett til å bygge en garasje på fellesarealet i samsvar med stadfestet plan.

.. forts. ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/14199/107
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 14:42

Hvor vegg på slik garasje er oppført i grensen mot boligeiendom har eieren av garasen samme rett til adkomst på boligeiendom som i pkt. 3.

5. Felles boligvegg i grenselinjen skal regnes som felles eiendom, med felles vedlikeholdsansvar for begge eiere. Tilsvarende gjelder for felles vegg i garasje som er oppført i grenselinjen mellom to tomter, og for felles vegg i rekkegarasjer.

   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 gjeldene byggeforskrifter.

6. Ved legging av felles ledning for vann og kloakk for flere eiendommer, betraktes disse som felles eiendom og eierne har felles ansvar for vedlikehold.

7. På samtlige eiendommer har styret i Velforeningen rett til å bestemme at det kan legges kabler for telefon, strøm og evt. fjernsyn. samt vann- og avløpsledninger i den utstrekning dette er nødvendig for hensiktsmessig framføring til andre tomter. Senere nødvendige vedlikehols- og reparasjonsarbeider kan foretas mot at skadevolderen erstatter evt. skade oppstått ved slikt arbeid.

   I tilfelle tvist vedrørende erstatning avgjøres dette av styret i Velforeningen.

8. Trondheim Elektrisitetsvesen har rett til å eie og drive nettstasjoner som vist på stadfestet reguleringsplan, herunder rett til nødvendig adkomst for tilsyn og vedlikehold.

9. Bebyggelsen i hver gruppe av sammenhengende hus skal betraktes som en enhet og skal ha en utvendig behandling etter en samlet plan som skal godkjennes av bygningssjefen.

.. forts. ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/14199/107
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 14:42

- 3 -

10. Trondheim kommune har utenfor gategrunn rett til å legge, vedlikehold og omlegge, om nødvendig med større dimensjoner, de kloakker og vannledninger som, i forbindelse med utbygging av Stokkanhaugen er prosjektert på eiendommene.

Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter.

For så vidt angår pkt. 10 er erklæringen gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

11. Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 21.05.87

Som eier av
gnr. 42. bnr. 4 Stokkhaug.

CHRISTIAN WIIG ADVOKAT Kongensgt. 15 - 7000 Trondheim

STOKKANHAUGEN VELFORENING

Vedtekter • Instruks for valgkomiteen • Instruks for styret

Vedtatt i konstituerende medlemsmøte 15. mars 1989.

FORMÅL

1.a) Velforeningens formål er å forestå driften av fellesareale (lekeplasser, veier, gatelys, fellesledninger o . l.) som eies av velforeningen, og eller gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.

b) Velforeningen kan stå som eier og koordinator av fellesanlegg (f.eks. grendehus, barnehager o.l.) og herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.

c) Hvis det dannes lokale grendelag, skal velforeningen koordinere tiltak som berører flere av disse og stimulere til samarbeid mellom grendelagene.

MEDLEMMER

2. Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av tomter/boliger forpliktet til å være medlemmer av velforeningen. Hvert bruksnummer/eiendom gir en medlemskap, med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i medlemsmøte eller styre. Alle myndige personer i medlems husstand kan representere denne i møter eller gjennom verv.

3. Foreningens høyeste organ er medlemsmøtet. Hvert medlemsskap gir en stemme, men flere personer kan møte og har tale- og forslagsrett. Den daglige drift ivaretas av styret. Instruks for styre og valgkomité betraktes som en del av disse vedtekter.

4.a) Ordinært medlemsmøte (årsmøte) holdes i mars måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10 prosent av medlemmene krever det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

b) Styrets leder innkaller skriftlig til medlemsmøte med minst to, høyst fire ukers varsel. Styreleder leder medlemsmøtene, men møtet kan også velge annen møteleder.

5. På årsmøtet skal følgende saker behandles:

a) Valg av møteleder, godkjenning av innkallingen.
b) Årsberetning, årsregnskap og revisors rapport.
c) Innkomne forslag.
Styrets forslag.
d) Budsjett og kontingent.
e) Valg av leder og styre.
f) Valg av revisor.
g) Valg av valgkomité med 3 medlemmer.

6. Medlemsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til nytt medlemsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet eller innkommet for sent.

   Forslag som ønskes fremmet på ordinært medlemsmøte (årsmøte), må være styret i hende innen utgangen av januar.

STEMMEGIVNING

7. Et vedtak er gyldig når minst halvparten av de fremmøtte stemmeberettigede stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.
   Styret har ikke stemmerett i saker nevnt under 5b).

   Viser det seg vanskelig å samle mange nok medlemmer til å treffe gyldige vedtak i saker som krever 2/3 flertall, kan styret gjennomføre en skriftlig uravstemning.

8. Årsmøtet skal velge et styre med leder, 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. De velges for to år ad gangen, mens lederen velges særskilt for ett år. Valg på leder skjer først. Forøvrig konstituerer styret seg selv.

   Etter første driftsår skal to styremedlemmer og ett varamedlem etter loddtrekning stå på valg. Denne loddtrekning skjer etter at lederen er valgt.

9. Vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst tre er til stede og stemmer for. Styret fører møteprotokoll.

MEDLEMMERS PLIKTER - KONTINGENT

10. Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.

    Etter vedtak på årsmøtet skal styret hvert år kreve inn et likt beløp (kontingent) fra hvert av medlemmene. Midlene skal plasseres på rentebærende konto og kun brukes til drift og mindre investeringer i overensstemmelse med foreningens formål.

    I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenten, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.

    Kontingentplikt påløper når byggearbeidet på den enkelte tomt tar til.

VEDTEKTSENDRINGER

11. Nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealet og fellesanlegg kan vedtas når minst 2/3 av medlemmene stemmer for.

12. Endring i disse vedtektene kan bare skje på ordinært årsmøte og når minst 2/3 av medlemmene stemmer for. En vedtektsendring kan ikke tas i bruk i det samme møtet som den er vedtatt.

Stokkanhaugen velforening.

Instruks for valgkomiteen

1. Valgkomitéen har tre medlemmer og velges av årsmøtet. Komitéen konstituerer seg selv og rapportcrer om dette til styret.

2. Valgkomitéen skaffer lederkandidat og kandidater til de ledige styreverv, samt varamedlem. Videre skal det foreslås revisor og valgkomité. Det er ingen begrensninger på gjenvalg.

3. Valgkomitéen skal senest to uker før årsmøtet orientere styret om at man har funnet kandidater til de ledige verv. Hvis komiteen ikke overholder denne fristen, kan de styremedlemmer som ikke er på valg tre inn i valgkomitéens rolle.

4. Ved utvelgelsen av kandidater skal valgkomitéen forsøke å få til en jevnest mulig kjønnsfordeling og en god geografisk spredning.

Stokkanhaugen velforening

Instruks for styret

1. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet. Forøvrig konstituerer styret seg selv. Hvis lederen av uforutsette grunner går ut av styret, fungerer sekretæren som leder. Sekretæren er også lederens stedfortreder.

2- Styremøter holdes når lederen finner det nødvendig eller når to av de øvrige styremedlemmer krever det. Et vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst tre er til stede og stemmer for.

3. Varamedlemmer skal alltid varsles og har anledning til å delta i styrets møter, men har bare stemmerett ved forfall. Styremedlemmer som ikke kan møte, skal snarest mulig melde forfall til lederen.

4. All korrespondanse legges frem for styret.

5. Styret fører møteprotokoll.

6. Styret står fritt i å oppnevne utvalg for å utrede spesielt arbeidskrevende saker. Slike utvalg skal ha minst ett medlem fra styret.

7. Årsmøtet i mars bestemmer kontingentens størrelse for inneværende år. Styret skal kreve den inn med forfall 1. mai. Regnskap og beretninger som fremmes for årsmøtet skal imidlertid følge kalenderåret.

8. Styret utgir Haugnytt som fortrinnsvis skal komme ut fire ganger i året. Lederen er ansvarlig redaktør.

Arbeidsmetoder for behandling av tomteutvidelser mot fellesareal:

(Vedtatt på årsmøtet 1992)

Regler:

1) Alle tomter som grenser til vei har med noen unntak en 1 meters bred sone mot veiens asfaltkant som ikke kan bebygges/beplantes. Veiene er bygd med denne sonen for å legge forholdene til rette for vedlikehold og av trafikkmessige hensyn. Skulle vedlikehold av veien påføre skade i denne sonen, eksisterer ingen erstatningsplikt.
2) En tomteeier har ikke eksklusiv disposisjonsrett til tomtens tilstøtende friareal, men må rette seg etter de alminnelige regler og den praksis som gjelder for bruk av disse arealer.
3) Ifylling og utgraving av masse på tomt skal ikke føre til skråninger som beveger seg inn på friarealet. Forstøtningsmurer bygges i tomtens grenselinje, slik at det tilstøtende friareal forblir uberørt. Alternativt kan tomteeier anlegge skråning, men da kun på sin egen eiendom.
4) En tomts tilstøtende friareal skal ikke være gjenstand for lagring av masse, bygningsartikler eller andre gjenstander.
5) Tomteeier har ansvar for sikring av grensepinner.
6) Friarealkomitéen står for vedlikehold av friarealet. Det kan søkes friarealkomitéen om hugst og planting. Friarealkomitéen utfører eventuelt de foreslåtte tiltakene.

Instruks

- Styret skal ved mistanke om brudd på reglene nevnt ovenfor bruke Bygge og Eiendomskontoret i Trondheim Kommune som faglig instans og verifisere regelbruddet.
- Tomteeier som har forbrutt seg mot en eller flere av reglene ovenfor, skal tilskrives med en 8 ukers utbedringsfrist. Det kan i skriftlig form søkes om forlenget utbedringsfrist.
- Skriftlig klage leveres tomteeier ved personlig fremmøte av 2 representanter for styret i Stokkanhaugen Velforening.
- Tomteeier har i skriftlig form rett til å forklare seg om forholdet innen 2 uker etter tilskriving har skjedd.
- Styret skal gi en skriftlig tilbakemelding på tomteeiers forklaring innen 2 uker og eventuelt frafalle eller opprettholde klagen.
- Ved tvist om en tomts geografiske beliggenhet skal tomteeiers tomt måles opp av Trondheim Kommune. Den av partene i tvisten som gies medhold skal fritas for omkostninger med grenseoppmålingen.
- Fjerning av masse, bygningsartikler eller andre gjenstander på friareal belastes ansvarlig tomteeier.
- Blir ikke påklaget regelbrudd utbedret av tomteeier innen fristens utløp, skal saken gå videre til juridisk behandling.



Innkalling til årsmøte i Stokkanhaugen velforening

Dato: **Onsdag 15.april 2026**

Tid: **18:00**

Sted: **Ute ved gapahuken**

DAGSORDEN:

1. Valg av møteleder og referent
2. Årsberetning
3. Regnskap og revisors rapport 2025
4. Forvaltning av friarealer
5. Budsjett 2026
6. Valg av leder og styre
7. Valg av revisor
8. Valg av valgkomité
9. Diskusjon og innspill til styret

Vedlegg til innkalling: årsberetning 2025, regnskap, balanserapport, resultatrapport og revisors rapport 2025, forslag til vedtak om forvaltning av friarealer, budsjett 2026, valgkomiteens innstilling.

Vi oppfordrer alle på Stokkanhaugen til å komme på årsmøtet og delta i diskusjonen. Flere kan stille fra hver husstand, men ved avstemning har hver husstand kun én stemme.

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Hara, Cecilie Mariko (20.01.1996), signert 29.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Aune, Roger (16.04.1958), signert 02.05.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



Møtereferat

Tidspunkt: 15.april.2026, klokken 18

Sted: Gapahuken

Tilstede: 23, 141, 108, 145, 78,5, 65, 67, 91, 162, 40, 94, 115, 20

Kopi: Legges på velforeningen sine hjemmesider

Referent: Erlend Såstad Solberg

Årsmøte i Stokkanhaugen velforening

Sak	Beskrivelse
	Godkjenning av innkalling og saksliste Innkallingen og sakslisten ble godkjent av årsmøtet.
1	**Valg av møteleder og referent** Styrets forslag var: Møteleder: Sverre Foslie (20) Referent: Erlend Såstad Solberg (141) Signerer: Roger Aune (145), Cecilie Mariko Hara (91) Vedtak: Årsmøtet sluttet seg til forslaget.
2	**Årsberetning** Leder informert om årsberetning
3	**Regnskap og revisors rapport 2025** Dette ble lagt frem av kasserer. Regnskapet ble godkjent av årsmøtet
4	**Budsjett 2026** Budsjettet ble lagt frem av kasserer. Årskontingent holdes på samme nivå (4500,-) Budsjettet ble godkjent av årsmøtet
5	**Forvaltning av friareal** Styret legger fram forelagte plan for å felle løvtrære på friarealet.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Hara, Cecilie Mariko (20.01.1996), 29.04.2026
- Aune, Roger (16.04.1958), 02.05.2026

Forseglet av
Posten Norge

	Medlem utrykker skuffelse over at ikke furutrær som blokkerer for sol blir tatt. Styret informerer om at dersom det ikke er enighet for naboer til de berørte områdene så må beboere selv legge frem sak ved neste årsmøte. Godkjent av årsmøtet
6	**Valg av styre** Styret informerer om valkomiteens innstilling. Valgkomiteen foreslår følgende styre: Leder (valgt for ett år) – Erlend Såstad Solberg (141) Styremedlemmer på valg for 2 år Iselin Norum (34) Jørgen Eidesmo (162) Andreas Hofstad (81) Styremedlemmer på valg for 1 år Marthe Strickert (23) Styremedlemmer ikke på valg Mats Lorentsen (94) Nils Bjørnerud (118) Godkjent av årsmøtet
7	**Valg av valgkomité** Årsmøtet beslutter at valgkomite består av: Thorbjørn Houge (23) Sverre Foslie (20) Godkjent av årsmøtet
8	**Valg av revisor** Astrid Fasting (61) Godkjent av årsmøtet
9	**Diskusjon og innspill til styret** Styret anmodes om å informere beboere om frist for innsending av saker til årsmøtet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hara, Cecilie Mariko (20.01.1996), 29.04.2026
- Aune, Roger (16.04.1958), 02.05.2026

Forseglet av

Posten Norge

Resultatrapport

Stokkanhaugen Velforening
992564172

Regnskapsår: 01.01.2025 - 31.12.2025

Gjelder periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

	Periode	Akkumulert
Driftsinntekter		
3441 Andre tilskudd	4 512,00	4 512,00
3442 Tilskudd ballplass 2022	84 275,00	84 275,00
3601 Utleie antenneplass	5 000,00	5 000,00
3920 Årskontingenter	756 000,00	756 000,00
3990 Hengerleie	4 100,00	4 100,00
	853 887,00	853 887,00
Driftskostnader		
6340 Strøm	-13 569,47	-13 569,47
6360 Snøbrøyting	-251 250,00	-251 250,00
6400 Lekeplasser	-46 361,07	-46 361,07
6410 Friareal	-10 521,88	-10 521,88
6554 Skadedyrsbekjempelse	-17 174,28	-17 174,28
6600 Vedl.h.veier,lys,vvs	-5 324,00	-5 324,00
6800 Kontorrekvisita	-21,00	-21,00
6810 Programvarelisenser	-5 972,50	-5 972,50
6860 Arrangementer/Årsmøte	-5 755,51	-5 755,51
6907 Hjemmeside	-2 593,75	-2 593,75
7410 Medlemsservice,Velforbund	-2 525,00	-2 525,00
7500 Forsikringspremier	-14 124,00	-14 124,00
7770 Bank og kortgebyrer	-9 092,30	-9 092,30
	-384 284,76	-384 284,76
Driftsresultat	**469 602,24**	**469 602,24**
Finansielle poster		
8041 Renteinntekt bank	7 095,94	7 095,94
Ordinært resultat før skatt	**476 698,18**	**476 698,18**
Ordinært resultat	**476 698,18**	**476 698,18**
Årsresultat	**476 698,18**	**476 698,18**
Overføringer		
8800 Årsresultat	-476 698,18	-476 698,18

	Budsjett 2025	Regnskap 2025	Budsjett 2026	Endring fra budsjett 2025	Kommentar
Inntekter	**756 000**	**853 887**	**756 000**	**0**	
Årskontingenter	756 000	756 000	756 000	0	Årskontingent holdes på 4500
Momskompensasjon	0	4 512	0	0	
Hengerleie	0	4 100	0	0	
Tippemidler kunstgress	0	84 275	0	0	
Utleie antenneplass		5 000	0	0	
Utgifter	**639 000**	**384 285**	**771 200**	**131 200**	
Friarealer og lekeplasser	**507 200**	**344 200**	**647 600**	**140 400**	
Strøm	14 200	13 569	14 400	200	
Snøbrøyting	250 000	251 250	250 000	0	
Lekeplasser	100 000	46 361	250 000	150 000	Ambisjon om å gjøre større oppgraderinger av eksisterende lekeplasser. Ihht til tilstandsrapport
Friareal	43 000	10 522	15 000	-28 000	Vedlikehold , trehugst
Skadedyrsbekjempelse		17 174	18 200	18 200	Avtale med Boss - har vært der i mange år men vises nå på egen post
Vedlikehold veier, lys, vvs	100 000	5 324	100 000	0	Diverse utgifter til vedlikehold
Geitehold	**27 800**	**0**	**20 000**	**-7 800**	
Geiter	27 800	0	20 000	-7 800	Økt kostnad da vi ønsker at Voll gård ordner gjerdet selv.
Sosiale tiltak	**10 000**	**5 756**	**10 000**	**0**	
Arrangementer/årsmøte	10 000	5 756	10 000	0	
Administrasjon	**94 000**	**34 329**	**93 600**	**-1 400**	
Programvare	7 500	5 973	6 300	-1 200	
Webhosting		2 594			
Komm eiendomsavgifter	60 000	0	60 000	0	Forventer regning for oppmåling av tomteoverdragelse 2025
Forsikring	14 000	14 124	15 000		
Medlemsservice/velforbund	2 700	2 525	2 700	0	
Bank og kortgebyrer	9 800	9 092	9 600	-200	
Kontorrekvisita		21			
Driftsresultat	**117 000**	**469 602**	**-15 200**	**-132 200**	
Finansielle poster		7 096		0	
Ordinært resultat	**117 000**	**476 698**	**-15 200**	**-132 200**	

Årsberetning Stokkanhaugen Velforening, 2025

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Leder Sverre Stefanussen Foslie nr. 20

Kasserer Erlend Såstad Solberg nr. 141

Styremedlem Mats Lorentsen nr 94

Styremedlem Marthe Strickert nr 23

Styremedlem Jørgen Eidesmo nr 162

Styremedlem Nils Bjørnerud nr 118

Styremedlem Ole Birger Svendsgaard nr 121

Stokkanhaugen Velforenings formål er å forestå driften av fellesområder (lekeplasser, veier, gatelys, fellesledninger og lignende-) som eies av velforeningen og gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.

Årsregnskapet viser at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Det er blitt avholdt 5 styremøter i tillegg til årsmøtet.

Overtakelse av kommunal eiendom

På årsmøtet i 2024 ble det fremmet en sak om å undersøke muligheten for å overta eiendom 42/153 fra Trondheim kommune, da den i henhold til utbyggeravtalen fra 1986 skulle tilfalt velforeningen. Styret og noen medhjelpere jobbet frem dette til en sak til årsmøtet 2025 for å fatte en beslutning, med eget saksunderlag. Kommunen er villige til å overdra denne eiendommen vederlagsfritt til velforeningen, mot at veiarealet på eiendommen skilles ut. Eiendommen er regulert til friareal, og er således fritatt for eiendomsskatt under dagens regelverk. Årsmøtet 2025 vedtok at styret skulle jobbe mot å overta denne eiendommen. I 2025 har dette blitt effektuert, og oppmåling av tomt er neste gjennomført, men på grunn av snø på oppmålingstidspunktet gjenstår fortsatt noen siste målepunkter. Dette vil etter planen fullføres i 2026.

Friarealer og lekeplasser

Geitehold sommer 2025 gikk greit, og det ble holdt geiter i området midt/sør på haugen. Ut over sommeren ble det lite gjenværende beite på det inngjerdede området, og gjerdet ble åpnet videre mot sør, og supplert med elektroniske klaver/"digitale gjerder". Dette så ut til å fungere fint, så lenge det var strømgjerder på områdene hvor det er tett mellom private eiendommer og beiteområdene. Erfaring viser at det er utfordrende å få nok hjelpere på dugnad til å holde godt nok ettersyn med geitene gjennom sommeren, samt at selve

gjerdeoppsettet og nedtaking også ofte blir utført av de samme personene hvert år. Styret har derfor bestemt seg for å undersøke med Voll gård om de kan ta hele jobben med oppsett/nedrigg og oppfølging, og vil få en pris på dette.

Styret har med ekstern hjelp gjennomført felling av 5-6 større løvtrær i området rundt gapahuken. Ambisjonen er å fortsette å felle noen større trær hvert år, litt rundt omkring på haugen etter behov. Det ble også gjennomført dugnad for å rydde kvist, kappe og kløyve opp trærne, samt å kappe opp til ved til privat bruk og ved gapahuken. Disse dugnadene fikk relativt god oppslutning, og det var god stemning blant arbeidsfolket. Styret vil oppfordre alle til å stille på dugnad, det er også en god anledning til å bli kjent med andre på haugen.

Det ble byttet dissestativ på den store lekeplassen på senhøsten i 2025 pga råte, og denne montasjen ferdigstilles tidlig 2026. Det planlegges også for større oppgraderinger på flere lekeplasser i 2026, og styret oppfordrer alle til å melde inn ønsker og behov til feltkontakter eller til styret direkte. For påfylling av sand i sandkasser, samt mindre vedlikehold som å etablere "kattenett" e.l. oppfordres beboere til å kontakte styret for å melde behov, og deretter utføre dette i egen regi. Styret vil i alle normale tilfeller godkjenne økonomiske behov i slike mindre tiltak.

Infrastruktur: Vann og avløp, Veier og Parkering

Styret har forlenget avtalen med Sagøy på bakgrunn av en vurdering av pris, kvalitet og tilgjengelighet. Den siste vinteren har vært preget av relativt lite snø, med enkelte unntak. I det store og det hele er styret fornøyd med kvaliteten på tjenesten, men ser at i perioder med store snøfall eller svært glatt veibane kan det kreve noe oppfølging for å oppnå ønsket kvalitet. VI oppfordrer alle som har innspill eller kommentarer på brøyteavtalen til å ta kontakt med styret på leder@stokkanhaugen.no.

Tiltak av trivselsmessig karakter

Det ble organisert en geitedugnad og et rebusløp på forsommeren 2025, med gode tilbakemeldinger.

Før jul ble det tradisjonelle julenissearrangementet avholdt, hvor barna kunne levere ønskeliste til julenissen. Her var det godt oppmøte også i 2025.

Ellers oppfordres også her beboerne til å ta kontakt med styret om det er noen sosiale arrangement eller initiativ som det ønskes støtte til, det ønskes gjerne flere sosiale møtepunkter på haugen.

Saksgrunnlag: Forvaltning av friarealer

Bakgrunn

Basert på fjorårets vedtak om felling av rundt fem større lauvtrær ved gapahuken, som ble utført på en tilfredsstillende måte, ønsker styret å etablere et mer langsiktig og forutsigbart mandat for styret for vedlikehold som starter våren 2026.

Vurdering

For å sikre en bærekraftig forvaltning av grøntområdene uten at saken må opp på årsmøtet hver gang et nytt tre ønskes felt, foreslår styret en rullerende fullmakt. Dette vil gi en jevnere skjøtsel, enklere planlegging og hindre at områder gror helt igjen.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet vedtar følgende:

1. **Rullerende felling av trær:** Styret gis en løpende fullmakt til å felle rundt 5 større løvtrær (over 10cm i diameter) årlig for å hindre gjengroing og ivareta utsikt/lysforhold.
2. **Varsling og innsigelser:** Trær som planlegges felt skal markeres tydelig (f.eks. med merkebånd) minst to uker før felling. Dette gir beboere anledning til å sende eventuelle innsigelser til styret før arbeidet iverksettes.
3. **Generelt vedlikehold:** Styret gis fullmakt til å rydde kratt, busker og gjennomføre generelt vedlikehold, enten via dugnad eller kjøp av tjenester.
4. **Finansiering:** Kostnader knyttet til felling, innleie av utstyr og bortkjøring av masse skal inngå i foreningens budsjetterte driftskostnader.

Konklusjon

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget. En rullerende ordning sikrer at vedlikeholdet blir proaktivt i stedet for reaktivt, noe som ivaretar beboernes trivsel og områdets bruksnytte over tid, samtidig som vi tar hensyn til miljømessige og estetiske verdier.

Stokkanhaugen Velforening

Valgkomiteens innstilling til årsmøte april 2026

Leder: Erlend Solberg (nr 141) foreslås valgt for 1 år.

Iselin Johnsen Norum (nr 34) foreslås valgt som styremedlem for 2 år.
Jørgen Eidesmo (162) foreslås valgt som styremedlem for 2 år.
Andreas Haarstad Hofstad(nr 81) foreslås valgt som styremedlem for 2 år.

Marthe Strickert (nr 23) foreslås valgt som styremedlem for 1 år.

Mats Lorentsen (nr 94) og Nils Bjørnerud (nr 118) har 1 år igjen av sin valgperiode.

Revisor: Astrid Fasting (nr 61), foreslås valgt for 1 år

Som valgkomite foreslås Sverre Stefanussen Foslie (nr20), Torbjørn Houge (nr 23) valgt for 1 år.

Vi mener at de foreslåtte kandidatene har den nødvendige kompetansen og engasjementet for å fylle de respektive rollene på en god måte. Vi ber årsmøtet om å godkjenne vår innstilling.

Trondheim 24. Mars 2026
Valgkomiteen
Torbjørn Houge, Andreas Haarstad Hofstad og Theresa Böllmann

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **26.08.2026**

ORDRENR: 9433646

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**42**	**Bnr:**	**146**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Stokkanhaugen 120, 7048 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2563,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 2563,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 2563,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 2563,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 915,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 915,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): -5568,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 1827,00,- i april 2026

BELØP (norske kroner): 1827,00,- i mai 2026

BELØP (norske kroner): 1827,00,- i juni 2026

BELØP (norske kroner): 1827,00,- i juli 2026

BELØP (norske kroner): 1827,00,- i august 2026

SUM (norske kroner): 15649,00

R 181 c, dv. 18.11.86.

(Består av bestemmelse til 181 a og tillegg plan 181 c, dv. 18.11.86).

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Stokkanhaugen i Trondheim kommune.

Dato for siste revisjon av planen: 01.07.85.

Dato for kommunestyrets vedtak:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRADER

TRAFIKKOMRADER

FRIOMRADER

SPESIALOMRADE (friluftsområde)

FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

1. BYGGEOMRADER

1.1 Boliger

I området skal det oppføres boligbygg. Mindre verksteder, forretninger og sosiale virksomheter kan tillates innredet innenfor bebyggelsen dersom de etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse mht. støy, trafikk, parkering m.m.

1.1.1 Bebyggelsens karakter

Området skal bygges ut med tett/lav bebyggelse. Bygningsrådet skal fastsette bygningens takvinkel ved behandling av byggemelding.

1.1.2 Bebyggelsens høyde

Bygninger kan opppføres i inntil 2 etasjer.

Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet ved behandling av byggemelding.

1.1.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på plankartet. Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet ut fra bebyggelsesplaner, som leveres ved søknad om byggetillatelse for de enkelte eiendommer.

Bygninger kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen.

Frittstående garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset den øvrige bebyggelsen i området mht. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor byggeforskriftenes ramme.

1.2 Område for offentlig bebyggelse

For disse områder gjelder reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan R1018 A tilsvarende. I tillegg kan det etableres barnehage i tilknytning til bebyggelsen ved Øvre Stokkan.

2.1 TRAFIKKOMRADER

Trafikkområdet skal inneholde anlegg for kjørende og gående som vist på plankartet.

3.1 FRIOMRADER

I friområdet kan det tillates oppsatt anlegg og konstruksjoner som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde etter bygningsrådets skjønn.

4. FELLESAREALER FOR FLERE EIENDOMMER

4.0.1 Bruk av fellesarealer

Fellesarealet skal nyttes til felles avkjørsel, felles gangveg, felles lekeareal og felles bilopppstillingsplasser slik det er vist på plankartet.

Felles gangveg 17 og 18 skal være felles for alle boligene i feltet. Andre felles gangveger, atkomstveger, parkeringsplasser og lekeområder skal være felles for boligene i den husgruppa de tilhører.

5. FELLESBESTEMMELSER

5.0.1 Utnytting

Planlagt utnytting av de enkelte felter framgår av inntegnet bebyggelse.

5.0.2 Utforming, fargevalg, m.m.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme rekke eller gruppe får en harmonisk utforming mht. takvinkler, material- og fargebruk.

5.0.3 Ubebygd areal	Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart, og ubebygde arealer må gis en tiltalende form og behandling. Med byggemeldingen skal det følge kart som viser terrengbehandling (coter for eksisterende og nytt terreng).
5.0.4 Gjerders utforming	Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

03.07.85
AMH/IV

I tillegg gjelder slik bestemmelse dv. 18.11.86.

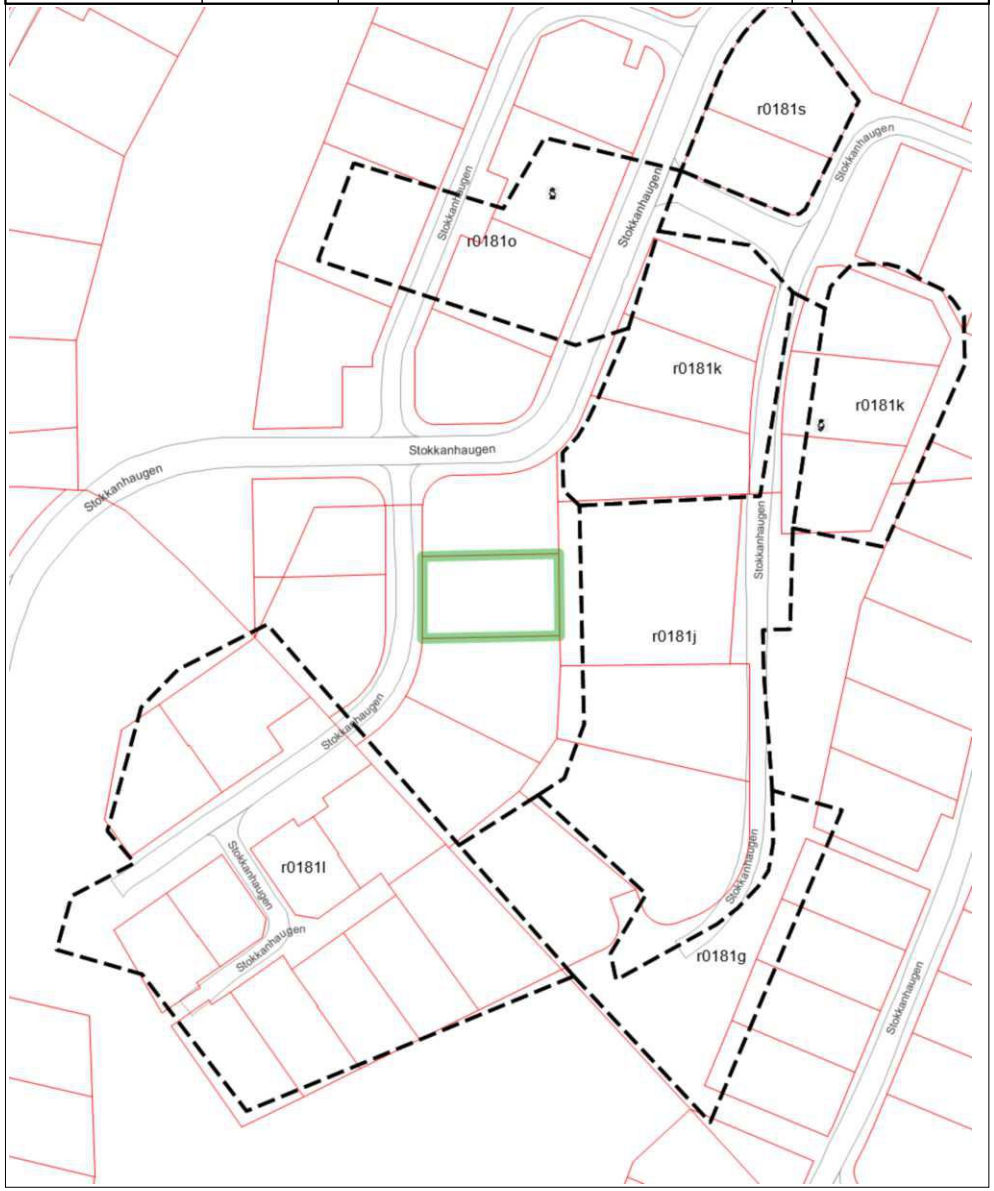
Garasjer for boligene i gruppe F kan bygges innenfor regulert felles areal som vist på plankartet.

Reguleringsplaner

Trondheim

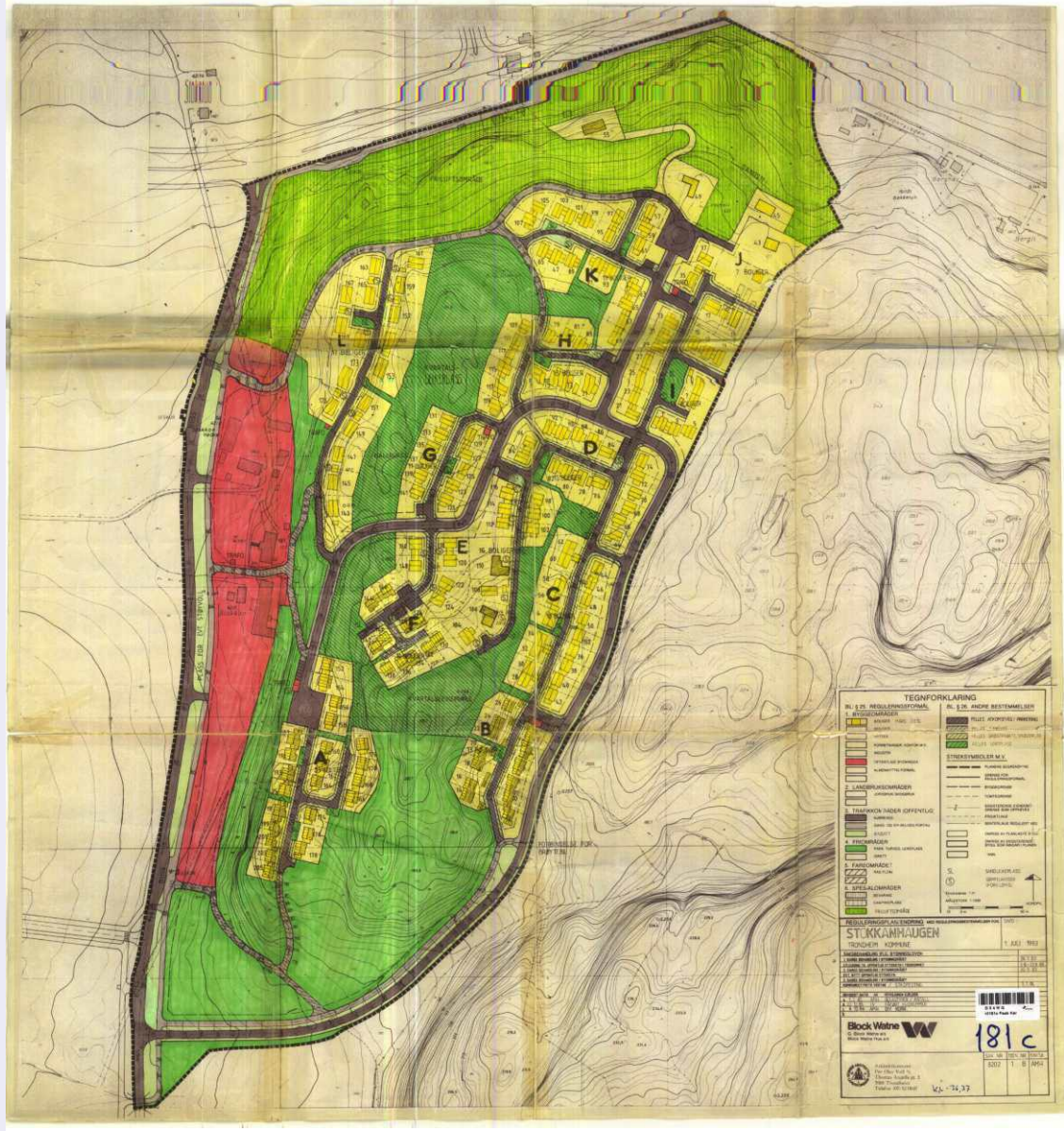
Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stokkanhaugen 120 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsgrense god nøyaktighet
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Plan dispensasjon punkt	RpGrense	



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stokkanhaugen 120 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 42/146
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
42 / 248
42 / 238
42 / 236
42 / 65
42 / 235
42 / 233
42 / 152
42 / 144
42 / 151
42 / 32
42 / 150
42 / 146
42 / 4
42 / 149
42 / 147
42 / 179
42 / 143
42 / 148
42 / 178
42 / 142
42 / 170
50m
26.08.2026 13:41:03
Side 2 av 4

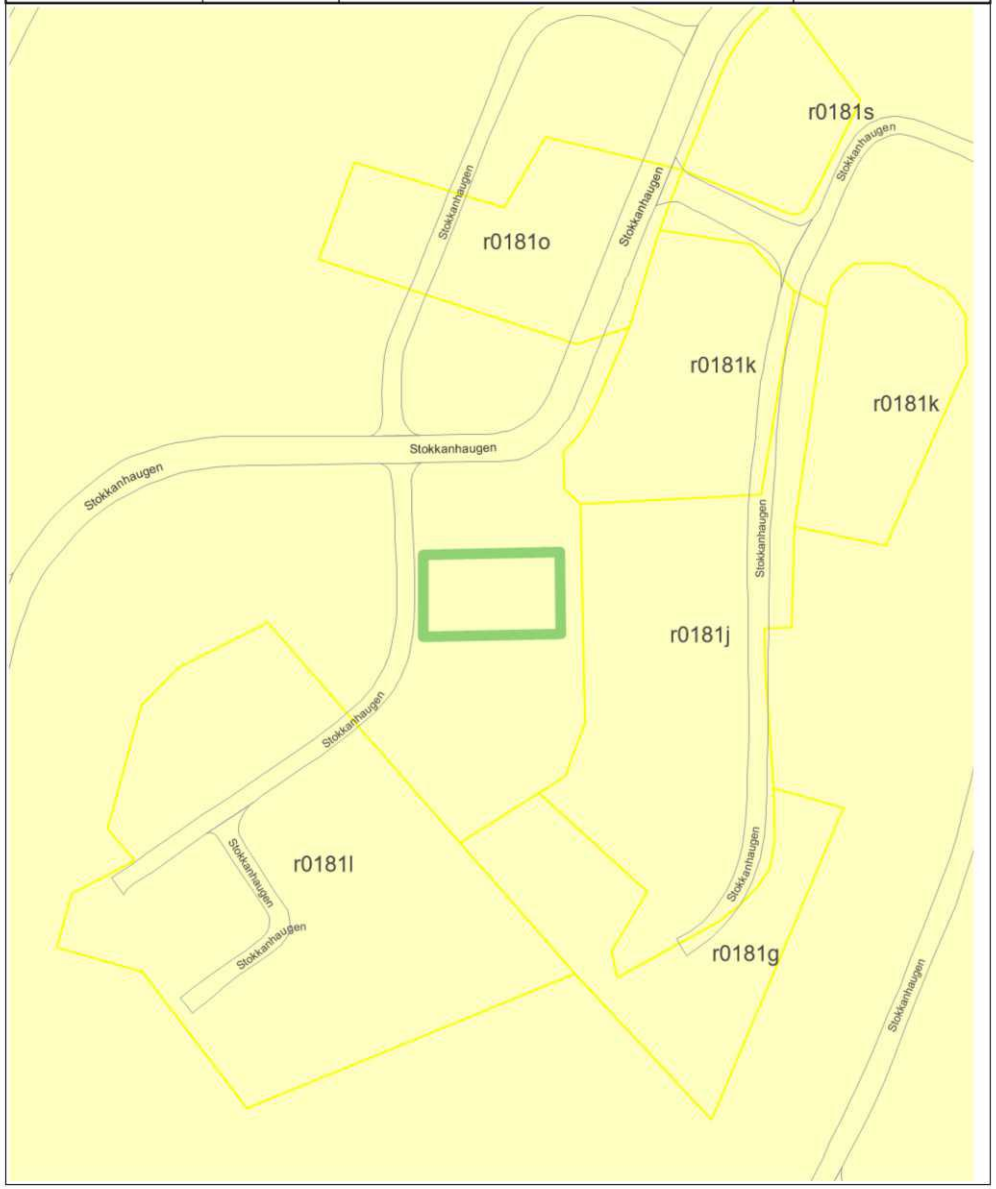

42/146 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
42 / 248
42 / 238
42 / 236
42 / 65
42 / 235
42 / 233
42 / 152
42 / 144
42 / 151
42 / 32
42 / 150
42 / 146
42 / 4
42 / 149
42 / 147
42 / 179
42 / 143
42 / 148
42 / 178
42 / 142
42 / 170
25.54
15.35
15.30
25.79
50m
26.08.2026 13:41:03
Side 3 av 4

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stokkanhaugen 120 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

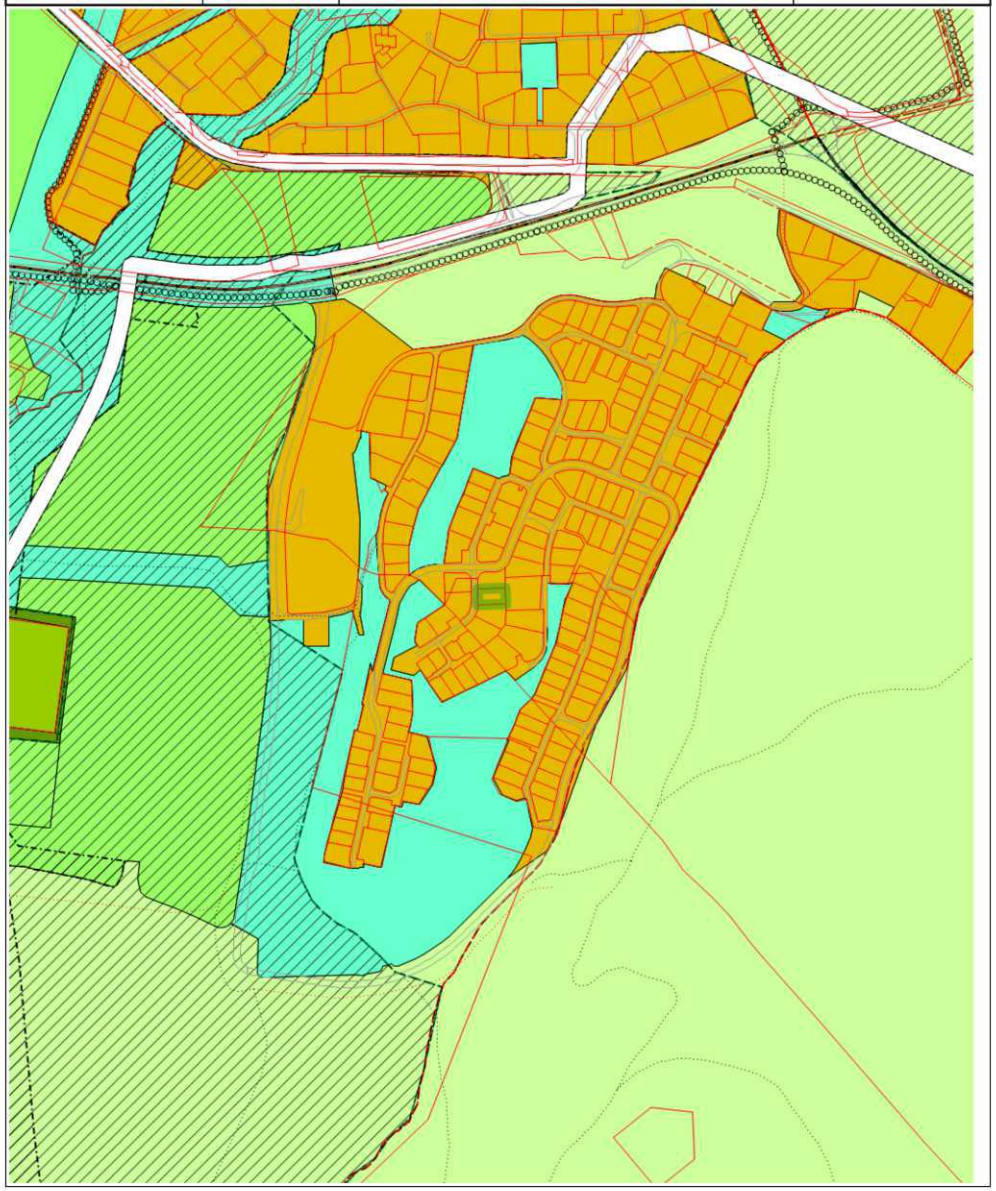
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stokkanhaugen 120 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

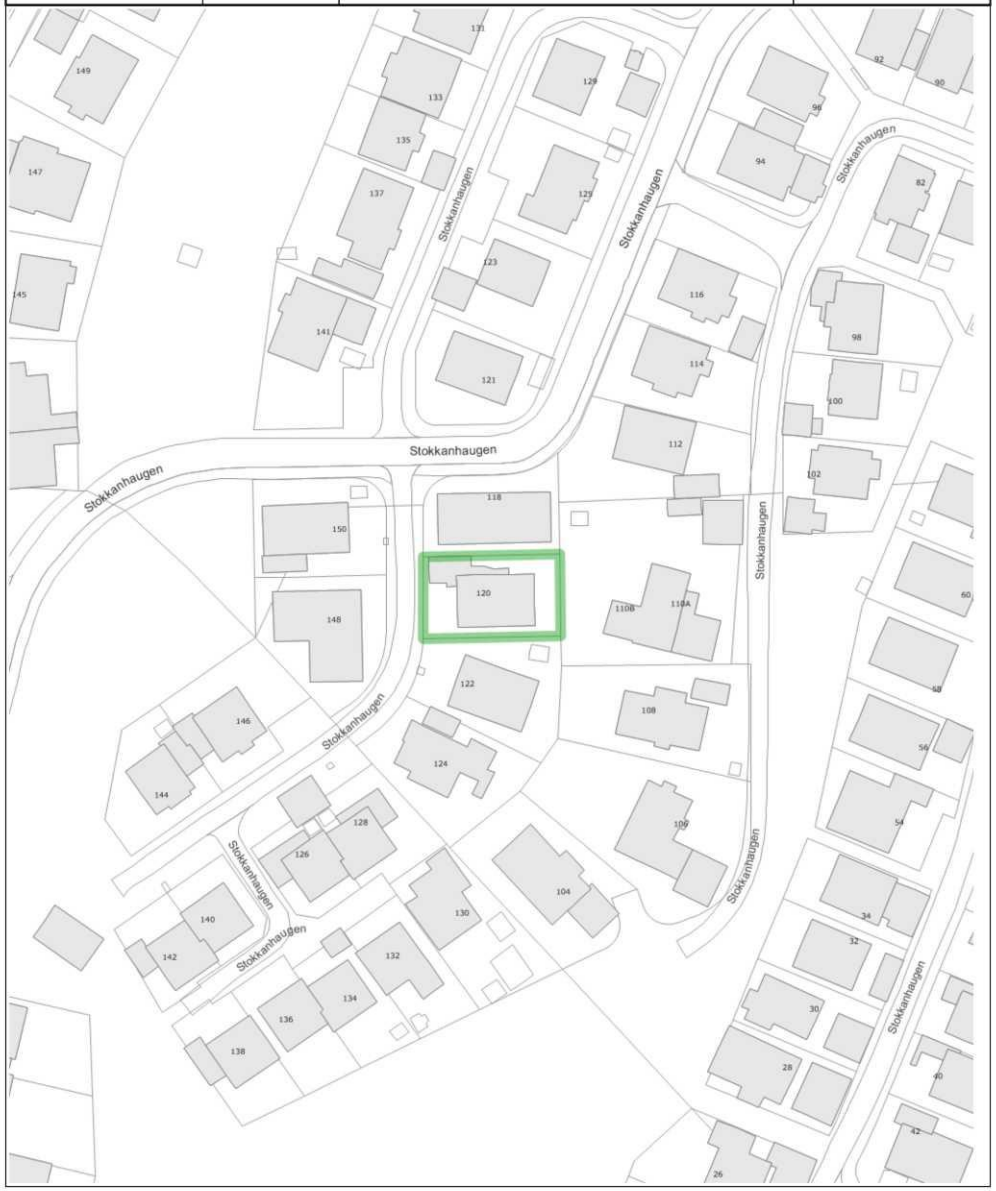
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Framtidig hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stokkanhaugen 120 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Bygningsinfo matrikkel	InfoAksomhet	Eiendomsgrenser
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Veg	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	

STOKKANHAUGEN 120

Nabolaget Stokkanhaugen - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stokkhaugen	Linje 14, 80, 102, 910	7 min / 0.6 km
Ranheim stasjon	Linje R60, R70	11 min / 5.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min / 9 km
Trondheim Værnes		29 min

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.)	414 elever, 25 klasser	23 min / 1.9 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	437 elever, 21 klasser	6 min / 3.1 km
Solbakken skole (1-7 kl.)	113 elever, 8 klasser	7 min / 3.3 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	8 min / 3.7 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	497 elever, 27 klasser	9 min / 5.1 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	9 min / 4 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	11 min / 5.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

NTNU Dragvoll	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

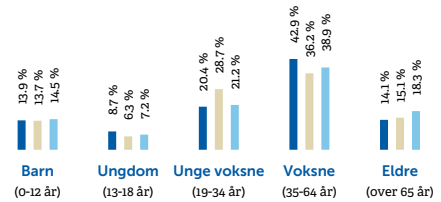
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stokkanhaugen	819	345
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Dragvoll barnehage (0-5 år)	71 barn	15 min / 1.3 km
Solbakken barnehage (1-5 år)	113 barn	16 min / 1.4 km
Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år)	85 barn	16 min / 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dragvoll	PostNord	17 min / 1.5 km
Rema 1000 Charlottenlund	PostNord	6 min / 2.5 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

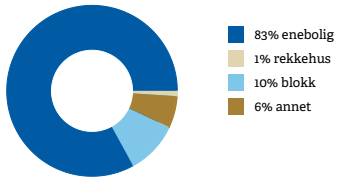
TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

SPORT

Stokkanhaugen - ballplass	Ballspill	2 min / 0.2 km
Dragvoll	Aktivitetshall, squash	9 min / 0.8 km
3T-Moholt		6 min
TrenHer Moholt		8 min

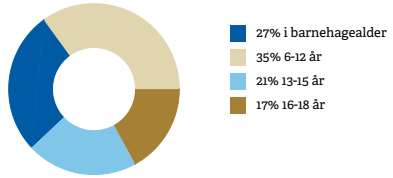
BOLIGMASSE



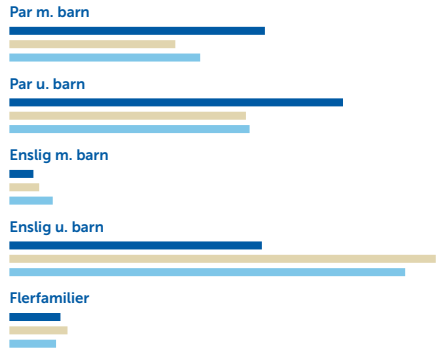
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	7 min
Apotek 1 Moholt	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



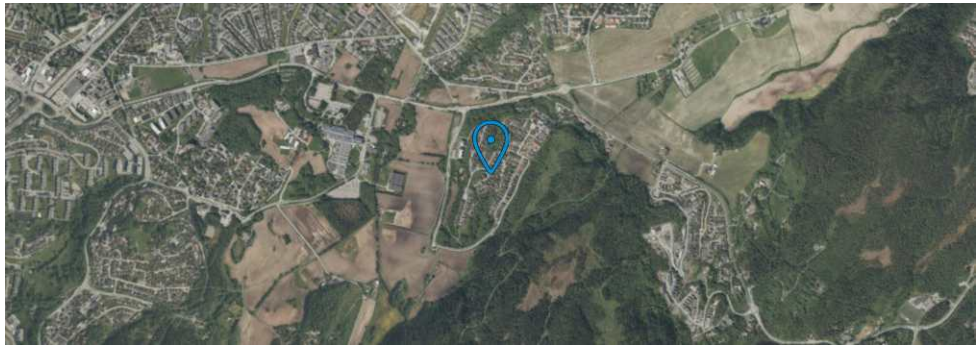
FAMILIESAMMENSETNING

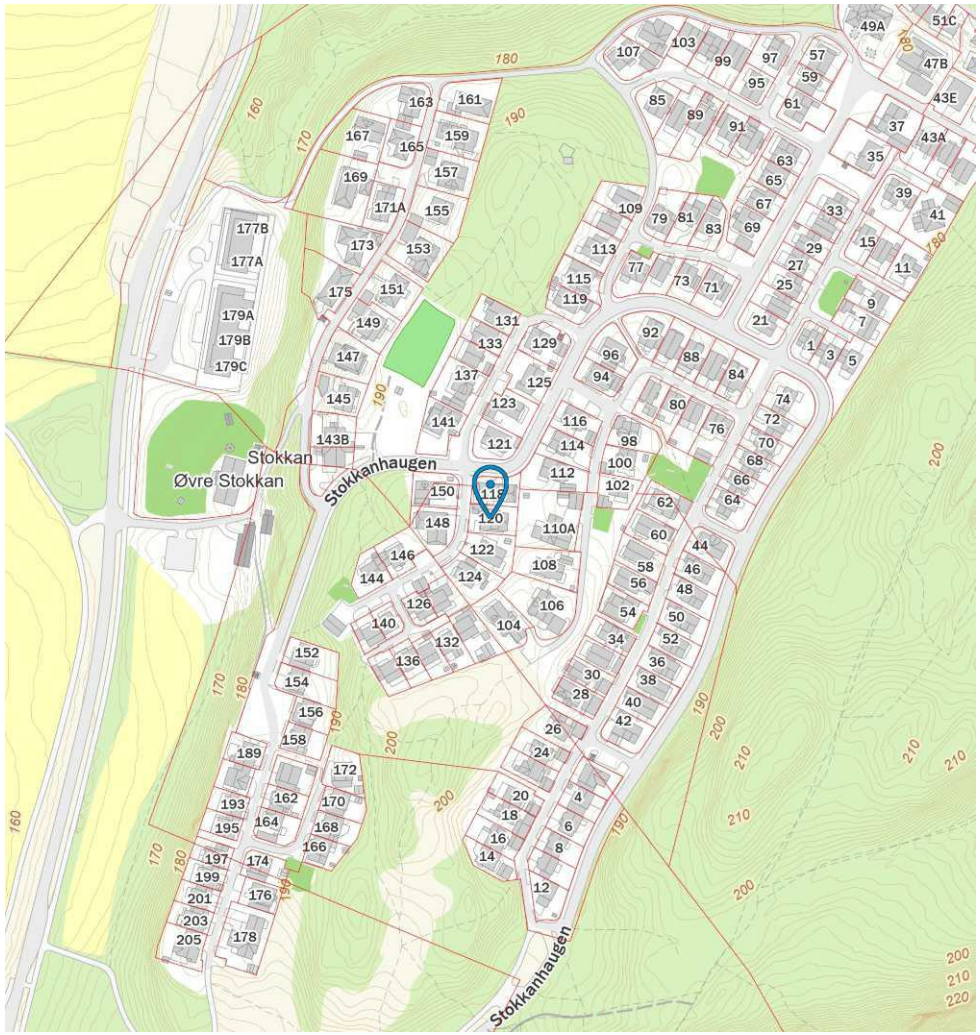


SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	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 2026





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34260278 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Stokkanhaugen 120, 7048 Trondheim.
Gnr. 42, Bnr. 146, 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 16 500,- 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: 34260278
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.09.2026

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no