

A modern living room with light wood flooring, a white TV stand with a large black TV, a large potted plant, and a textured stone wall. In the background, a kitchen area with a black range hood is visible through an open doorway. Two lit candles are on the floor in the foreground.

**aktiv.**

Stubbanvegen 99C, 7036 TRONDHEIM

**Romslig og moderne  
3-romsleilighet på hele 73 kvm |  
Parkering | Stor solrik terrasse på  
38 kvm | Lave felleskostnader**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Christian Drøyvold

**Mobil** 954 72 624

**E-post** christian.droyvold@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 476 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 511,-  
**Selger:** Marius Westvik Pedersen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 73/75 kvm  
**Tomtstr.:** 967.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 85, bnr. 128  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1710250249

# Velkommen til Stubbanvegen 99C!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere Stubbanvegen 99C – en lys og romslig 3-roms leilighet. Leiligheten har en gjennomført planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig romfølelse og gir direkte adkomst til en solrik terrasse på hele 38 kvm. Videre finner du to romslige soverom, et stort bad samt et praktisk vaskerom. Sammenkomster i trivelige omgivelser. Boligen disponerer egen parkeringsplass rett ved inngangspartiet, og har kort vei til marka, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Kvaliteter verdt og merke seg:

- 2 Soverom
- Egen parkeringsplass
- Gulvvarme i alle oppholdsrom
- Praktisk rom innredet som vaskerom
- Lave felleskostnader
- Stor solrik terrasse på 38 kvm med tilhørende bod

Velkommen til hyggelig visning!



# Innhold

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                      | 2   |
| Om eiendommen .....                          | 4   |
| Nabolagsprofil .....                         | 35  |
| Egenerklæring .....                          | 38  |
| Takstrappport .....                          | 43  |
| Energiattest .....                           | 67  |
| Vedtekter .....                              | 68  |
| Byggetegninger .....                         | 71  |
| Seksjoneringstegninger .....                 | 72  |
| Byggetegninger .....                         | 77  |
| Bruksendring .....                           | 115 |
| Midlertig brukstillatelse/ferdigattest ..... | 120 |
| Reguleringskart og bestemmelser .....        | 127 |
| Budskjema .....                              | 144 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 73 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

TBA: 38 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, 1 soverom, 1 rom innredet som soverom, bad, rom innredet som vaskerom og gang

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstmann Just Roar Dragsten har opplyst om følgende:

Utvendig bod på 1,5m<sup>2</sup> avrundet til 2m<sup>2</sup> er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

967.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for beboerne med innkjøring, plen og prydbusker

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og familievennlig område på Stubban, med flott beliggenhet i et attraktivt nabolag. Dagligvarebutikker og servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet, og på Nardosenteret finner du blant annet dagligvare, apotek,

solstudio, post i butikk, restaurant, blomsterbutikk, frisør, kiosk og bakeri.

Området har hyppige bussavganger mot sentrum, med ruter hvert 10. minutt i rushtiden. Det er også sykkelavstand til flere av byens studiesteder, som NTNU Gløshaugen og Dragvoll, St. Olavs hospital og Teknobyen.

Estenstadmarka ligger like i nærheten, og byr på helårsturterreng med både fotturer og skiløyper. Estenstadhytta er et populært turmål, og for skiglade barn og voksne finnes Steinan skitrekke i kort avstand.

Området har gode oppvekstvilkår med gangavstand til Utleira barneskole. Idrettslaget Utleira I.L. tilbyr et aktivt miljø med to kunstgressbaner og en nyere flerbrukshall. Nærmeste bussholdeplasser, Stubbanvegen og Øvre Tvereggen, ligger kun ett minuttss gange unna.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Skolekrets**

Boligen sogner til Utleira barneskole. Ta kontakt med skolekontoret i Trondheim kommune, tlf. 72 54 00 00 for nærmere informasjon

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Just Roar Dragsten har opplyst om følgende byggemåte:

Leiligheten ligger i sokkeletasjen i en flermannsbolig hvor grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Meg, Beiset terrasse

### **Innhold**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Støttemur:

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.

Rom under terreng:

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet. Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater TG 2 er satt pga risikokonstruksjon

Anbefalte tiltak

Oppsummering

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak

Vinduer og dører, dører fra byggeår:

Vinduskarmer har en del malingsavskalling.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/utskiftning av vinduer må påregnes

Yttervegger:

Oppsummering

Det registreres stedvis noe værslitt overflate på kledning. Det anmerkes at enkelte steder tetter museklosser mellom over bord og under bord slik at tilstrekkelig ventilering på utvendig kledning ikke oppnås.

TG 2 er satt på slitasjegraden på utvendig kledning.

#### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

#### Avløpsrør:

##### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med

avløp. TG 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på deler av avløpsrør.

#### Vannledninger:

##### Oppsummering

Det er felles stengekrane for hele bygget i luke på bad.

TG 2 er satt pga ukjent alder på deler av anlegget.

#### Elektrisk:

##### Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

#### Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Ventilasjon:

##### Oppsummering

Boenheten mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

#### Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

#### Våtrom, vaskerom:

##### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk

#### Våtrom, Bad:

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene. Det finnes godkjente løsninger uten dreksåpning. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

Forhold som har fått TG3:

- Balkong, terrasse og platting:

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

#### Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes samt at en overflatebehandling av terrasse anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

#### Våtrom, vaskerom:

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt, det er ikke etablert fall til sluk. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en bedre vannsikkerhet ved dørterskel, dette for å etablere en bedre vannsikkerhet ved en eventuell lekkasje på rommet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres bruk av smøremembran i sluk, om det er benyttet mansjett vites ikke. I overgang mellom gulv og vegg er det kun benyttet silikon. Tetting med mansjett / membran bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 3 er satt med bakgrunn i usikker/mangelfull vannsikkerhet i overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse i overgang gulv/vegg må en forsiktig bruk av fritt vann på gulv og vegger vies stor oppmerksomhet. Det anbefales å installere en Waterguard på rommet for å bedre vannsikkerheten.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Under 10 000

Våtrom, Bad:

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak. Kostnadsoverslaget er kun for dusjkabinett

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

### **Standard**

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørgarderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med

servant, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjnisje.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder og naturlig avtrekk.

Gang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Fastplass på felles tomt.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Polisenummer**

1737208

### **Diverse**

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

#### D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### ERVERVSBEGRENSNINGER

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 390 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 532

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for juli 2025 på kr 1 211. 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.

### **Formuesverdi primær**

Kr 873 042

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 492 169

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

1/3

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer følgende:

Felles husforsikring

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 511

## Sameiet

### Sameienavn

Stubbanvegen 99

### Organisasjonsnummer

921647697

### Om sameiet

Sameiets navn er Stubbanvegen 99. Sameiet består av totalt 3 boligseksjoner. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 85, bnr. 128 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Dyrehold er tillat såfremt det ikke er til særlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 85, bruksnummer 128, seksjonsnummer 2 i Trondheim kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

#### GRUNNDATA

25.06.2007 - Dokumentnr: 510327 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

#### HEFTELSE

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

#### RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eneboligen den 22.07.1971

Det er gitt igangsettingstillatelse for riving av garasje og oppføring av nytt garasjetilbygg med leilighet i vedtak datert 02.06.2004.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Eiendommen har i ettertid blitt seksjonert inn i tre forskjellige seksjoner. Det foreligger ferdigattest for etablering av ekstra boenhet (Stubbanvegen 99C) datert 19.10.2012.

Det er også utstedt ferdigattest for endret skille mellom boenheter på Stubbanvegen 99A og 99B datert 14.12.2018.

Det foreligger godkjent bruksendring av kontor til soverom i vedtak datert 12.11.2025. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

#### LOVLIGHETSMANGLER

Det er avvik mellom byggetegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. Opprinnelig

godkjent rom godkjent til bod er innredet til vaskerom. Bruksendring fra tilleggsdel bod til hoveddel vaskerom er søknadspliktige tiltak, men er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rominndelingen i seksjoneringstegningene avviker fra de byggegodkjente tegningene, men selve boenheten samsvarer med både seksjoneringstegningene og byggetegningene.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.07.1971.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

##### **KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i et område med arealformål bebyggelse og anlegg i byggesone 3.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

##### **REGULERINGSPLAN**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Flatheim,Tvereggmoen, Karlgård, Stubli m.fl. Deler av Stubban Øvre og Utleiren, del av gnr/bnr 90/9 m.fl. med planID r0210b, datert 07.02.1964.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av eiendommen er underlagt reguleringsplan r0411 Bratsbergvegen,Venusvegen og Stubbanvegen. (25.11.1999).

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av eiendommen er underlagt bebyggelsesplan r0412a Boligområde B1, ved kryss Stubbanvegen - Bratsbergvegen (7.1.2003).

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan

fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

86 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 487 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 489 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 86 100

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk.

**Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

**Ansvarlig megler bistår av**

Christian Drøyvold  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[christian.droyvold@aktiv.no](mailto:christian.droyvold@aktiv.no)  
Tlf: 954 72 624

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

**Salgsoppgavedato**

13.11.2025



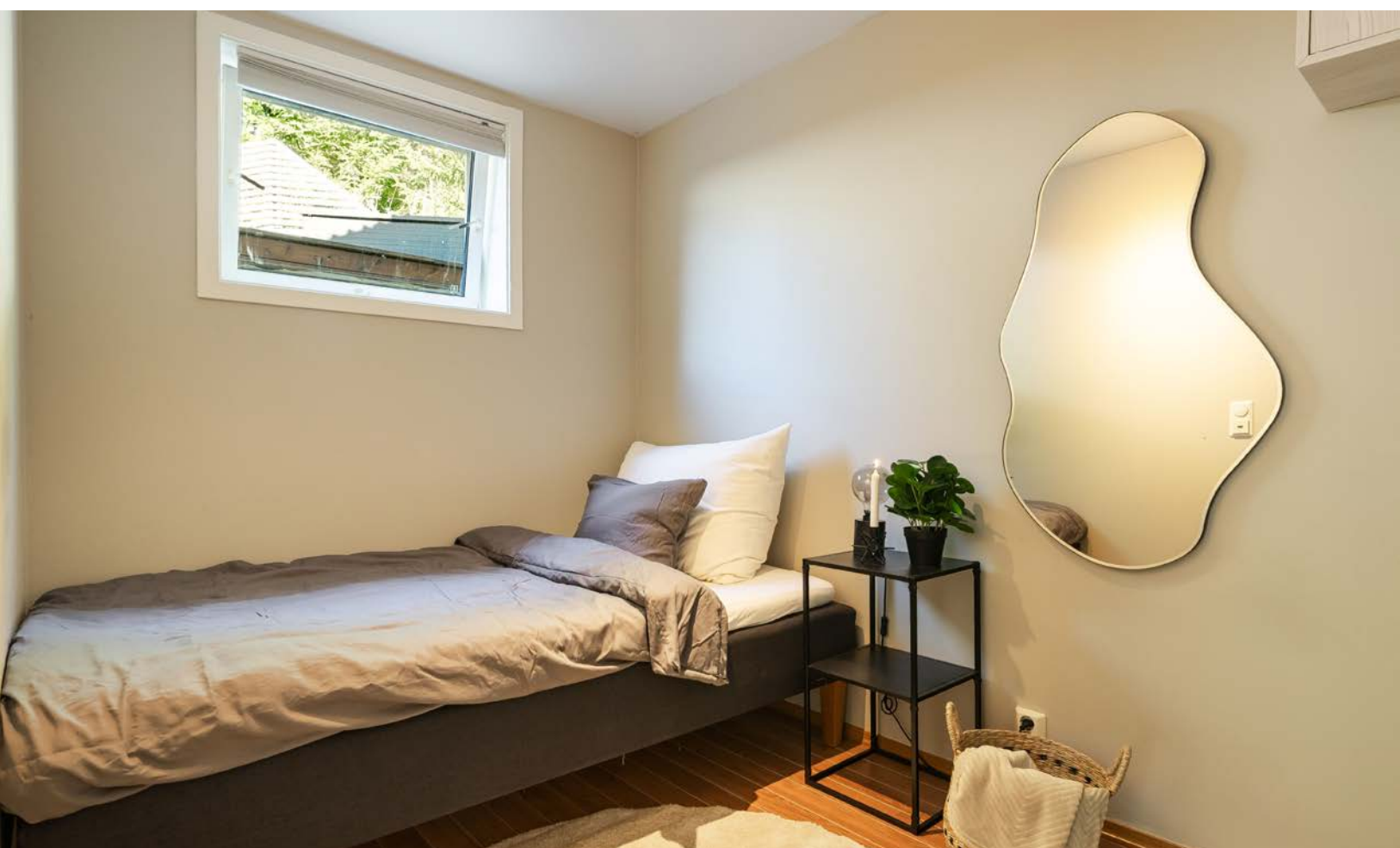
























## Stubbanvegen 99C

### Sokkel



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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Stubbanvegen 99C - Nabolaget Stubban søndre/Utleir vestre/Øvre Tverreggen - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Stubbanvegen<br>Linje 51, 73, 74, 112      | 1 min<br>0.1 km |
| Selsbakk<br>Linje R60                      | 7 min<br>5.1 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 14 min<br>7 km  |
| Trondheim Værnes                           | 31 min          |

## Skoler

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Utleira skole (1-7 kl.)<br>481 elever, 25 klasser   | 6 min<br>0.6 km  |
| Steindal skole (1-7 kl.)<br>326 elever, 17 klasser  | 23 min<br>2 km   |
| Nidarvoll skole (1-7 kl.)<br>462 elever, 26 klasser | 5 min<br>2.8 km  |
| Hoeggen skole (8-10 kl.)<br>449 elever, 28 klasser  | 23 min<br>2 km   |
| Sunnland skole (8-10 kl.)<br>400 elever, 22 klasser | 5 min<br>2.8 km  |
| Trondheim Katedralskole<br>600 elever, 21 klasser   | 11 min<br>5.7 km |
| Bybroen videregående skole<br>210 elever            | 11 min<br>5.9 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

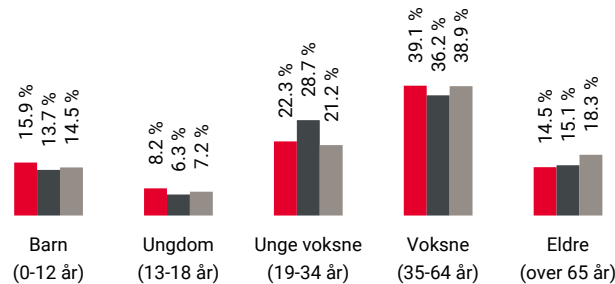
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Stubban søndre/Utleir ves... | 1 433     | 570           |
| Trondheim                    | 192 462   | 103 688       |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Stubban barnehage (1-5 år)<br>83 barn    | 5 min<br>0.4 km  |
| Kastbrekka barnehage (1-5 år)<br>96 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Motbakken barnehage (0-2 år)<br>14 barn  | 11 min<br>1 km   |

## Dagligvare

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Risvollan<br>Post i butikk | 10 min<br>0.9 km |
| Bunnpris Stubban<br>PostNord          | 11 min<br>1 km   |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

⚽ Utleira idrettsanlegg 5 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.5 km

⚽ Saturnvegen nærmiljøanlegg - ballba... 7 min   
Ballspill 0.6 km

🚲 3T-Fossegrenda 17 min

🚲 3T-Sluppen 5 min

## Boligmasse



■ 52% enebolig  
■ 12% rekkehus  
■ 35% annet

«Rolig og kort veg til skog og mark og Trondheim sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Fossegrenda Senter

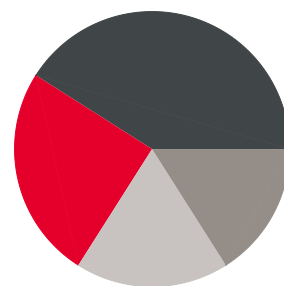
14 min



Boots apotek Risvolla

9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder  
■ 41% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



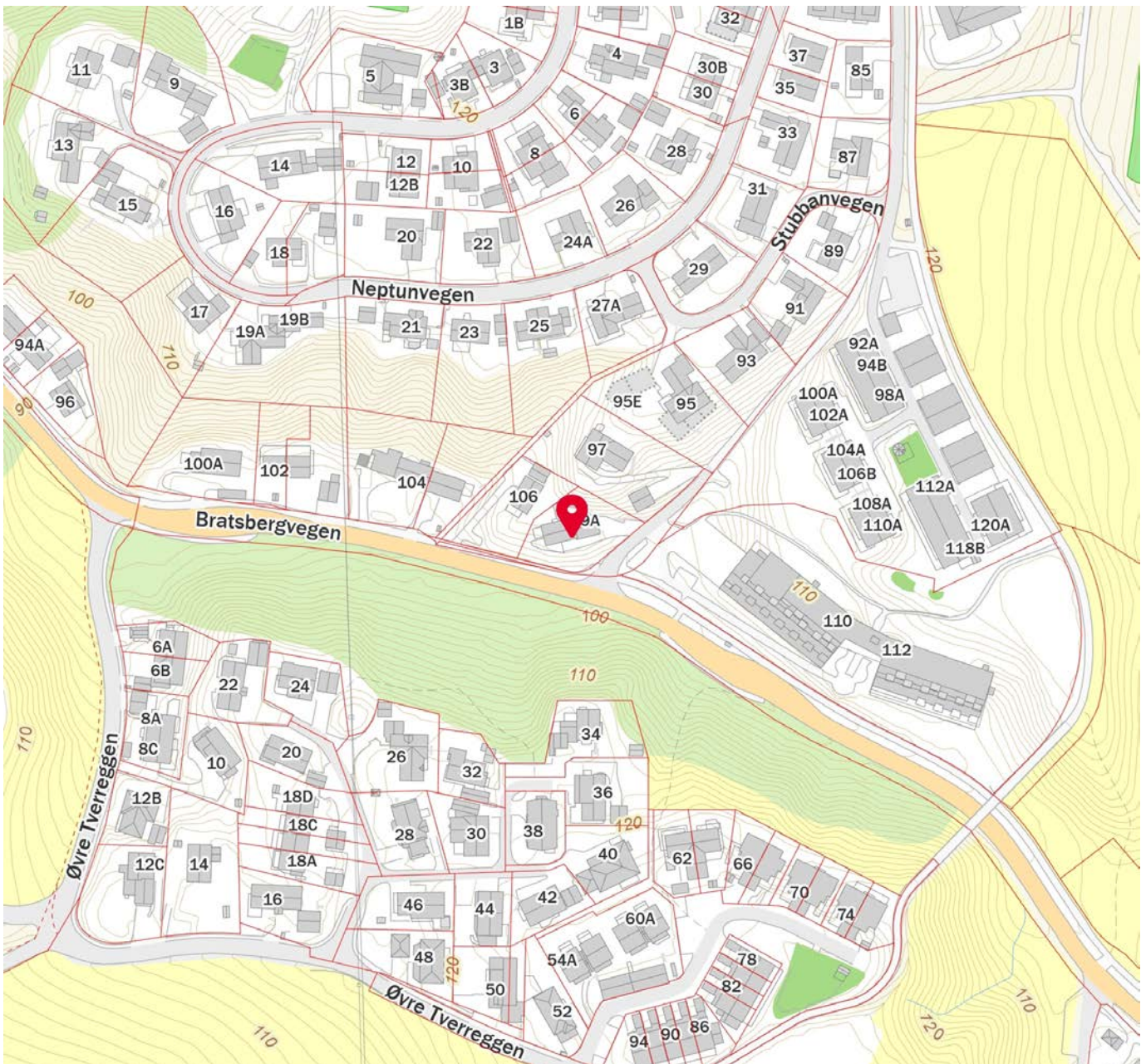
0%

47%

■ Stubban søndre/Utleir vestre/Øvre Tverreggen  
■ Trondheim  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 58% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Meglerfirma                                                                                                    |          |
| Aktiv EM Trondheim                                                                                             |          |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |          |
| 1710250249                                                                                                     |          |
| Selger 1 navn                                                                                                  |          |
| Marius Westvik Pedersen                                                                                        |          |
| Gateadresse                                                                                                    |          |
| Stubbanvegen 99C                                                                                               |          |
| Poststed                                                                                                       | Postnr   |
| TRONDHEIM                                                                                                      | 7036     |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |          |
| Avdødes navn                                                                                                   |          |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |          |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |          |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |          |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |          |
| År                                                                                                             | 2020     |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |          |
| Antall år                                                                                                      | 5        |
| Antall måneder                                                                                                 | 3        |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |          |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |          |
| Forsikringsselskap                                                                                             | Fremtind |
| Polise/avtalnr.                                                                                                | 1737208  |

Document reference: 1710250249

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MWP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250249

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250249

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Marius Pedersen | 36d7fc2f757dec5f7a3a7e<br>9333cf7949d3d7be89 | 22.08.2025<br>12:45:59 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1710250249

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Stubbanvegen 99C 7036 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1971

BRA: 75 m<sup>2</sup>

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

11

TG-3

4

TG-IU

3

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34910>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG3

##### Balkong, terrasse, platting

###### Oppsummering

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

###### Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes samt at en overflatebehandling av terrasse anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

##### Våtrom: Vaskerom

###### Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt, det er ikke etablert fall til sluk.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

###### Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en bedre vannsikkerhet ved dørterskel, dette for å etablere en bedre vannsikkerhet ved en eventuell lekkasje på rommet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 – 50 000

###### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres bruk av smøremembran i sluk, om det er benyttet mansjett vites ikke.

I overgang mellom gulv og vegg er det kun benyttet silikon. Tetting med mansjett / membran bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

TG 3 er satt med bakgrunn i usikker/mangelfull vannsikkerhet i overgang gulv/vegg.

###### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse i overgang gulv/vegg må en forsiktig bruk av fritt vann på gulv og vegger vies stor oppmerksomhet. Det anbefales å installere en Waterguard på rommet for å bedre vannsikkerheten.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Under 10 000

##### Våtrom: Bad

###### Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

###### Anbefalte tiltak overflater

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

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Kostnadsoverslaget er kun for dusjkabinett.

## Bygningsdeler med TG2

### Støttemur

#### Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

#### Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggefaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.

Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater

TG 2 er satt pga risikokonstruksjon

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

### Vinduer og dører: Vinduer fra byggeår.

#### Oppsummering

Vinduskarmer har en del malingsavskalling.

#### Anbefalte tiltak

Vedlikehold/utskiftning av vinduer må påregnes.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres stedvis noe værslitt overflate på kledning.

Det anmerkes at enkelte steder tetter museklosser mellom over bord og under bord slik at tilstrekkelig ventilering på utvendig kledning ikke oppnås.

TG 2 er satt på slitasjegraden på utvendig kledning.

#### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på deler av avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Det er felles stengekrane for hele bygget i luke på bad.

TG 2 er satt pga ukjent alder på deler av anlegget.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert drepsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne. Det finnes godkjente løsninger uten drepsåpning. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.

---

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Drenering

#### Oppsummering

Det registreres stedvis synlig grunnmursplast utvendig.

Se punkt #Rom under terreng"

Det er etablert terrasser på boligens bakside, hvordan fallforhold er under disse vites ikke.

TG 2 er satt pga manglende dokumentasjon vedrørende årstall på drenering.

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Loftet tilhører en annen seksjon, ikke kontrollert og vurdert.

### Taktekking

#### Oppsummering

Det er ikke registrert symptom på svekkelser på befaringsdagen.

TG er ikke vurdert pga ukjent alder.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning fra tegninger datert 21.06.2012 revidert 14.09.2012. Endringer gjelder etablering vaskerom på opprinnelig bod det samme gjelder soverom på 6,5m². Slike endringer fra s-rom til p-rom er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**27.8.2025**

Rapportdato  
**12.9.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Marius Westvik Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring datert 22.08.25

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

#### Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Alle opplysninger vedrørende årstall er hentet fra tidligere tilstandsrapport.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Stubbanvegen 99C, 7036 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **85**

Bruksnr: **128**

Festenr:

Seksjonsnr: **2**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1971**

Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i sokkeletasjen i en flermannsbolig hvor grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Stubbanvegen 99C

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Sokkel                      | 75        | 73                         | 2                           | 0                          | 38                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>75</b> | <b>73</b>                  | <b>2</b>                    | <b>0</b>                   | <b>38</b>                       |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                              | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|------------------------------------------------|-------------------|
| Sokkel                      | 75        | 73        | 2        | Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, gang. | Utvendig bod.     |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>75</b> | <b>73</b> | <b>2</b> |                                                |                   |

## Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på 1,5m<sup>2</sup> avrundet til 2m<sup>2</sup> er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                                            | Grunnmur/ringmur    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                    | Ukjent              |
| Det foreligger ingen opplysninger vedrørende boligens drenering.                                                                                                                                                                                                          |                     |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?                                                                                                                                           | Nei                 |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                              | Ukjent              |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                                                                                                                                              | Nei                 |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                                                                                                                                            | Ikke kontrollerbart |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                                                                 | Nei                 |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-IU</b>        |
| Det registreres stedvis synlig grunnmursplast utvendig.<br>Se punkt #Rom under terreng"<br>Det er etablert terrasser på boligens bakside, hvordan fallforhold er under disse vites ikke.<br><br>TG 2 er satt pga manglende dokumentasjon vedrørende årstall på drenering. |                     |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ukjent byggegrunn      |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Betong                 |
| Boligens grunnmur trolig i støpt utførelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei                    |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>TG-1</b>            |
| Grunnmurer trolig oppført i støpt utførelse. Kontroll direkte mot grunnmur ble noe begrenset da grunnmur innvendig var isolert og kledd med plater. Ved visuell kontroll utvendig på tilgjengelige overflater ble det kun registrert små riss, disse vurderes ikke å ha noen konstruksjonsmessig betydning.<br><br>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svekket funksjon. |                        |

## 6.3 Støttemur

|                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                  |             |
| Støttemur oppført i betongblokker om denne er underlagt Snr 2 vites ikke.                    |             |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?                                                   | Ja          |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>                                                             | <b>TG-2</b> |
| Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                |             |
| Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.                                                  |             |

## 6.4 Rom under terreng

|                                                                                |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type rom under terreng                                                         | Innredet |
| Sokkeletasjen er innredet til boligformål.                                     |          |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                     | Ja       |
| Sokkel er trolig innredet i ca 2008.                                           |          |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja       |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)          | Nei      |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                            | Nei      |

| Oppsummering av rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TG-2 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.</p> <p>På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.</p> <p>Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.</p> <p>Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.</p> <p>Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater</p> <p>TG 2 er satt pga risikokonstruksjon</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |
| Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                 | Terrasse     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Leiligheten disponerer terrasse i front av boligen.                                  |              |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                               | Ukjent       |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                 | Nei          |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                      | Ja           |
| Er det krav til rekkverk?                                                            | Nei          |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                       | Nei          |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                          | TG-3         |
| Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.                       |              |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                               |              |
| Råteskadet trevirke må skiftes samt at en overflatebehandling av terrasse anbefales. |              |
| Utbedringskostnader                                                                  | Under 10 000 |

## 6.6 Vinduer og dører: Vinduer fra byggeår.

| Beskrivelse                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Vinduer med 2-lags glass.                                                    |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Nei         |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Ja          |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      | <b>TG-2</b> |
| Vinduskarmen har en del malingsavskalling.                                   |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                |             |
| Vedlikehold/utskiftning av vinduer må påregnes.                              |             |

## 6.7 Vinduer og dører: Vinduer og dører nyere enn 2003.

| Beskrivelse                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.  |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja          |
| Vinduer og dører fra 2003 fram til ca 2013.                                  |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      | <b>TG-1</b> |
| Ingen vesentlige avvik registreres.                                          |             |

## 6.8 Yttervegger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type fasade                                                                                                                                                                                                                                                                     | Liggende kledning, Betong |
| Liggende bordkledning og pusset fasade.                                                                                                                                                                                                                                         |                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                          | Ukjent                    |
| Det foreligger ingen opplysninger vedrørende utvendig kledning.                                                                                                                                                                                                                 |                           |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                                                                                                                                                                                               | Ja                        |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                                                                                                                                                                                                        | Ja                        |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                                                                                                                                                                                 | Ja                        |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                                                                                                                                                      | Nei                       |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-2</b>               |
| Det registreres stedvis noe værslitt overflate på kledning.<br>Det anmerkes at enkelte steder tetter museklosser mellom over bord og under bord slik at tilstrekkelig ventilering på utvendig kledning ikke oppnås.<br><br>TG 2 er satt på slitasjegraden på utvendig kledning. |                           |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                   |                           |
| Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.                                                                                                                                                                                                                                  |                           |

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>          | <b>TG-IU</b>      |
| Loftet tilhører en annen seksjon, ikke kontrollert og vurdert. |                   |

## 6.10 Renner og nedløp

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Type                                              | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?           | Nei    |

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-1**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

**6.11 Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-1**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser

**6.12 Taktekking**

Type tekking

Lakkerte ståplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Alder på utvendig tak er ukjent.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

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

Nei

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

Ukjent

**Oppsummering av takteking****TG-IU**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser på befaringsdagen.  
TG er ikke vurdert pga ukjent alder.

**6.13 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

**Oppsummering av utstyr på tak**

**TG-1**

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Kjellergulv er støpte.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**

**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

## 6.15 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av ildsted/skorstein**

**TG-1**

Det var ikke mulig å åpne feieluke slik at type pipe er ukjent. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

## 6.16 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

**TG-1**

Kjøkken av ukjent alder fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**6.17 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning fra tegninger datert 21.06.2012 revidert 14.09.2012. Endringer gjelder etablering vaskerom på opprinnelig bod det samme gjelder soverom på 6,5m². Slike endringer fra s-rom til p-rom er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

**6.18 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er foretatt oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av badet i 2008, utover dette er alder ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ukjent

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på deler av avløpsrør.

## 6.19 Vannledninger

|                                                                                                                           |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                                                               | Kobber           |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                         | Ja               |
| Det er foretatt oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av badrom i 2008, resterende vannledninger av ukjent alder. |                  |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                | Ukjent           |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                         | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                             | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                         | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                          | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                     | Ikke kontrollert |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                      | <b>TG-2</b>      |
| Det er felles stengekrane for hele bygget i luke på bad.<br>TG 2 er satt pga ukjent alder på deler av anlegget.           |                  |

## 6.20 Elektrisk

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja               |
| Det er foretatt oppgraderinger av det elektriske anlegget, ukjent tidspunkt.                                 |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei         |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| <p>Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |

## 6.21 Varmtvannsbereder

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Plassering bereder                           |             |
| Vaskerom                                     |             |
| Fundament                                    |             |
| Plassert på gulv                             |             |
| Årstall                                      |             |
| 2008                                         |             |
| Størrelse                                    |             |
| ca 200L                                      |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei         |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>     | <b>TG-1</b> |

## 6.22 Ventilasjon

|                                                                                                 |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                | Naturlig ventilasjon |
| Ingen ventilering utover åpning av vindu.                                                       |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                              | <b>TG-2</b>          |
| Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. |                      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                   |                      |
| Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.                                                  |                      |

## 6.23 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

|                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                                                                                                                              |                        |
| Flis på gulv og malte overflater på vegger.                                                                                                                                                                                           |                        |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                | Ja                     |
| Rommet er oppgradert i 2008.                                                                                                                                                                                                          |                        |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                                                                                                                                             | Ja                     |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                                                                                                                                          | Ja                     |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                                                                                                                                         | Nei                    |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                                                                                                                                      | Nei                    |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                                                                                                                                    | Nei                    |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                                                                                                                                        | Nei                    |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                                                                                                     | Nei                    |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-3</b>            |
| Gulvet er flatt, det er ikke etablert fall til sluk.<br>Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.                                                                                                                      |                        |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                                                                    |                        |
| Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.<br>Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en bedre vannsikkerhet ved dørterskel, dette for å etablere en bedre vannsikkerhet ved en eventuell lekkasje på rommet. |                        |
| <b>Utbedringskostnader overflater</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>10 000 - 50 000</b> |

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk                                                                                          | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Ja    |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja    |

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-3**

Det registreres bruk av smøremembran i sluk, om det er benyttet mansjett vites ikke. I overgang mellom gulv og vegg er det kun benyttet silikon. Tetting med mansjett / membran bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

TG 3 er satt med bakgrunn i usikker/mangelfull vannsikkerhet i overgang gulv/vegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse i overgang gulv/vegg må en forsiktig bruk av fritt vann på gulv og vegger vies stor oppmerksomhet. Det anbefales å installere en Waterguard på rommet for å bedre vannsikkerheten.

### Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

**Under 10 000**

## Sanitærutstyr

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Nei |

### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-1**

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

## Ventilasjon

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Type ventilerings | Naturlig |
|-------------------|----------|

### Oppsummering av ventilasjon

**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                            | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                                                                                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-0</b> |
| <p>Pga varkerommets plassering i leiligheten, mot bad, kjøkken og terreng er hulltaking ikke foretatt.</p> <p>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.</p> |             |
| <b>Dokumentasjon</b>                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Fremlagt dokumentasjon                                                                                                                                                                                                                                     | Nei         |

## 6.24 Våtrom: Bad

### Overflate

|                                                                                                                                                                                                                             |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                                                                                                                    |                                           |
| Flislagt gulv og vegger.                                                                                                                                                                                                    |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                      | Ja                                        |
| Rommet er oppgradert i 2008.                                                                                                                                                                                                |                                           |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                                                                                                                                   | Ja                                        |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                                                                                                                                | Ja                                        |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                                                                                                                               | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                                                                                                                            | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                                                                                                                          | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                                                                                                                              | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                                                                                           | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                           | <b>TG-3</b>                               |
| <p>Gulvet er flatt og stedvis motfall.</p> <p>Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.</p>                                                                                                                  |                                           |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                                                          |                                           |
| <p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p> <p>Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.</p> <p>Kostnadsoverslaget er kun for dusjkabinett.</p> |                                           |

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk                                                                                          | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja    |

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

## Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

## Sanitærutstyr

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning?                             | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                             | Ja  |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? | Ja  |

## Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Det finnes godkjente løsninger uten dreksåpning. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.

## Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

## Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| Oppsummering av ventilasjon                                   | TG-1             |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

## Fuktmåling

|                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                        | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?              | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                            | <b>TG-0</b> |
| Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. |             |

#### Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

### 6.25 Krypkjeller

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.26 Toalettrom

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.27 Trapp

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.28 Vannbåren varme

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

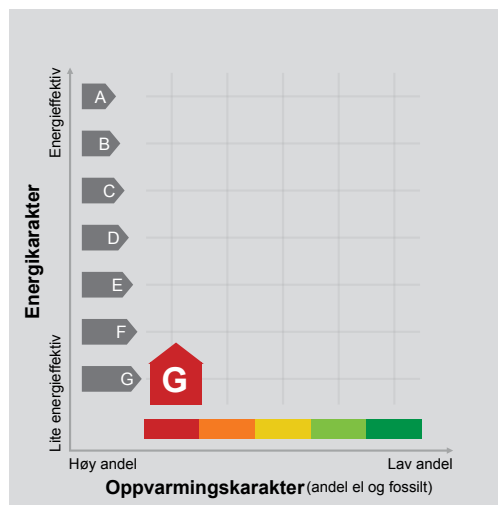
### 6.29 Varmesentral

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Stubbanvegen 99C         |
| Postnummer        | 7036                     |
| Sted              | TRONDHEIM                |
| Kommunenavn       | Trondheim                |
| Gårdsnummer       | 85                       |
| Bruksnummer       | 128                      |
| Seksjonsnummer    | 2                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 182412082                |
| Bruksenhetsnummer | U0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-161151 |
| Dato              | 28.08.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# VEDTEKTER FOR STUBBANVEGEN 99

## EIENDOMMENS GRUNNBOSBETEGNELSE

Stubbanvegen 99 er en rettslig enhet eid av dem som til en hver tid er eiere av eierseksjonene. Grunnboksbetegnelsen til Stubbanvegen 99 er gårdsnummer 85, bruksnummer 128, i Trondheim kommune.

## FORMÅL

Vedtektene for andelseiere i Stubbanvegen 99 har som formål:

- Å ivareta andelseiernes interesser
- Å arbeide for å skape et godt bomiljø
- Å arbeide for et godt samarbeid mellom andelseierne

## MEDLEMSKAP

Andelseiere er pliktig til å følge disse vedtektene som andelseier i Stubbanvegen 99.

74

## STYRET

Styret skal bestå av en person fra hver eierseksjon, i alt 3 stykk.

## ENDRING AV VEDTEKTENE

Endring av vedtekter kan kun gjøres ved minst 2/3 flertall.

## BORETT OG BRUKSOVERLATING

### Boretten

- (1) Hver andel gir rett til eneb bruk av egen bolig og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Det tilligger eksklusiv bruksrett til terreasseareal for seksjon 1 og 2, jf. vedlagt kart.
- (3) Andelseierne kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- (4) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom eller annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (5) Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til særlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **Bruksoverlating**

- (1) Andelseierne kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Godkjenning kan bare nektes dersom brukernes forhold gir saklig grunn til det, og eventuell framleie skal godkjennes av styret.
- (3) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Dersom styret ikke har svart skriftlig på søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er mottatt, skal brukeren regnes som godkjent.
- (4) Overlating av bolig reduserer ikke andelseierens plikter overfor sameiet.

75

### **VEDLIKEHOLD**

- (1) Alle andelseierne har selv ansvar for vedlikehold og oppgradering av sin andel innomhus.
- (2) Andelseierne plikter å vedlikeholde felles eiendom og uteareal. Sameiet er generelt ansvarlig for vedlikehold som ikke tilligger andelseiernes ansvar for egen andel, jf. punkt 1 Vedlikehold. Dette innebærer utvendig vedlikehold og oppgraderinger som er nødvendig for å opprettholde byggets tilstand, eksempelvis tak, drenering, kledning, maling og vann-/kloakkledning. Kostnader for dette skal deles likt på alle seksjoner, og kan ikke fraskrives av eierne. Hver andel skal betale 1/3 av totalkostnadene for kostnader som faller inn under dette punkt.
- (3) Forefallende arbeid skal tas opp og avgjøres i årsmøtet før utgangen av april hvert år, dette for å klarere om det skal gjennomføres vedlikeholdstiltak det kommende året. Eventuelle kostnader tilknyttet dette skal fremlegges. Årsmøtet må ha 2/3 flertall for gjennomslag på vedlikehold under dette punkt.

- (4) Oppgraderinger av fellesområder som ikke er nødvendig for å opprettholde boligens tilstand, gjennomføres kun dersom styret er enstemmig i vedtaket, eksempelvis asfaltere gårdsplass.
- (5) Alle andelseiere har ansvar for å rydde snø til egen inngang samt jevn fordeling av snømåking på fellesareal som brukes av andelseierne.
- (6) Alle andelseierne har rett til bruk av utekran.

#### **PARKERING**

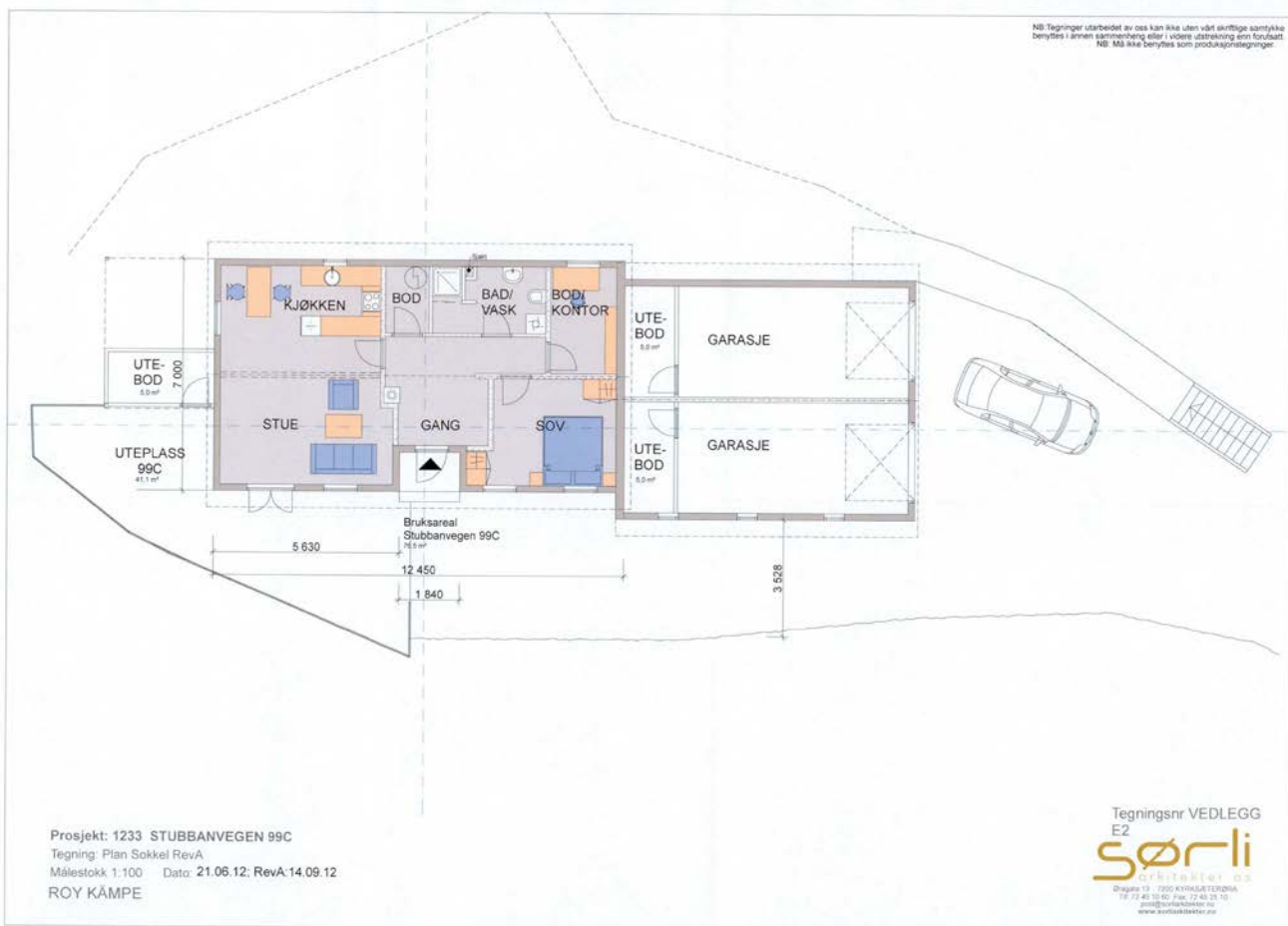
Alle seksjonseierne har ervervet minst en parkeringsplass. Bruksrett for parkeringsplassene er presisert ved kartbilder og seksjonsnummer som vedlegg. Felles del av parkeringen presiseres også ved kartbilde som vedlegg, og skal kun benyttes som felles utkjøring.

#### **HUSFORSIKRING**

Styret velger en kasserer fra sameiet som har ansvar for en felles husforsikring for alle seksjonene. Alle seksjoner er pliktig til å betale 1/3 av husforsikringen innen forfall.

#### **MINDRETALLSVERN**

Styret skal ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere.



Retur:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret  
7004 TRONDHEIM  
Org.nr. NO 959 997 848

### Begjæring<sup>1)</sup> om

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

|                                                      |                              |
|------------------------------------------------------|------------------------------|
| Rekvirentens navn<br><b>KÄMPE ROY KENNETH</b>        |                              |
| Adresse<br><b>STUBBANVEIEN 99</b>                    |                              |
| Postnr.<br><b>7036</b>                               | Poststed<br><b>TRONDHEIM</b> |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.<br><b>080879</b> | Ref.nr.                      |

  
Doknr: 510327 Tinglyst: 25.06.2007  
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen                 |                  |                   |                 |
|-------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Kommunens navn<br><b>1601</b> | Gnr<br><b>85</b> | Bnr<br><b>128</b> | Festenr.<br>Snr |

| 2. Hjemmelshaver(e)                                             |                                  |                            |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup><br><b>080879</b> | Navn<br><b>KÄMPE ROY KENNETH</b> | Ideell andel <sup>3)</sup> |
|                                                                 |                                  |                            |
|                                                                 |                                  |                            |
|                                                                 |                                  |                            |
|                                                                 |                                  |                            |
|                                                                 |                                  |                            |
|                                                                 |                                  |                            |

| 3. Begjæring                                                                                  |                       |                             |                               |          |                       |                             |                               |          |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |                       |                             |                               |          |                       |                             |                               |          |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |
| S.-nr                                                                                         | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr    | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr    | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> |
| 1                                                                                             | B                     | 1                           | B                             | 13       |                       |                             |                               | 25       |                       |                             |                               | 37    |                       |                             | 49                            |
| 2                                                                                             | B                     | 1                           |                               | 14       |                       |                             |                               | 26       |                       |                             |                               | 38    |                       |                             | 50                            |
| 3                                                                                             | B                     | 1                           |                               | 15       |                       |                             |                               | 27       |                       |                             |                               | 39    |                       |                             | 51                            |
| 4                                                                                             |                       |                             |                               | 16       |                       |                             |                               | 28       |                       |                             |                               | 40    |                       |                             | 52                            |
| 5                                                                                             |                       |                             |                               | 17       |                       |                             |                               | 29       |                       |                             |                               | 41    |                       |                             | 53                            |
| 6                                                                                             |                       |                             |                               | 18       |                       |                             |                               | 30       |                       |                             |                               | 42    |                       |                             | 54                            |
| 7                                                                                             |                       |                             |                               | 19       |                       |                             |                               | 31       |                       |                             |                               | 43    |                       |                             | 55                            |
| 8                                                                                             |                       |                             |                               | 20       |                       |                             |                               | 32       |                       |                             |                               | 44    |                       |                             | 56                            |
| 9                                                                                             |                       |                             |                               | 21       |                       |                             |                               | 33       |                       |                             |                               | 45    |                       |                             | 57                            |
| 10                                                                                            |                       |                             |                               | 22       |                       |                             |                               | 34       |                       |                             |                               | 46    |                       |                             | 58                            |
| 11                                                                                            |                       |                             |                               | 23       |                       |                             |                               | 35       |                       |                             |                               | 47    |                       |                             | 59                            |
| 12                                                                                            |                       |                             |                               | 24       |                       |                             |                               | 36       |                       |                             |                               | 48    |                       |                             | 60                            |
| Sum tellere:                                                                                  |                       |                             |                               | <b>3</b> |                       | = nevner:                   |                               | <b>3</b> |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |

| 4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |
|                                                                                                                                                                                 |

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

**6. Tegninger m v**

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

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

**7. Underskrifter**

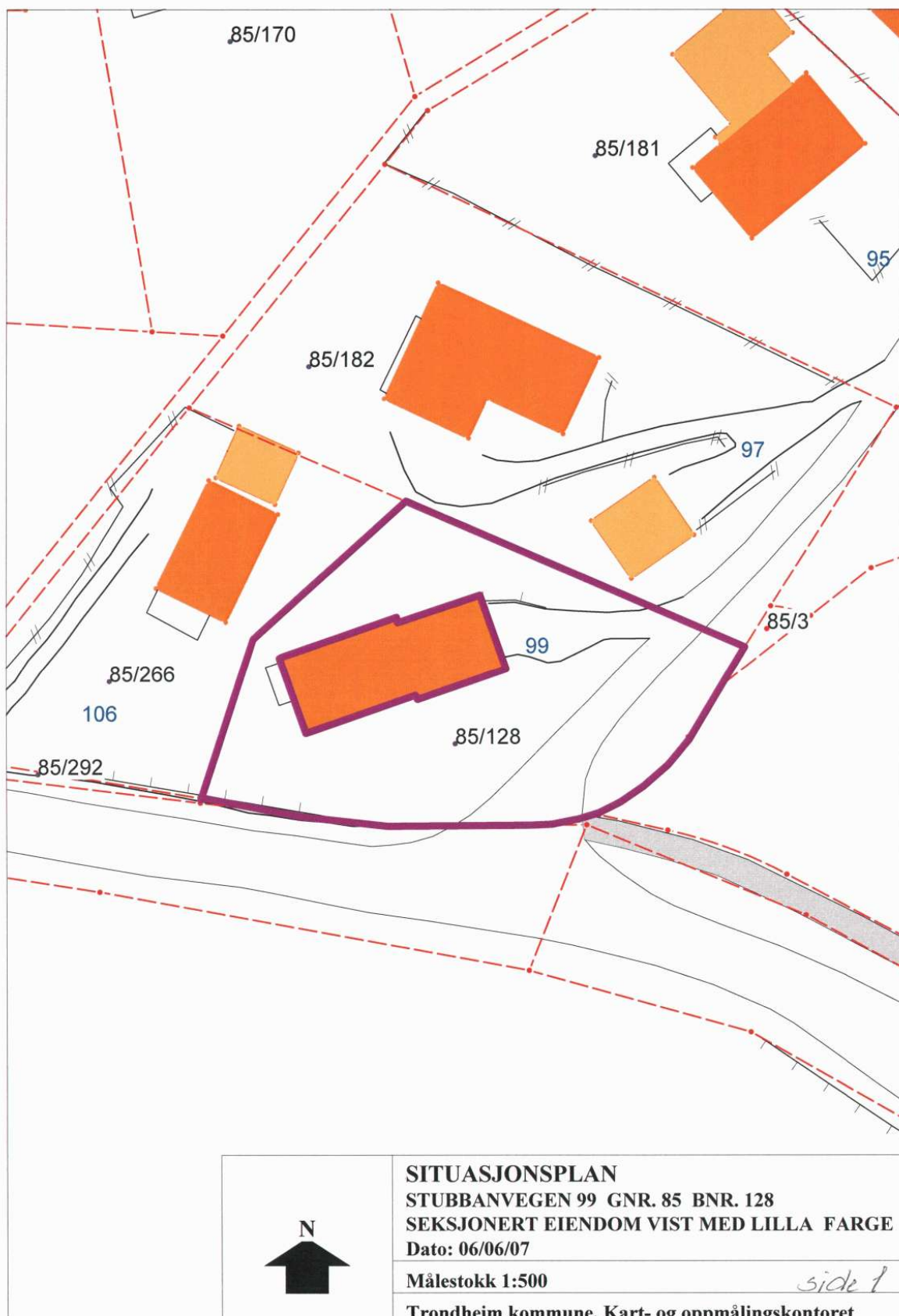
| Sted, dato         | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|--------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trondheim 1/5-2007 | Roy Næmpe                                  |                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>                                                                                                              |             |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sted, dato                                                                                                                                                                   | Underskrift |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>                                                                                                                                                                                                                |                                                                                         |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |                                                                                         |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:                                                                                                                                                                                                  |                                                                                         |
| Gnr                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bnr                                                                                     |
| 85                                                                                                                                                                                                                                                                            | 128                                                                                     |
| Trondheim kommune                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                         |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stempel og underskrift                                                                  |
| 12.06.2007                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>TRONDHEIM KOMMUNE</b><br><b>Kart- og oppmålingskontoret</b><br><b>7004 TRONDHEIM</b> |

**Noter:**

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



*Plan sokkel*



Eierseksjonering/~~re~~seksjonering  
Gnr. 85 Bnr. 128  
Seksjon nr.: 1-2  
Felles

side 2



Byggmester Kjell-Terje Bekkelund  
Bynesveien 98B

N-7018 TRONDHEIM

## DELEGASJONSSAK

NR: FBR IT 1385/04

## IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler  
Frode Granbakken

Vår ref.  
04/16532/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato  
02.06.2004

### STUBBANVEGEN 99, SØKNAD I ETT TRINN FOR RIVING AV GARASJE OG OPPFØRING AV NYTT GARASJETILBYGG MED LEILIGHET

Byggested: **Stubbanvegen 99** Gnr.: **85** Bnr.: **128**  
Ansvarlig søker: **Byggmester Kjell-Terje Bekkelund**  
Tiltakshaver: **Eskil Strøm**

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

#### Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er mottatt plan- og bygningsenheten 30.04.2004. Fordi søknaden var mangelfull ble den omgjort til søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, den 07.05.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 30.04.2004 og 18.05.2004 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av eksisterende garasje og oppføring av nytt tilbygg inneholdende garasje, hybelleilighet og tilleggsareal til boligen.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.

#### Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.03.2003. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for eiendommene Flatheim, Tvereggmoen, Karlgård, Stubli m.fl. og deler av Stubban Øvre og Utleiren (gnr.85/bnr. 2, 3 og 5), R210b, godkjent 07.02.1964. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

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

**Vurdering/begrunnelse**

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at rom for varig opphold skal ha et volum på minst 15 m<sup>3</sup>, jf. TEK § 10-31. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom.

Eksisterende soverom som skal deles opp i gang og soverom vil etter oppdelingen kun få et areal på 5,85 m<sup>2</sup>. Med en vanlig takhøyde på 2,4 meter vil dette rommet kun få et volum på ca. 14 m<sup>3</sup>.

Rommet kan derfor ikke, slik det fremstår på tegningene, godkjennes som soverom.

Ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må det innsendes tegning som viser at rommet oppfyller kravet i TEK § 10-31 eller har en bruk som ikke tilsier varig opphold.

Plan- og bygningsenheten har ut over dette ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

**VEDTAK:****SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.**

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

**Tildeling av ansvarsrett**

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Kjell-Terje Bekkelund: SØK/PRO/KPR/UTF/KUT for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Tronsaune VVS AS: PRO/KPR/UTF/KUT for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Br. Raaken AS: UTF/KUT for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

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

**Kontroll**

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktig og kritiske områder.

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

\*

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
04/16532

Vår dato  
02.06.2004

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

*Gebyrer og avgifter*

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

*Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse*

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

*Bortfall av tillatelse*

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

*Kontrolldokumentasjon mv.*

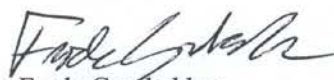
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

*Underretning til øvrige aktører*

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

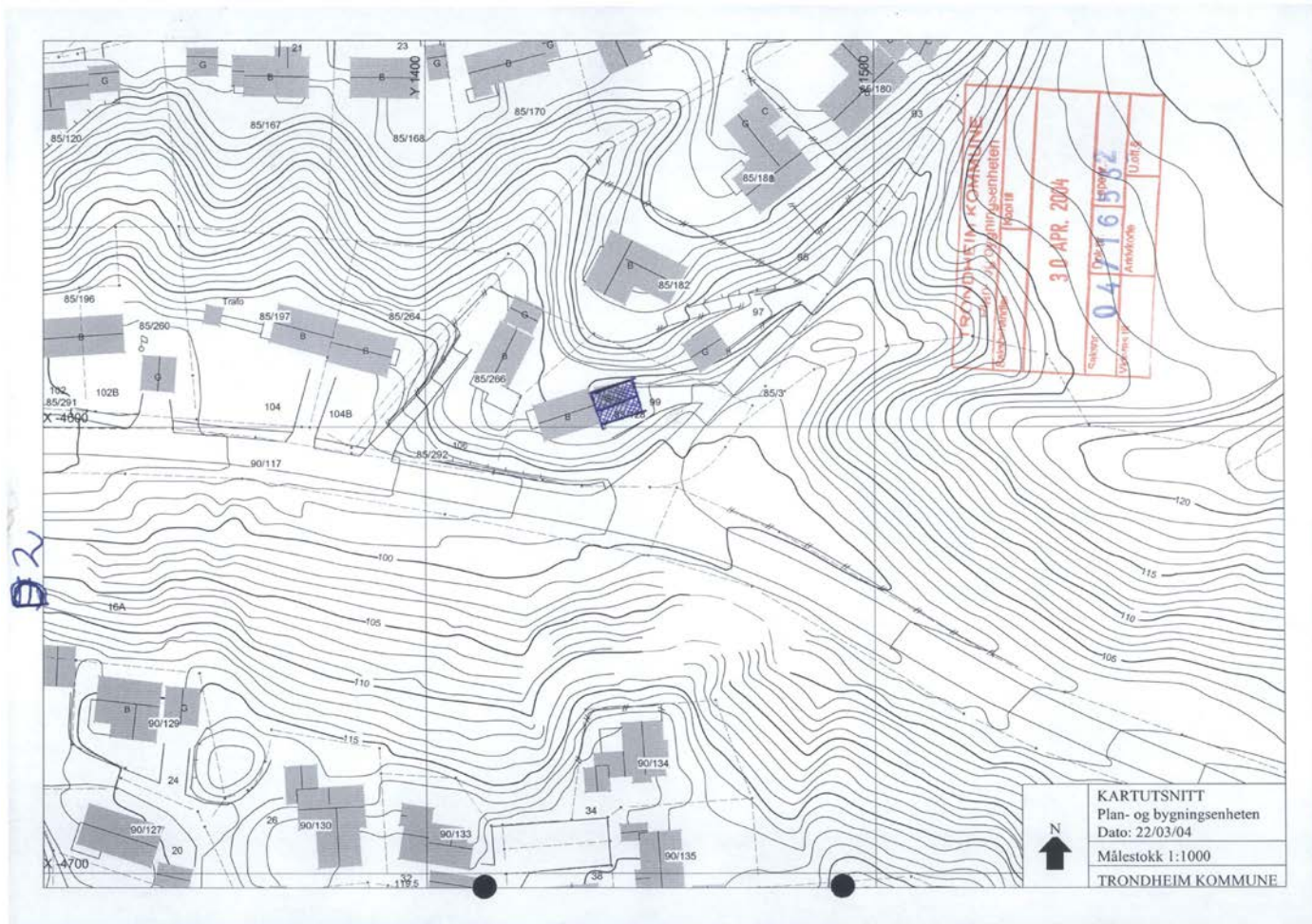
Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Bente Haugrønning  
bygningssjef

  
Frode Granbakken  
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

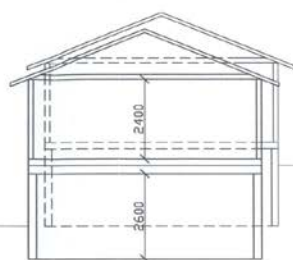
Kopi med vedlegg: Eskil Strøm, Stubbanvegen 99, 7036 Trondheim



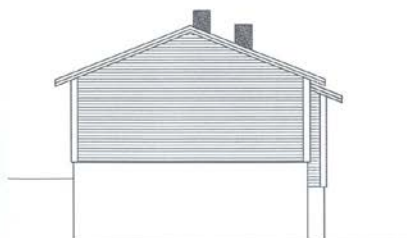
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------|----|----|
| <p>TILBYGG                      EKSISTERENDE HUS</p>  <p>FASADE, NORD</p>                                                                                                                                            | <p>FORKLARINGER:</p> <p>EI</p>                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
| <p>EKSISTERENDE HUS                      TILBYGG</p>  <p>FASADE, SØR</p>                                                                                                                                           | <p>B &amp; B<br/>ENTREPRENØR<br/>V/STIG MIDTHJELL<br/>7290 STØREN<br/>TLF: 99703286</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="3">TRONDHEIM KOMMUNE</td> </tr> <tr> <td colspan="3">30 APR. 2004</td> </tr> <tr> <td>06/16</td> <td>16</td> <td>32</td> </tr> </table> | TRONDHEIM KOMMUNE |                    |                  | 30 APR. 2004  |                   |                   | 06/16 | 16 | 32 |
| TRONDHEIM KOMMUNE                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
| 30 APR. 2004                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
| 06/16                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16                                                                                                                                                                                                                                                                   | 32                |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
| <p>FASADE, NORD/SØR</p> <p>STUBBANVEIEN 99<br/>ESKIL STRØM<br/>7036 TRONDHEIM</p> <table border="1"> <tr> <td>Tegnet av:<br/>SM</td> <td>Sign:<br/><i>SM</i></td> <td>Tegn. nr:<br/>F-2</td> </tr> <tr> <td>Mål:<br/>1:100</td> <td>Dato:<br/>17.02.04</td> <td>Kontroll:<br/>Rev:</td> </tr> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tegnet av:<br>SM  | Sign:<br><i>SM</i> | Tegn. nr:<br>F-2 | Mål:<br>1:100 | Dato:<br>17.02.04 | Kontroll:<br>Rev: |       |    |    |
| Tegnet av:<br>SM                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Sign:<br><i>SM</i>                                                                                                                                                                                                                                                   | Tegn. nr:<br>F-2  |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
| Mål:<br>1:100                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Dato:<br>17.02.04                                                                                                                                                                                                                                                    | Kontroll:<br>Rev: |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |



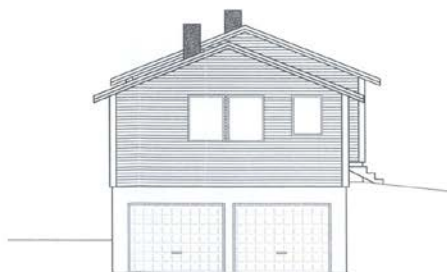
SNITT 1



SNITT 2



FASADE VEST



FASADE ØST

# FORKLARINGER:

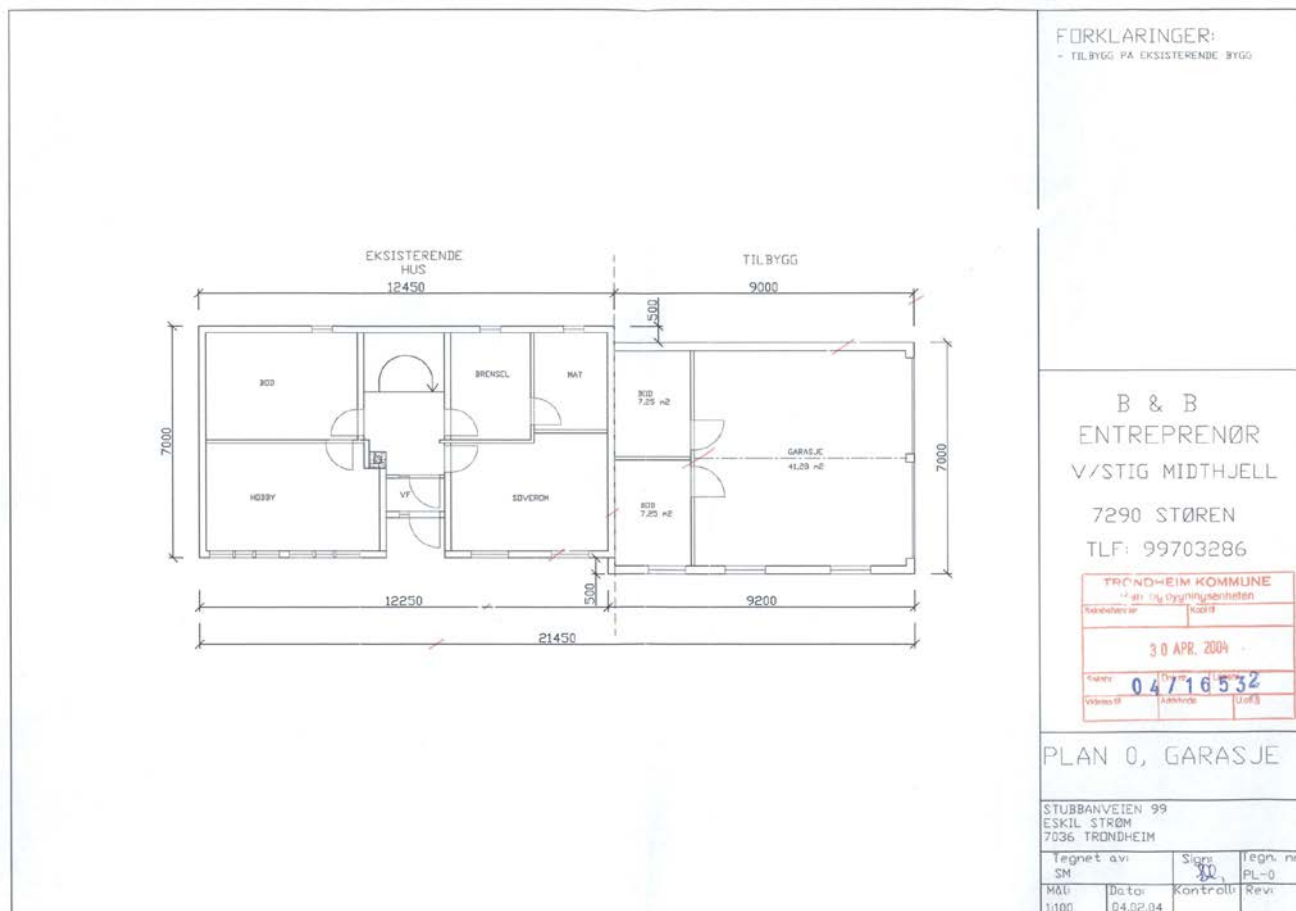
B & B  
ENTREPRENØR  
V/STIG MIDTHJELL  
7290 STØREN  
TLF: 99703286

|                   |          |      |
|-------------------|----------|------|
| TRONDHEIM KOMMUNE |          |      |
| Kommunestyret     | Kap 8    |      |
| 30 APR. 2004      |          |      |
| Saksnr.           | Dato for | Løst |
| Vilken 10         | 04/16    | 532  |

## FASADE/SNITT 2

STUBBANVEIEN 99  
ESKIL STRØM  
7036 TRONDHEIM

|            |           |           |
|------------|-----------|-----------|
| Tegnet av: | Sign:     | Tegn. nr: |
| SM         | <i>SM</i> | F-1       |
| Mål:       | Dato:     | Kontroll: |
| 1:100      | 16.02.04  | Revi:     |







# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR ETT 4139/12

Sørli Arkitekter AS  
Øragata 13

N-7200 Kyrksæterøra

## IGANGSETTINGS- TILLATELSE

- Allerede utført tiltak

Vår saksbehandler  
Roar Lindstad

Vår ref.  
12/32948  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
27.09.2012

### Stubbanvegen 99 C, Godkjenning av allerede utført tiltak – ny boenhet

Byggested: **Stubbanvegen 99 C** Gnr./Bnr.: **85/128**  
Ansvarlig søker: **Sørli arkitekter AS**  
Tiltakshaver: **Roy Kämpe**

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

### Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 28.06.2012. Komplettert 20.09.2012.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 28.06.2012 og 20.09.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder etablering av ny boenhet i sokkel. Tiltaket er allerede utført og eiendommen er seksjonert i tre seksjoner som separate boenheter.

### Planstatus

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R210 stadfestet 04.10.1960. Eiendommen er regulert til boligformål.

### Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

**Dispensasjon**

Ansvarlig søker har søkt dispensasjon i fra TEK10 kap. 14, energikrav. Etter en nærmere vurdering er byggesakskontoret av den oppfatning av at tiltaket ikke berører behovet for dispensasjon. Pbl. § 31-2 fjerde ledd (*tiltak på eksisterende byggverk*) åpner for at kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering i de tilfeller det ikke er mulig å tilpasse byggverket etter gjeldende tekniske krav. Det har tidligere også vært godkjent rom for varig opphold i sokkeletasjen før nåværende energikrav trådte i kraft.

**Tiltaket**

Omsøkte tiltak gjelder ettergodkjenning av ulovlig etablert boenhet i sokkeletasje. Boligen er i dag godkjent som tomannsbolig. Godkjenning av sokkeletasjen som en separat boenhet vil medføre en tremannsbolig.

Planløsningen er akseptabel under forutsetning av følgende bemerkninger. Rom angitt som bod/kontor kan ikke anses som rom for varig opphold. Endring av vindustørrelse aksepteres, men rommets utsyn vil fortsatt være mot et nedsenket parti og mot terrasse/skråning mot nord. Det er sannsynlig at daglysfaktoren er oppfylt, men i rom forvarig opphold skal det også være tilfredsstillende utsyn som hindrer innestengtfølelse og man skal ha god kontakt med det fri. Vi kan ikke se at boden/kontoret kan fungere som et selvstendig varig oppholdsrom av generell karakter ettersom det ikke har nødvendig forskriftsmessig kvalitet. Rom angitt som bod med varmtvannstank anses knapp og vurderes ikke å fylle krav på 3 kvm, mens ved bruk av rom angitt "kontor" som bod vil bodkravet jfr. TEK10 likevel være oppfylt. Kjøkkenets vindu mot vest bidrar bare marginalt med tanke på dagslys, særlig med terrasse over samt sportsbod rett ved vindu. Det vil sannsynligvis også gi noe begrenset utsyn ved etablering av den utvendige boden. Likevel anses løsningen som akseptabel da kjøkkenet er åpent ut mot stue og som prosjekteringsmessig antas å ha tilfredsstillende kvaliteter mht. til lys og utsyn.

Rekreasjonsarealet og parkeringsareal jfr. kommuneplanens arealdel anses oppfylt.

Beregningsmetoden av rekreasjonsarealet kan gjennomføres på to måter;

| <i>Minimumskrav til....</i> | <i>Grunnlag pr</i>                                  | <i>Indre sone</i> | <i>Midtre og Ytre sone</i> |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| <i>.... samlet uterom:</i>  | <i>100 m² BRA til bolig-formål eller boligenhet</i> | <i>30 m²</i>      | <i>50 m²</i>               |

Ved å beregne etter antall BRA, ser man at eiendommen tilfredsstiller gjeldende krav.

Ansvarlig søker har redegjort tilstrekkelig for geoteknikken i området. Eiendommen ligger ikke innenfor noen kjent registrert kvikkleire- og skredsoner.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet godkjennes.

**Plassering og utforming**

Dokumentasjonen vedlagt søknaden skal legges til grunn for plassering og utforming. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer. Begrunnelse for justering av plassering/utforming må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

**Lokal godkjenning for ansvarsrett**

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Sørli Arkitekter AS med organisasjonsnummer 943 257 620 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen bygningstiltak, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

GB Mesterbygg AS med organisasjonsnummer 996 667 758 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig utførende, innen tømrerarbeid og montering av trekonstruksjon, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

**VEDTAK:****SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.**

- Rom angitt som bod/kontor godkjennes ikke som rom for varig opphold.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

**Informasjon fra byggesakskontoret***Klagerett*

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

*Gebyrer og avgifter*

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

*Ildsted*

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

*Kontroll*

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

*Bortfall av tillatelse*

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

*Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse*

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: [www.trondheim.kommune.no/byggesak](http://www.trondheim.kommune.no/byggesak). Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Roar Lindstad  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Roy Kämpe, Stubbanvegen 99 C, 7036 TRONDHEIM

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

### Klagefrist

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

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

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

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

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

### Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

NB: Tegninger utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt.  
NB: Må ikke benyttes som produksjonstegninger.



Trondheim  
kommune

**Basiskart**

Målestokk: 1:500

Dato 31.05.2012



01 U 2 9 / 85617

Geomatikk

12/32948-1 V3 Stubbanvegen 99 C,

10 m

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. INGEN OPPDATERING AV DET DIGITALE PLANREGISTERET PÅ GRUNN AV STREIK



Prosjekt: 1233 STUBBANVEGEN 99C

Tegning: Situasjonsplan

Målestokk 1:500 Dato: 21.06.12

ROY KÄMPE

Tegningsnr VEDLEGG

D1

**sørli**  
arkitekter as

Ørlogata 13 7200 KYRKSÆTERØRA  
Tlf: 72 45 10 60 Fax: 72 45 25 10  
post@sorliarkitekter.no  
www.sorliarkitekter.no

GRENSE

NB: Tegninger utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke  
benyttes i annen sammenheng eller i videre utbredning uten forvaltet  
NB: Alle skal benyttes som prosjekthegninger



0102A: 05010  
12/02/95-1 V4 Stubbanvegen 99 C

GRENSE

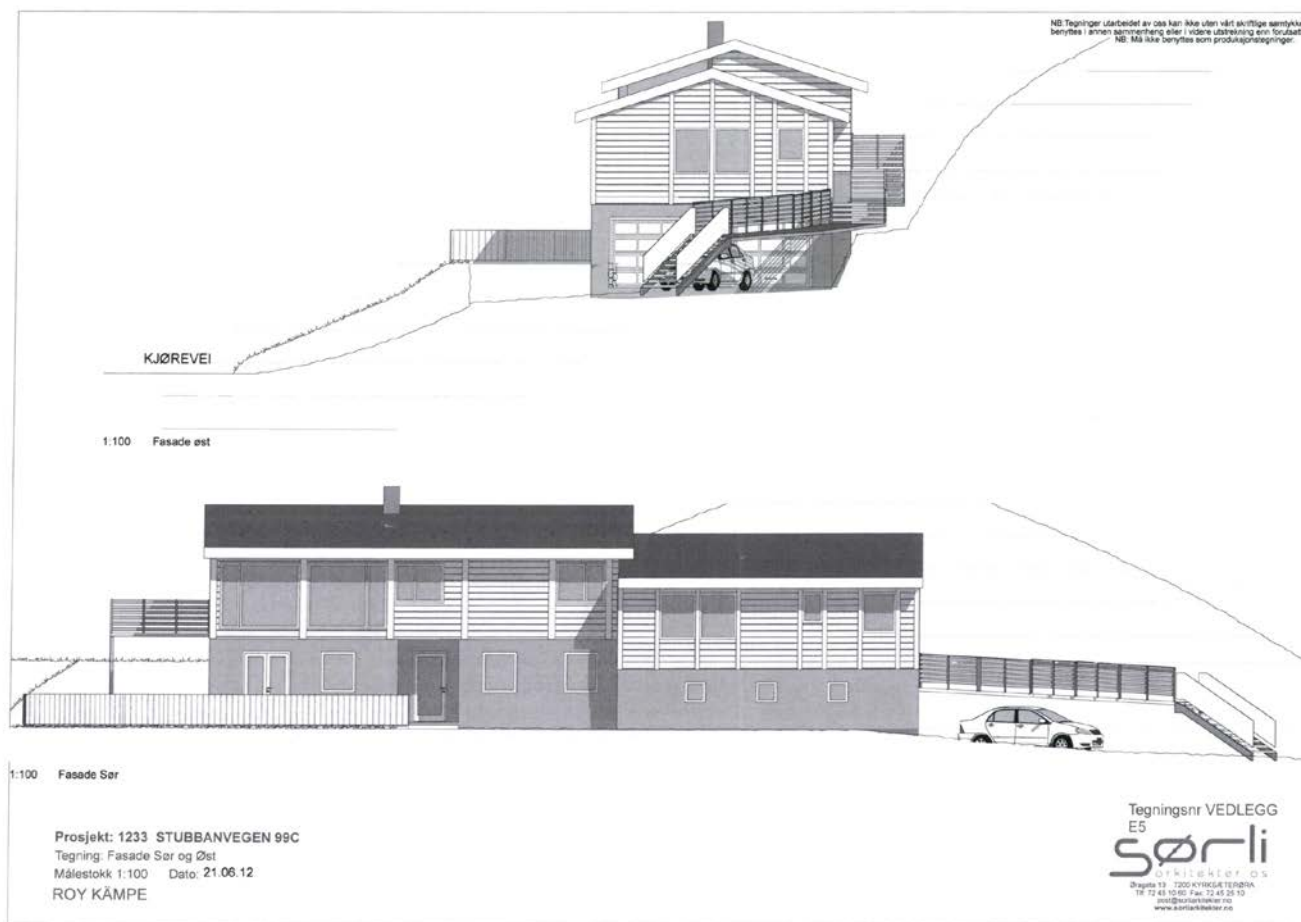
KJØREVEI

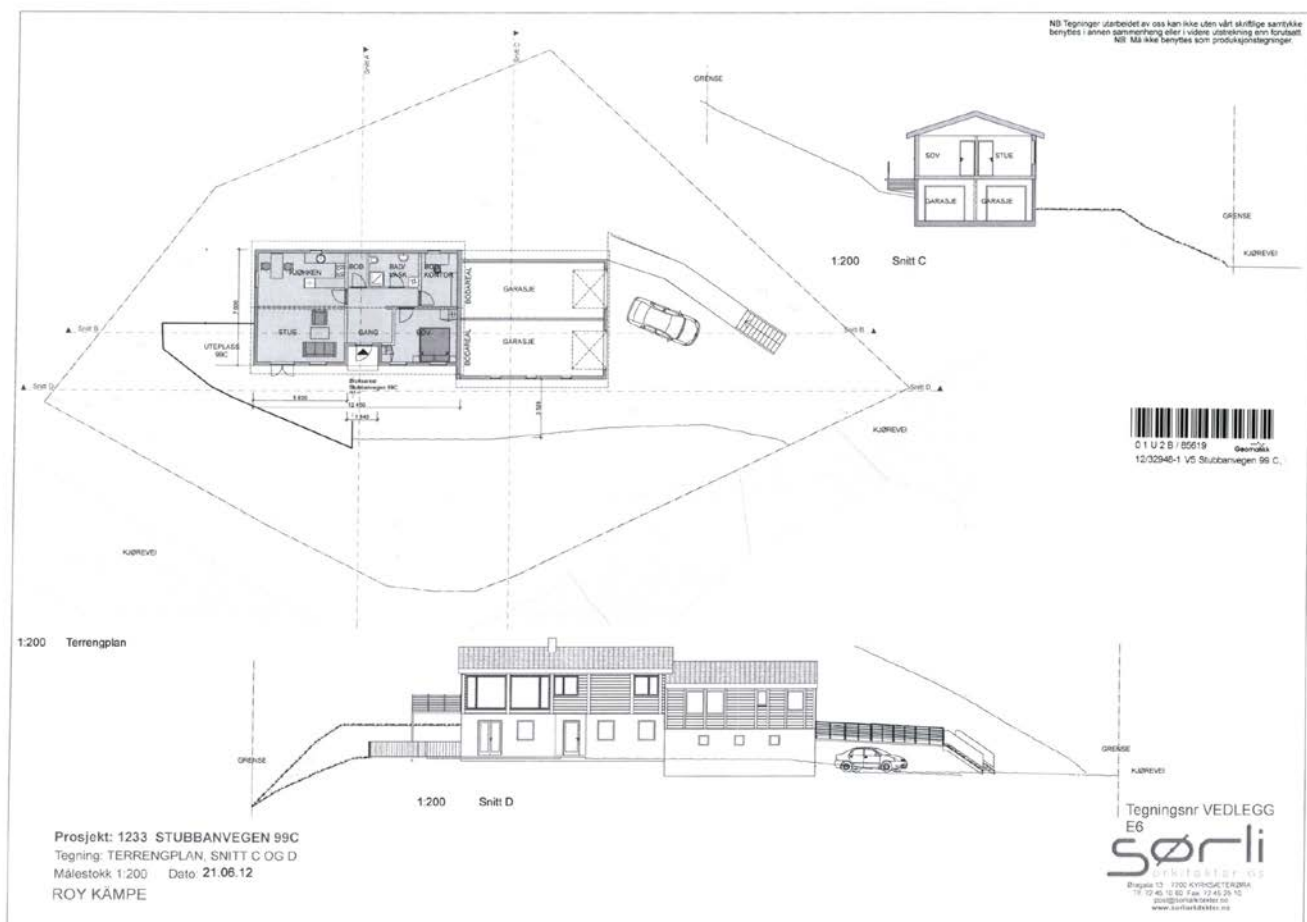
1:100 Fasade Vest

1:100 Fasade Nord

Prosjekt: 1233 STUBBANVEGEN 99C  
Tegning: Fasade Nord og Vest  
Målestokk 1:100 Dato: 21.06.12  
ROY KÄMPE

Tegningsnr VEDLEGG  
E4  
**sørli**  
arkitektur as  
Østenga 13 7200 KYRREKLETTEN  
19.12.40 19.10. Fax: 72 40 22 10  
post@sorliarkitektur.no  
www.sorliarkitektur.no

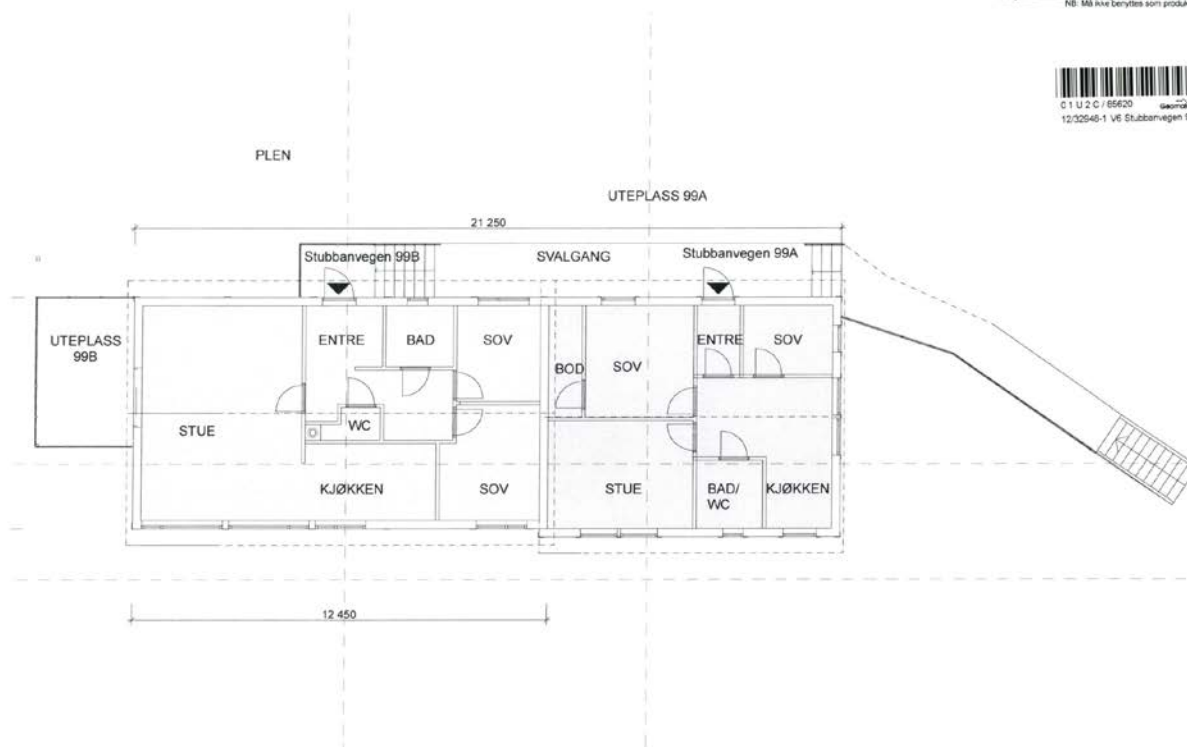




Alle Tegnninger utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke  
benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrøking uten forbehold.  
NB: Må ikke benyttes som produksions-tegninger.

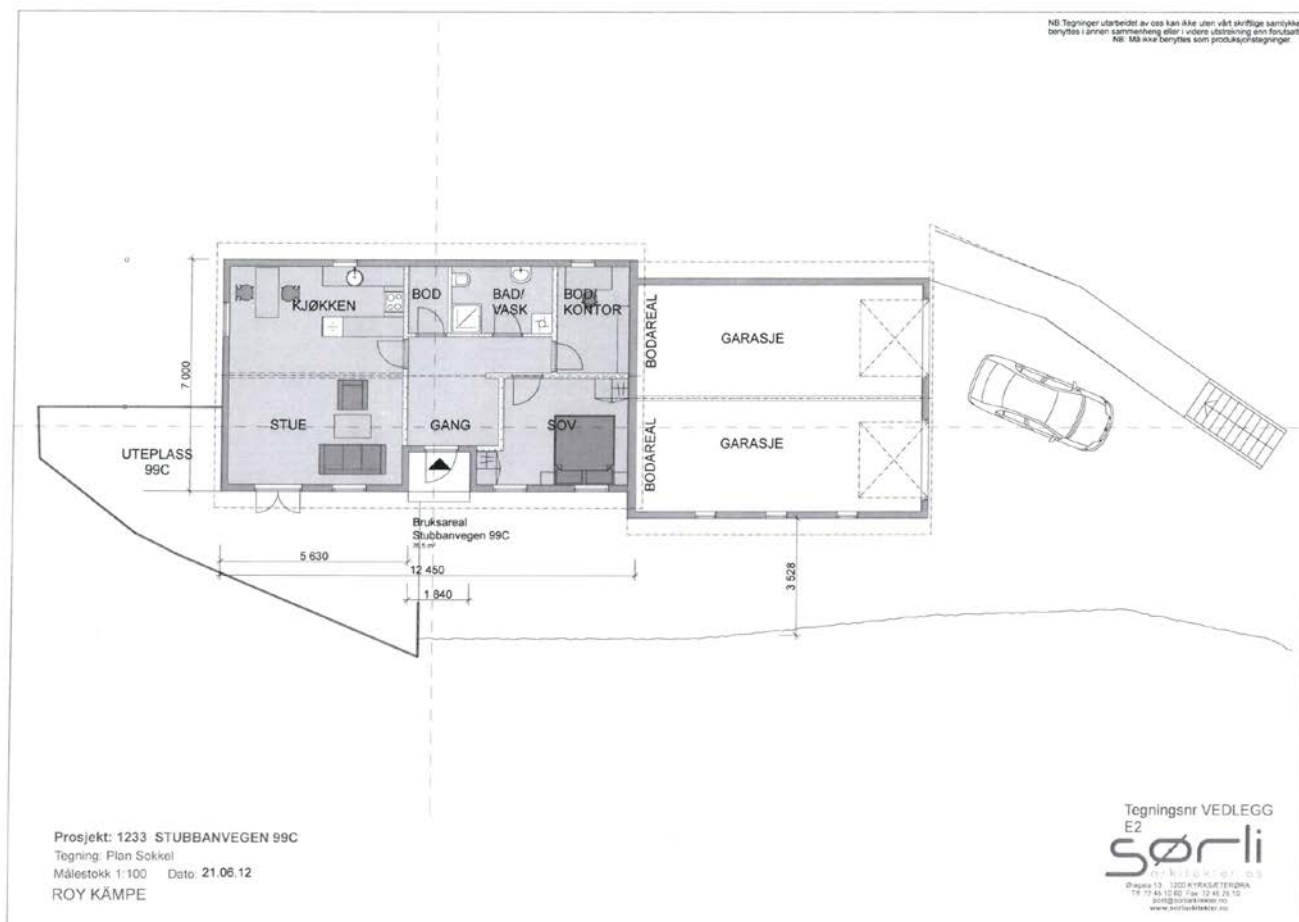


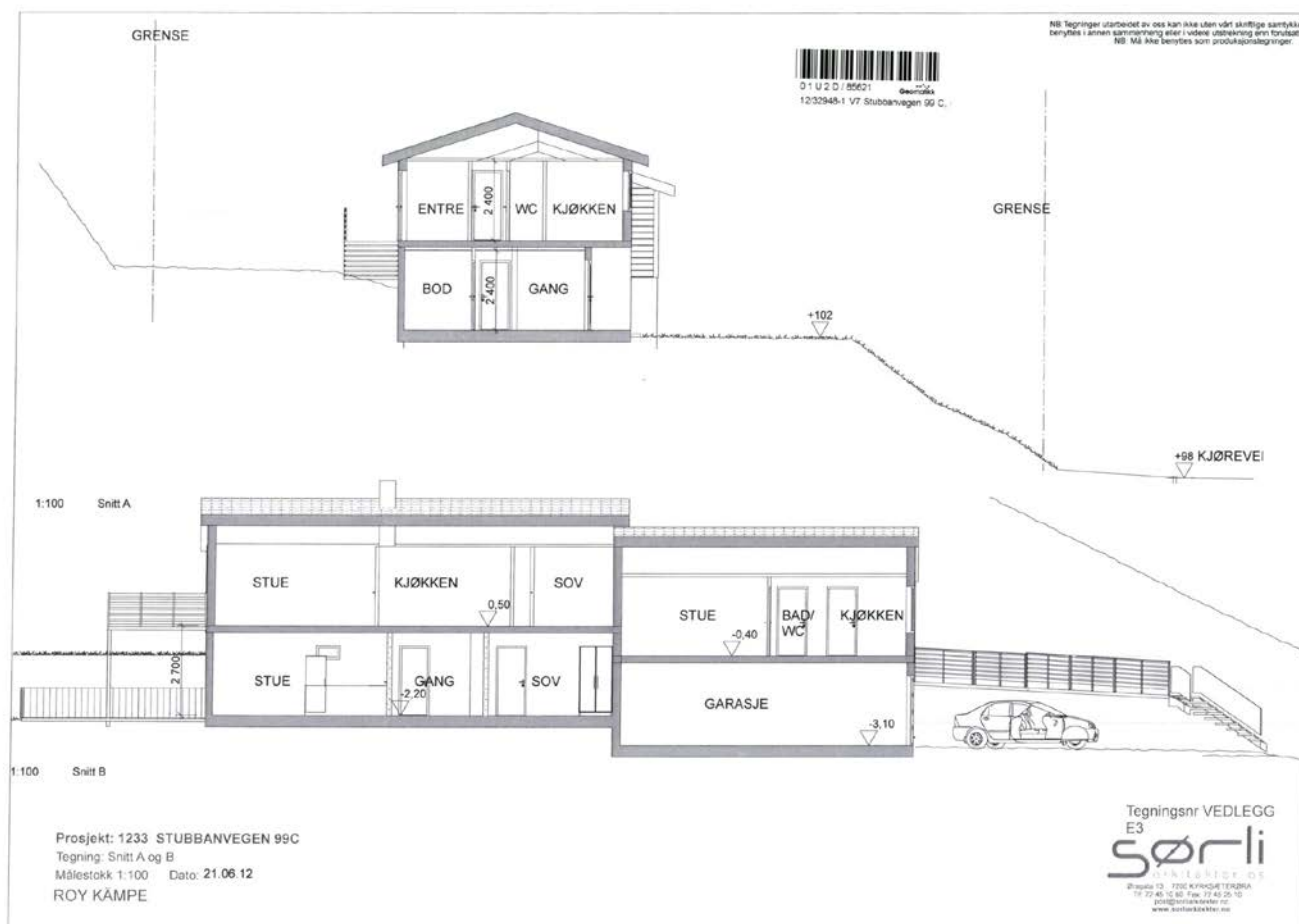
C1 U 2 C / 65620  
12/02/45-1 V6 Stubbanvegen 99 C.



Prosjekt: 1233 STUBBANVEGEN 99C  
Tegning: Plan 1. Etasje  
Målestokk 1:100 Dato: 21.06.12  
ROY KÄMPE

Tegningsnr VEDLEGG  
E1  
**sørli**  
ARKITEKTER AS  
Brogata 13 1202 KJØKKEN/TERBØ  
12 02 45 12 12 Fax: 17 45 25 12  
post@sørliarkitekter.no  
www.sørliarkitekter.no





NB Tegninger utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke  
benyttes i annen sammenheng eller i videre utbredning enn forutsatt.  
NB. Må ikke benyttes som produksjonstegninger.

KJØREVEI

1:100 Fasade øst



1:100 Fasade Sør

Prosjekt: 1233 STUBBANVEGEN 99C  
Tegning: Fasade Sør og Øst RevA  
Målestokk 1:100 Dato: 21.06.12; RevA: 14.09.12  
ROY KÄMPE



Tegningsnr VEDLEGG  
E5  
**sørli**  
arkitektur AS  
Østgata 13 7200 KYRREDALE  
19 12 45 50 50 Fax: 72 45 25 10  
oss@sorliarkitektur.no  
www.sorliarkitektur.no

GRENSE

NB Tegninger utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke  
benyttes i annen sammenheng eller i videre utarbeidelse enn forutsatt.  
NB. Må ikke benyttes som produksjonstegninger.

GRENSE

KJØREVEI

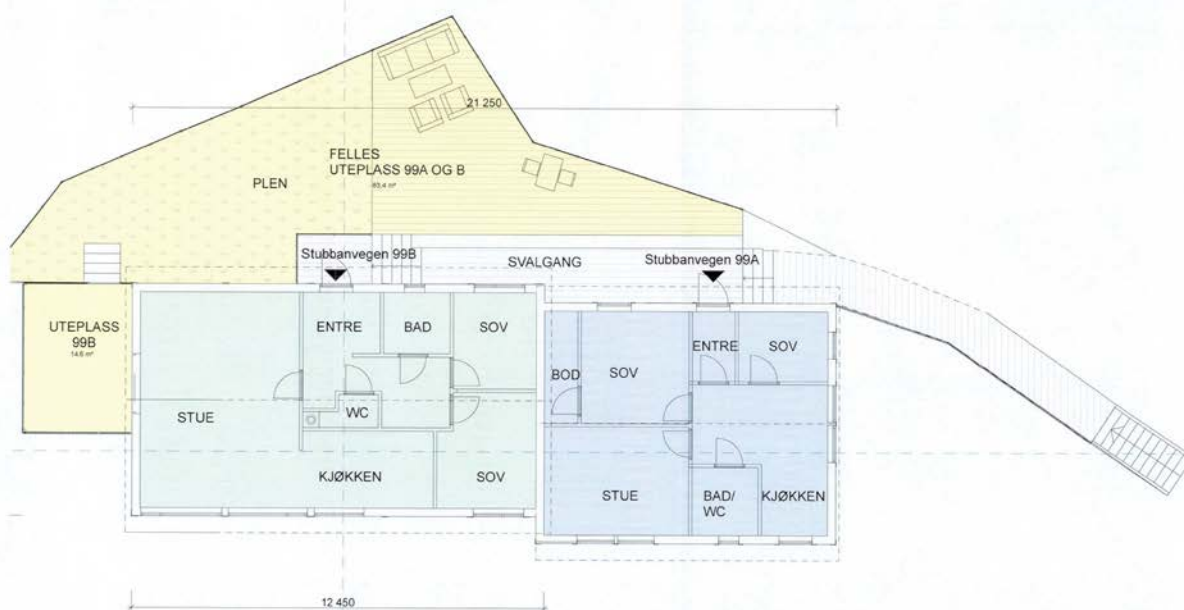
1:100 Fasade Vest

1:100 Fasade Nord

Prosjekt: 1233 STUBBANVEGEN 99C  
Tegning: Fasade Nord og Vest RevA  
Målestokk 1:100 Dato: 21.06.12; RevA:14.09.12  
ROY KÄMPE

Tegningsnr VEDLEGG  
E4  
**sørli**  
arkitekter as  
Østgata 13 - 7000 KVINSLYSTEREN  
Tlf: 72 45 10 60 Fax: 72 45 10 10  
post@sorkliarkitektur.no  
www.sorkliarkitektur.no

NB! Tegninger utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke  
 benyttes i annen sammenheng eller i videre utarbeidelse av prosjekt.  
 NB! Må ikke benyttes som produksjonstegninger.

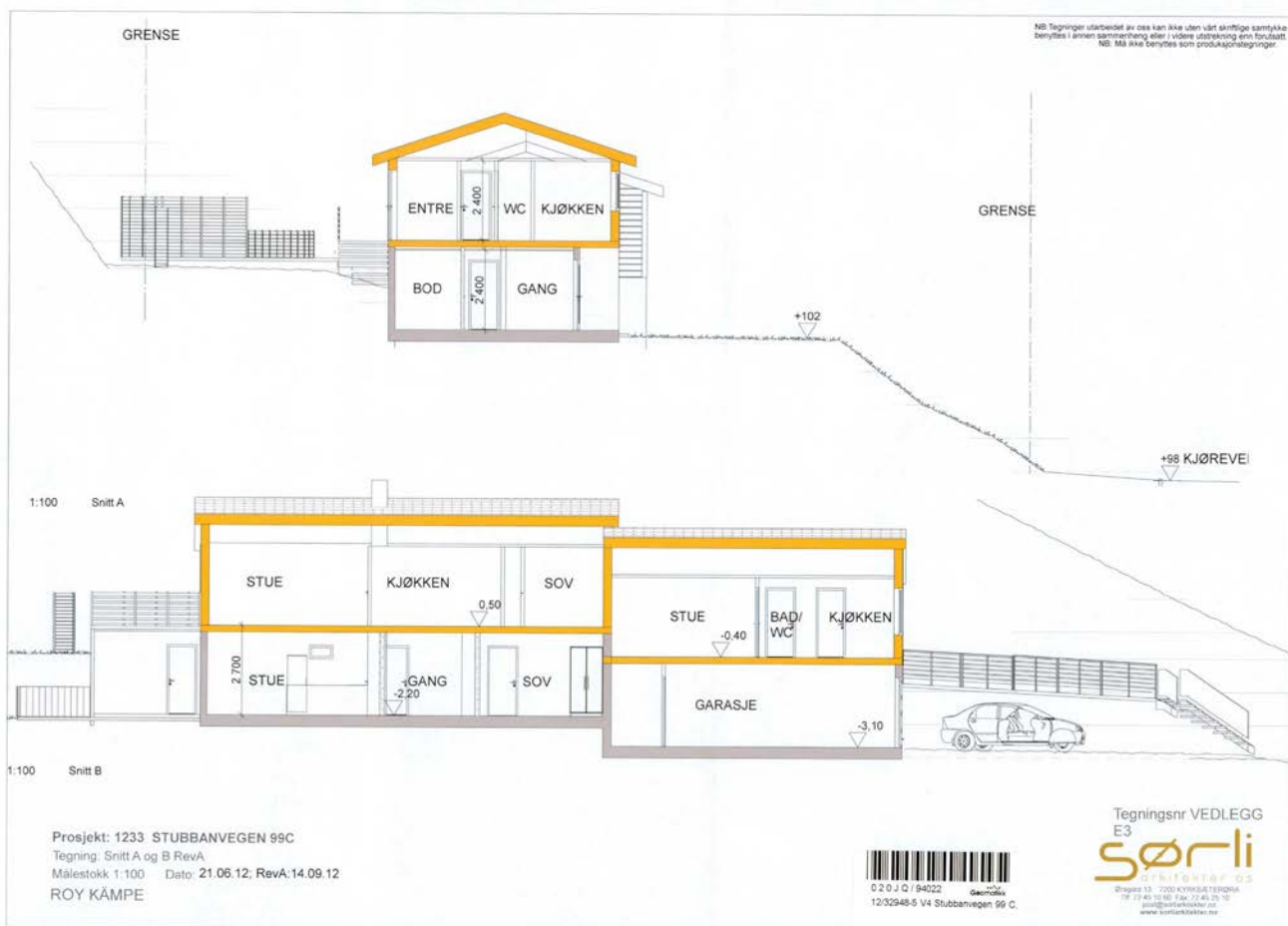


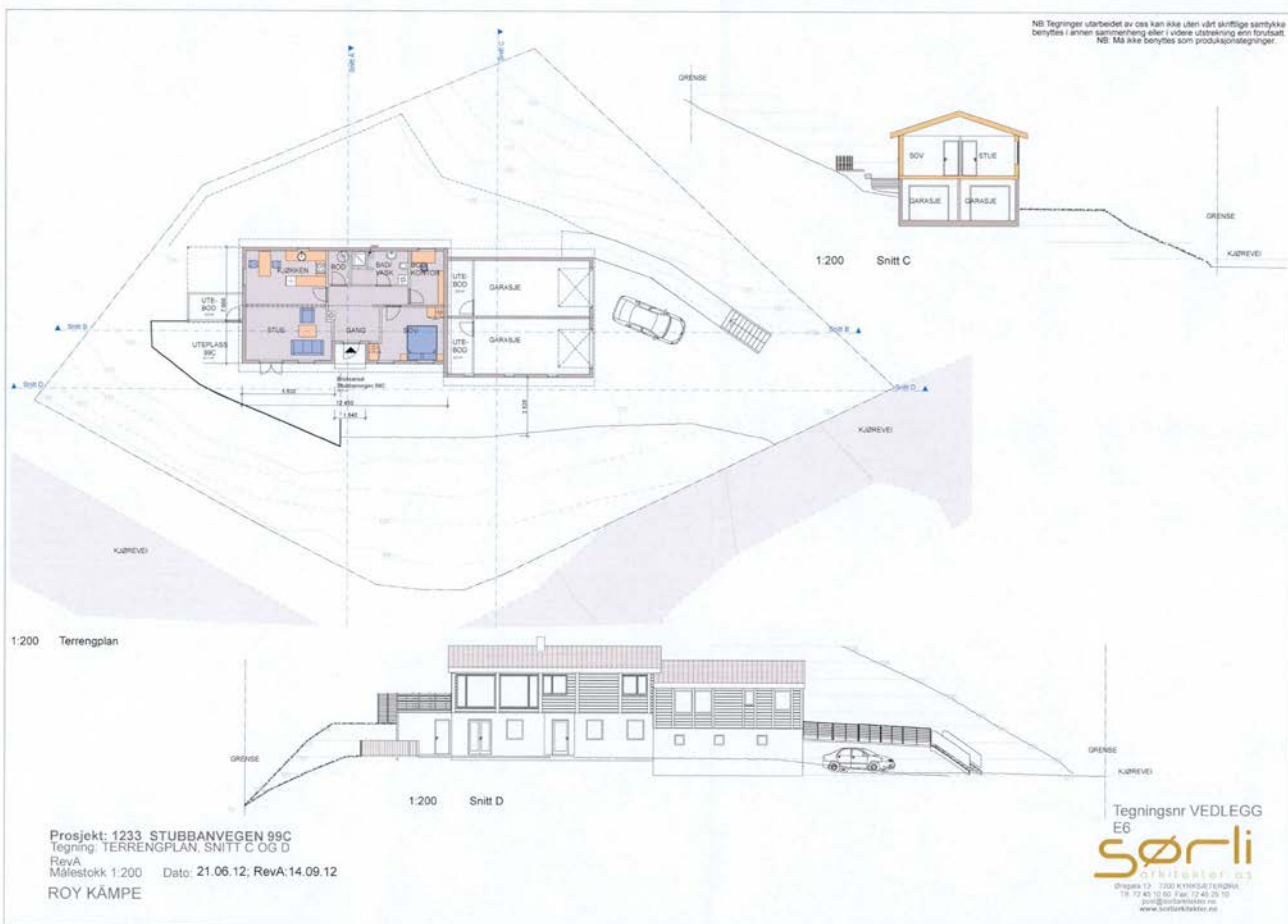
Prosjekt: 1233 STUBBANVEGEN 99C  
 Tegning: Plan 1. Etasje RevA  
 Målestokk 1:100 Dato: 21.06.12; RevA: 14.09.12  
 ROY KÄMPÉ



Tegningsnr VEDLEGG  
 E1  
**sørli**  
 arkitektur og design  
 Østergate 19, 7000 Kvernberget  
 Tlf: 72 45 10 65, Fax: 72 45 25 10  
 epost: info@sorli.no  
 www.sorliarkitektur.no





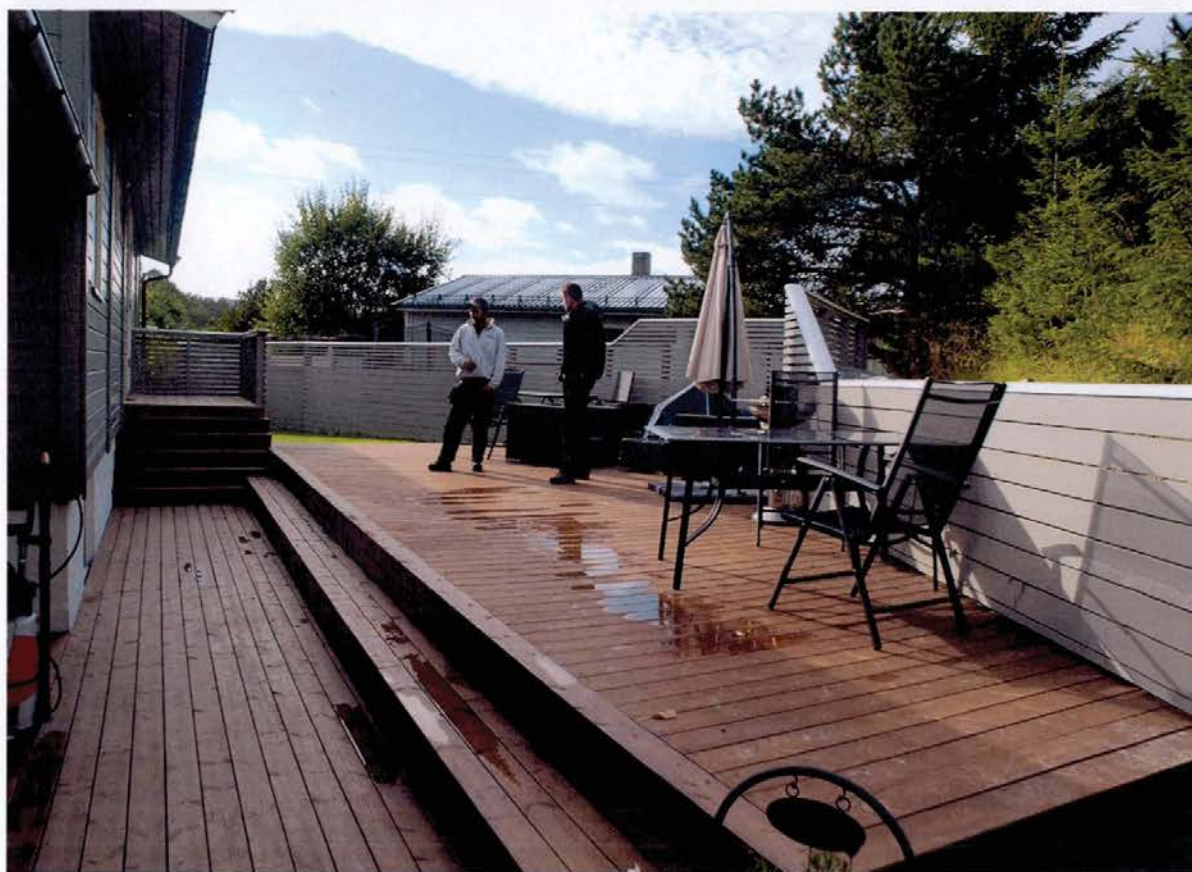


Uteplass - Stubbanveien 99 C.



020JR/94023 Geomatikk  
12/32948-5 V5 Stubbanveien 99 C.





Felles uteplass - Stubbanveien 99 A og B.



Uteplass - Stubbanveien 99B.  
Fellesuteplass - Stubbanveien 99 A og B.



Stue og kjøkken - Stubbanveien 99C



TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Byggmester Kjell-Terje Bekkelund  
Bynesveien 98B

N-7018 TRONDHEIM

## DELEGASJONSSAK

NR: FBR IT 1385/04

## IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler  
Frode Granbakken

Vår ref.  
04/16532/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato  
02.06.2004

### STUBBANVEGEN 99, SØKNAD I ETT TRINN FOR RIVING AV GARASJE OG OPPFØRING AV NYTT GARASJETILBYGG MED LEILIGHET

Byggested:           **Stubbanvegen 99**           Gnr.: 85 Bnr.: 128  
Ansvarlig søker:   **Byggmester Kjell-Terje Bekkelund**  
Tiltakshaver:       **Eskil Strøm**

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

#### Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er mottatt plan- og bygningsenheten 30.04.2004. Fordi søknaden var mangelfull ble den omgjort til søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, den 07.05.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 30.04.2004 og 18.05.2004 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av eksisterende garasje og oppføring av nytt tilbygg inneholdende garasje, hybelleilighet og tilleggsareal til boligen.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.

#### Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.03.2003. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for eiendommene Flatheim, Tvereggmoen, Karlgård, Stubli m.fl. og deler av Stubban Øvre og Utleiren (gnr.85/bnr. 2, 3 og 5), R210b, godkjent 07.02.1964. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

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

**Vurdering/begrunnelse**

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at rom for varig opphold skal ha et volum på minst 15 m<sup>3</sup>, jf. TEK § 10-31. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom.

Eksisterende soverom som skal deles opp i gang og soverom vil etter oppdelingen kun få et areal på 5,85 m<sup>2</sup>. Med en vanlig takhøyde på 2,4 meter vil dette rommet kun få et volum på ca. 14 m<sup>3</sup>.

Rommet kan derfor ikke, slik det fremstår på tegningene, godkjennes som soverom.

Ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må det innsendes tegning som viser at rommet oppfyller kravet i TEK § 10-31 eller har en bruk som ikke tilsier varig opphold.

Plan- og bygningsenheten har ut over dette ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

**VEDTAK:****SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.**

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

**Tildeling av ansvarsrett**

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- |                          |                                                                      |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| - Kjell-Terje Bekkelund: | SØK/PRO/KPR/UTF/KUT for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1 |
| - Tronsaune VVS AS:      | PRO/KPR/UTF/KUT for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1     |
| - Br. Raaken AS:         | UTF/KUT for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1             |

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

**Kontroll**

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktig og kritiske områder.

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

\*

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
04/16532

Vår dato  
02.06.2004

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

*Gebyrer og avgifter*

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

*Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse*

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

*Bortfall av tillatelse*

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

*Kontrolldokumentasjon mv.*

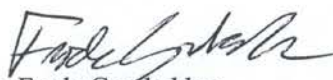
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

*Underretning til øvrige aktører*

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

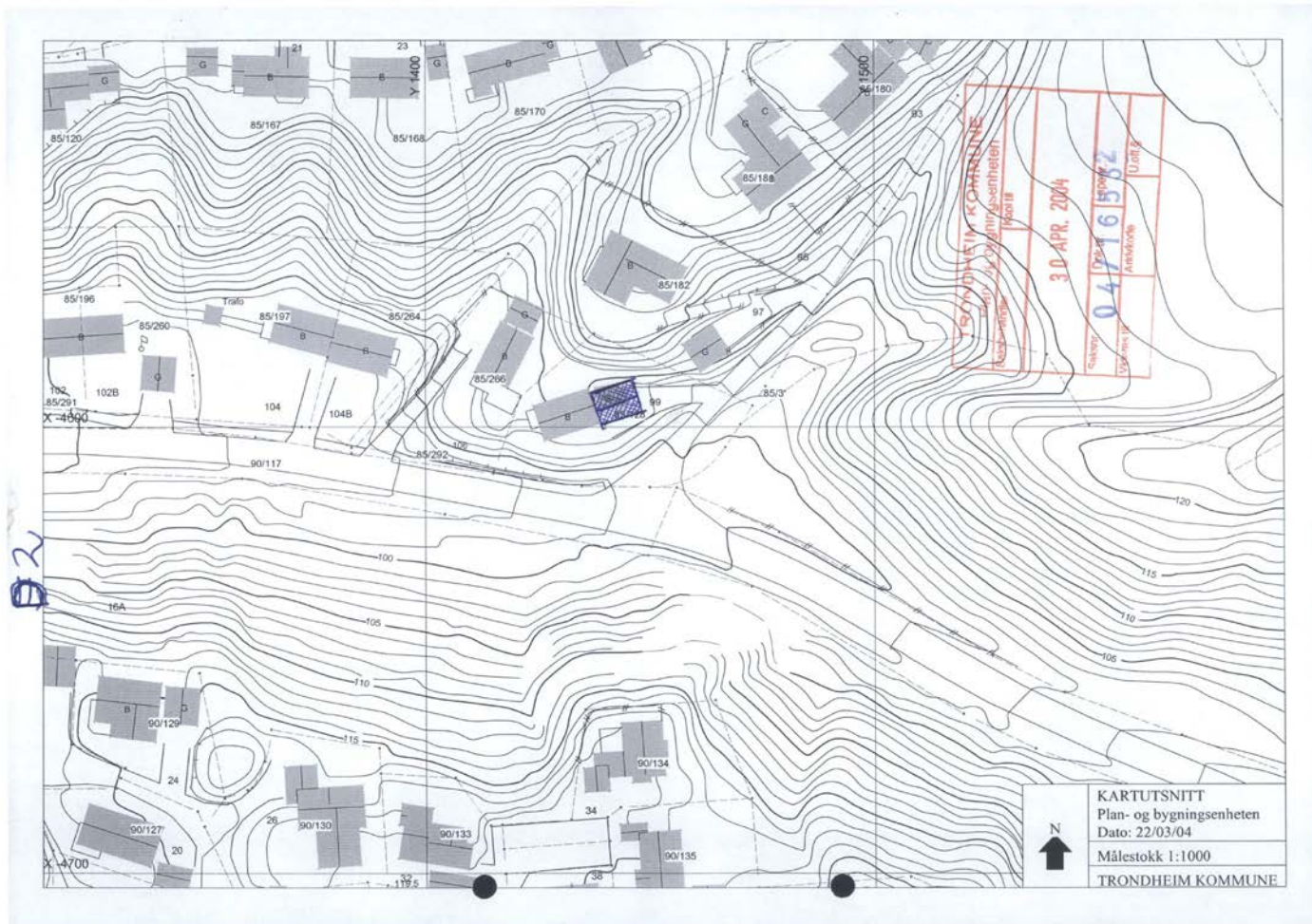
Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

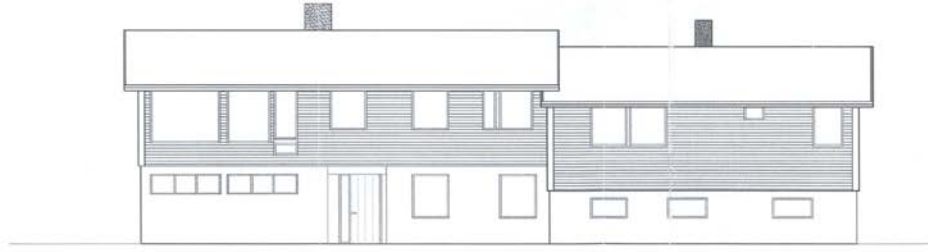
  
Bente Haugrønning  
bygningssjef

  
Frode Granbakken  
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

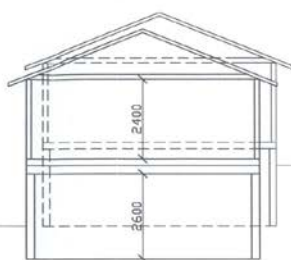
Kopi med vedlegg: Eskil Strøm, Stubbanvegen 99, 7036 Trondheim



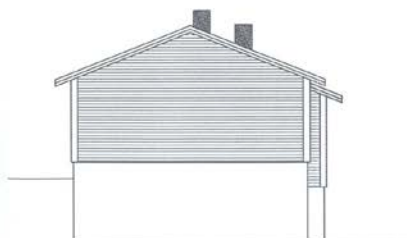
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------|----|----|
| <p>TILBYGG                      EKSISTERENDE HUS</p>  <p>FASADE, NORD</p>                                                                                                                                            | <p>FORKLARINGER:</p> <p>EI</p>                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
| <p>EKSISTERENDE HUS                      TILBYGG</p>  <p>FASADE, SØR</p>                                                                                                                                           | <p>B &amp; B<br/>ENTREPRENØR<br/>V/STIG MIDTHJELL<br/>7290 STØREN<br/>TLF: 99703286</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="3">TRONDHEIM KOMMUNE</td> </tr> <tr> <td colspan="3">30 APR. 2004</td> </tr> <tr> <td>04/16</td> <td>16</td> <td>32</td> </tr> </table> | TRONDHEIM KOMMUNE |                    |                  | 30 APR. 2004  |                   |                   | 04/16 | 16 | 32 |
| TRONDHEIM KOMMUNE                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
| 30 APR. 2004                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
| 04/16                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16                                                                                                                                                                                                                                                                   | 32                |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
| <p>FASADE, NORD/SØR</p> <p>STUBBANVEIEN 99<br/>ESKIL STRØM<br/>7036 TRONDHEIM</p> <table border="1"> <tr> <td>Tegnet av:<br/>SM</td> <td>Sign:<br/><i>SM</i></td> <td>Tegn. nr:<br/>F-2</td> </tr> <tr> <td>Mål:<br/>1:100</td> <td>Dato:<br/>17.02.04</td> <td>Kontroll:<br/>Rev:</td> </tr> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tegnet av:<br>SM  | Sign:<br><i>SM</i> | Tegn. nr:<br>F-2 | Mål:<br>1:100 | Dato:<br>17.02.04 | Kontroll:<br>Rev: |       |    |    |
| Tegnet av:<br>SM                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Sign:<br><i>SM</i>                                                                                                                                                                                                                                                   | Tegn. nr:<br>F-2  |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |
| Mål:<br>1:100                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Dato:<br>17.02.04                                                                                                                                                                                                                                                    | Kontroll:<br>Rev: |                    |                  |               |                   |                   |       |    |    |



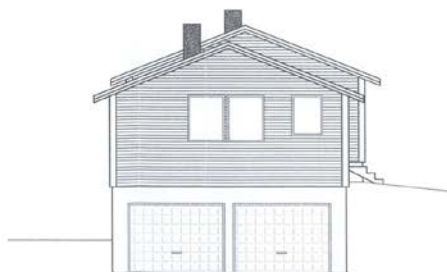
SNITT 1



SNITT 2



FASADE VEST



FASADE ØST

FORKLARINGER:

B & B  
ENTREPRENØR  
V/STIG MIDTHJELL  
7290 STØREN  
TLF: 99703286

|                   |          |      |
|-------------------|----------|------|
| TRONDHEIM KOMMUNE |          |      |
| Kommunestyre      | Kap 8    |      |
| 30 APR. 2004      |          |      |
| Saksnr.           | Dato for | Løst |
| Vilken 10         | 04/16    | 32   |

FASADE/SNITT 2

STUBBANVEIEN 99  
ESKIL STRØM  
7036 TRONDHEIM

|            |           |           |
|------------|-----------|-----------|
| Tegnet av: | Sign:     | Tegn. nr: |
| SM         | <i>SM</i> | F-1       |
| Mål:       | Dato:     | Kontroll: |
| 1:100      | 16.02.04  | Revi:     |



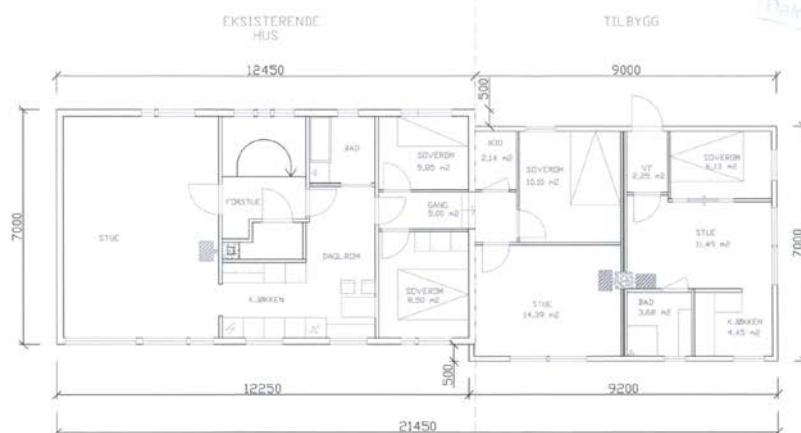
B & B  
ENTREPRENØR  
V/STIG MIDTHJELL  
7290 STØREN  
TLF: 99703286

|                        |         |       |
|------------------------|---------|-------|
| TRONDHEIM KOMMUNE      |         |       |
| 12 st. bygningsenheter |         |       |
| Selskapsnr             | Kontid  |       |
| 30 APR. 2004           |         |       |
| Salene                 | Dr. nr  | Løpnr |
| 04716532               |         |       |
| Vedlegg til            | Aukende | Uoff. |

PLAN 0, GARASJE

STUBBANVEIEN 99  
ESKIL STRØM  
7036 TRONDHEIM

|                  |                   |                                                                                                |                   |
|------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tegnet av:<br>SM |                   | Sign:<br> | Tegn. nr:<br>PL-0 |
| Mål:<br>1:100    | Dato:<br>04.02.04 | Kontroll:                                                                                      | Rev:              |



FØRKLARINGER:  
ALTERNATIV 2

B & B  
ENTREPRENØR  
V/STIG MIDTHJELL  
7290 STØREN  
TLF: 99703286

|                          |       |       |
|--------------------------|-------|-------|
| TRONDHEIM KOMMUNE        |       |       |
| Plan- og bygningsenheten |       |       |
| Seksjon:                 | Kjøp  |       |
| 18 MAI 2004              |       |       |
| Seksjon:                 | Drift | Leier |
| 04/16532                 |       |       |

Plan 1

STUBBANVEIEN 99  
ESKIL STRØM  
7036 TRONDHEIM

|            |          |            |
|------------|----------|------------|
| Tegnet av: | Sign:    | Tegn. nr.: |
| SM         |          | PL-1       |
| R&D:       | Dato:    | Kontroll:  |
| 1400       | 03.02.04 | Revi:      |



PEDERSEN MARIUS WESTVIK  
PEDERSEN MARIUS WESTVIK  
Stubbanvegen 99C  
7036 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Legesse Abraham Ghebremeskel

Saksnummer  
BYGG-25/82943  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
12.11.2025

**Stubbanvegen 99C, godkjent bruksendring av kontor til soverom**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 85/128/0/2  
Bygningsnummer: 182412082  
Tiltakshaver: PEDERSEN MARIUS WESTVIK

**VEDTAK**

Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknaden 21.10.2025.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- bruksendring av rom fra kontor til soverom.

### Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025.

Eiendommen er vist som Byggeområde for boliger og tilhørende formål/Byggesone 3.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r0210b - Flatheim, Tvereggmoen, Karlgård, Stubli m.fl. Deler av Stubban Øvre og Utleiren, gnr. 85/2,3,5*, ikrafttredelsesdato: 7.2.1964.

Eiendommen er regulert til boligformål.

Tiltaket er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

### Privatrettslige forhold

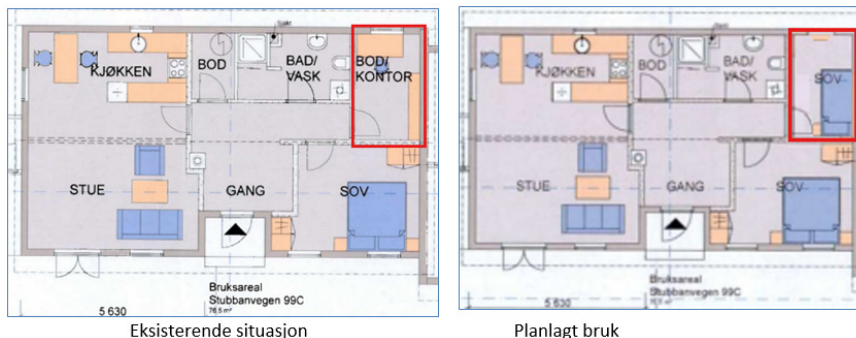
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

### Naboer

Søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

### Byggeprosjektet

Søknaden gjelder bruksendring av kontor til soverom.



### **Vurdering/konklusjon**

Byggesakskontoret har ingen innvendinger til planlagt bruksendring.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

### **GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

#### **Gebyrer og avgifter**

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

- § 3-8-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring utenfor hensynssone - areal inntil 50 m<sup>2</sup>

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

#### **Videre oppfølging**

##### **Ansvar**

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

##### **Tilsyn**

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

##### **Vilkår for tillatelsen**

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

##### **Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse via en digital byggesøknadsløsning eller ved hjelp av vårt digitale skjema: [Byggesak - søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse](#).

## **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

### **Klagerett**

Du har rett til å klage på vedtaket.

### **Hvem kan du klage til?**

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

### **Klagefrist**

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

### **Innholdet i klagen**

Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

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

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

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

### **Kostnader ved klagesaken**

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

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

Herr Arnt Mykkelmo  
Stubbanveien 99

7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

De meddeles midlertidig brukstillatelse for Deres  
enebolig på Stubbanveien nr. 99.

Huset er oppført i samsvar med tegninger godkjent av  
Trondheim Bygningsråd.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 22.7.71.

BYGNINGSKONTROLLEN  
STENBÅLT

K. M. Dahn



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4602/12

Sørli arkitekter AS  
Øragata 13

## FERDIGATTEST

N-7200 KYRKSÆTERØRA

Vår saksbehandler  
Roar Lindstad

Vår ref.  
12/32948  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
19.10.2012

### Stubbanvegen 99 C, ferdigattest - tiltak for etablering av ekstra boenhet

Byggested: **Stubbanvegen 99 C** Gnr./Bnr.: **85/128**  
Bygningsnummer: **182412082**  
Ansvarlig søker: **Sørli arkitekter AS**  
Tiltakshaver: **Roy Kämpe**

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

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 16.10.2012.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

### VEDTAK:

### SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 4139/12

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Vår referanse  
12/32948

Vår dato  
19.10.2012

---

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Roar Lindstad  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Roy Kämpe, Stubbanvegen 99 C, 7036 TRONDHEIM

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

### Klagefrist

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

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

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

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

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

### Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Bjørn Carsten Ådland

Saksnummer  
BYGG-18/84488  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
PKW

Dato  
14.12.2018

## Stubbanvegen 99 A og B, ferdigattest for endret skille mellom boenheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 85/128/0/1, 85/128/0/3  
Ansvarlig søker: PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS  
Tiltakshaver: Christoffer Skaget

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen  
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Roy Kenneth Kämpe  
Christoffer Skaget

|                                                                                     |                                     |              |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------------|
| Postadresse:                                                                        | Besøksadresse:                      | Telefon:     | Organisasjonsnummer.: |
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565        |

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

Dokumentnr.: BYGG-18/84488-11

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 27.11.2018. Søknaden er komplettert 06.12.2018, med oppdaterte ansvarsdokumenter som gjelder både for opprinnelig søknad om tiltak og søknad om ferdigattest.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-18/84488 av 12.12.2018, og gjelder formell godkjenning etter plan- og bygningsloven for begge de berørte boenhetene med adresse Stubbanvegen 99 A og 99 B.

Ferdigattesten synliggjør at det er samsvar mellom planløsninger godkjent i denne byggesaken, og det som lå til grunn ved seksjonering av boligbygget.

**GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING****Gebyrer og avgifter**

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

**ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK****Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**

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

**Klagefrist**

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

**Rett til å kreve begrunnelse**

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

**Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

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

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

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

**Kostnader ved klagesaken**

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



J.nr. 1854/64 D  
JML/AN

Oslo, 7. april 1964

ENDRET REGULERING AV EIENDOMMENE TVEREGGMOEN, KARLGÅRD, STUBLI  
M.FL. OG DELER AV STUBBAN ØVRE OG UMLEIREN I STRINDA (TRONDHEIM)

§ 28.1, jfr.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924  
har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 7. februar 1964  
til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt  
av kommunestyret i møte den 17. oktober 1963.

Bygn.kontorets  
kontroll-l.nr.

1931 64

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET  
Kontoret for bygnings- og brannvesen  
Etter fullmakt

*H. P. Faller*  
H.P.Faller

TRONDHEIM  
BYPLANKONTOR

1. APR. 1964  
J.nr. 461/64



**TEGNFORKLARING**  
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMAL

**BYGNINGSOMRÅDER (100)**  
(Pl. § 25, 1. ledd nr. 1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for boliger (særlig) (113)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbygninger (130)
- Områder for industri (140)
- Områder for offentlig bygninger (140)
- Områder for anleggstilleggsformål (170)

**LANDSKAPSRAMMER (200)**  
(Pl. § 25, 1. ledd nr. 2)

- Områder for park og skogbruk (210)
- Områder for gartneri (230)

**OFFENTLIGE TRAFIKOMRÅDER (300)**  
(Pl. § 25, 1. ledd nr. 3)

- Carer veg med fortell (311)
- Kjøring (310)
- Berg og skråning (320)
- Kolonihage (340)
- Annet veg (370)

**OFFENTLIGE FRICOMRÅDER (400)**  
(Pl. § 25, 1. ledd nr. 4)

- Park (410)
- Anlegg for lek (430)
- Anlegg for idrett og sport (440)
- Vann (450)

**UNDSKILTOMRÅDER M.V.**

- Planens begrensning
- Fundament
- Regulert tomtegrense
- Tomtegrense som skal opprettholdes
- Bygning

**FAREROMRÅDER (500)**  
(Pl. § 25, 1. ledd nr. 5)

- Høyere bygning (510)
- Nettstasjon

**SPECIALOMRÅDER (600)**  
(Pl. § 25, 1. ledd nr. 6)

- Rådhusområde (610)
- Kommunale anlegg (621)
- Bebyggelsesområde
- Realreguleringer (630)

**RELLEOMRÅDER (700)**  
(Pl. § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles anlegg (710)
- Felles gang- og sykkelveg (720)
- Felles leilighet (730)
- Felles grøntområde (740)
- Annet fellesanlegg

**FORBEHOLDNINGSOMRÅDER (800)**  
(Pl. § 25, 1. ledd nr. 8)

- Kommunale anlegg (810)
- Realreguleringer (820)

**KOMBIKORTE FORMÅL (900)**  
(Pl. § 25, 2. ledd)

- Områder for offentlig bygninger, kontorbygninger og industri (910)
- Områder for kontorbygninger og industri (920)

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Bebyggelsesplan med bestemmelser  
BOLIGOMRÅDE B1, VED KRYSS STUBBANVEGEN - BRATSBERGVEGEN

REVISJONER

| REVISJON | DATO    | SKN. | DATO | SKN. |
|----------|---------|------|------|------|
| 1        | 2010/01 | SKN. |      |      |

SAKSBEHANDLING FUL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

| SAKSBEHANDLING FUL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN                      | DATO | SKN. |
|----------------------------------------------------------------|------|------|
| 1. Innstilling: Innstillingen skal sendes inn for planlegging. |      |      |
| 2. Innstilling: Innstillingen skal sendes inn for planlegging. |      |      |
| 3. Innstilling: Innstillingen skal sendes inn for planlegging. |      |      |

Planen er utarbeidet av: Trondheim kommune AS  
Planen er godkjent av: Trondheim kommune AS

REPLAN NR. 412a

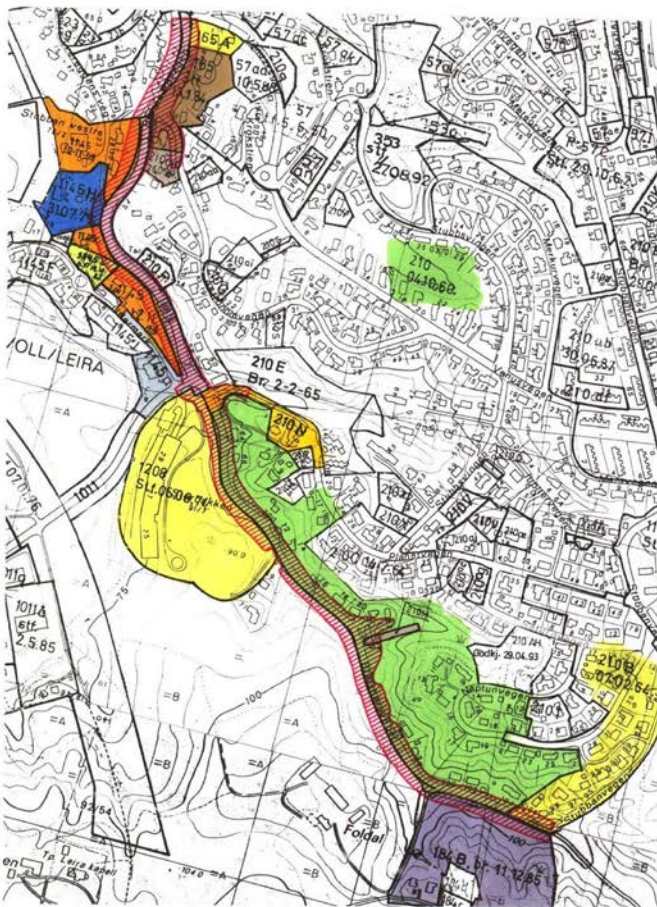
DATO 26.10.01

TEKN. SAKSBEH. HD/EMA



# GJELDENE REGULERINGSPLANER

1 : 5000



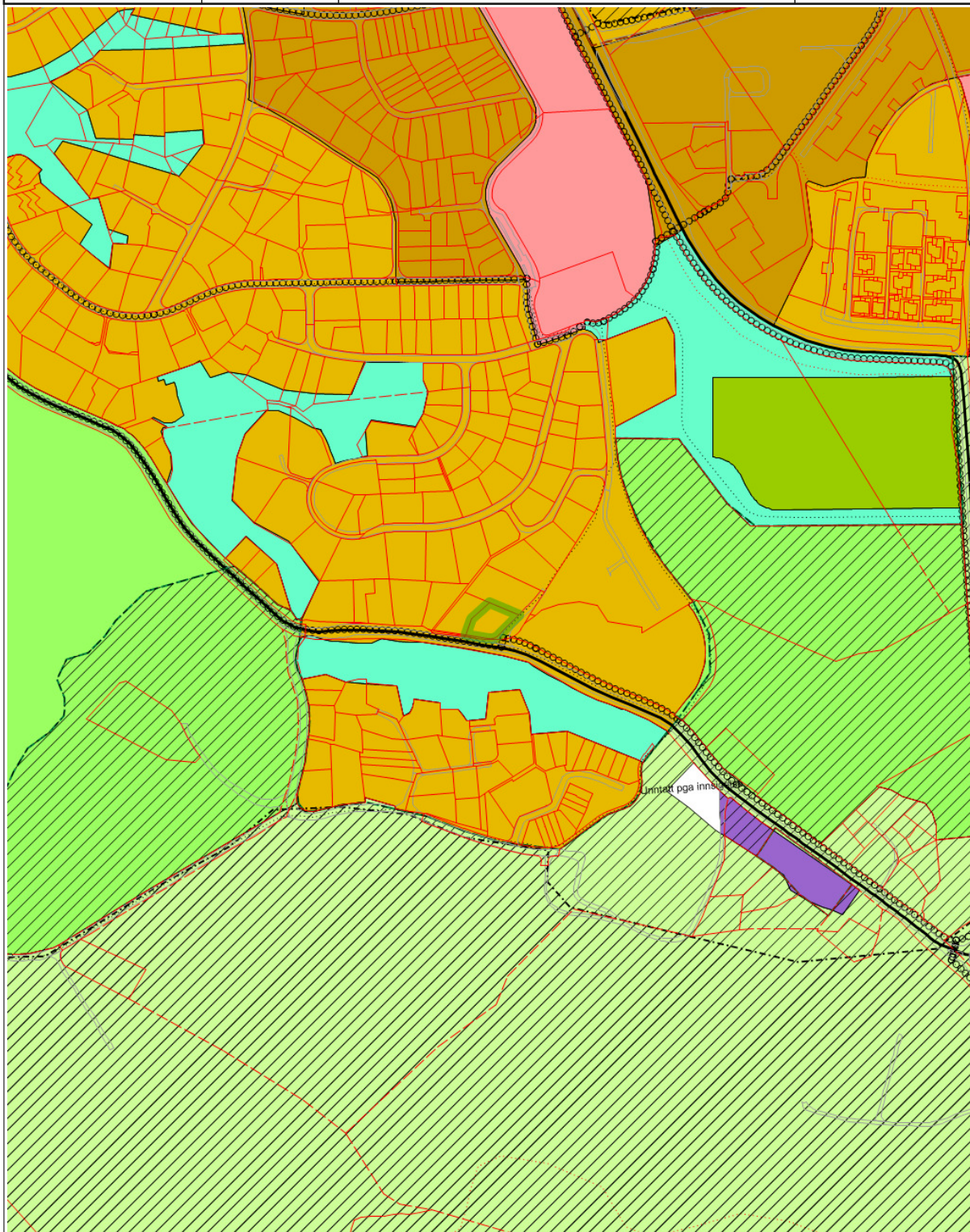
# TRONDHEIM KOMMUNE



## INNSENDETE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

- R 165      stf. 13.01.84  
Reguleringsplan for eiendommene Venusvegen 1, Bratsbergvegen 48, 50 og 52, samt Astronomv. 1, 1b, 2 og 2b.
- R 165a     dv. 05.05.86  
Fradeling av to boligtomter av Venusvegen 1.
- R184b     dv. 11.12.85  
Endret reguleringsplan for del av Tverregga 90/2.
- R 210      stf. 04.10.60  
Reg.plan for eiendommene Flatheim, Tverreggmoen, Karlgård, Stubli m.fl., deler av Stubban øvre og Utleiren 85/2,3,5.
- R 210b     br. 07.02.64  
Reg.plan for eiendommene Flatheim, Tverreggmoen, Karlgård, Stubli m.fl., deler av Stubban øvre og Utleiren 85/2,3,5.
- R 210m     br. 02.04.68  
Forskyving av regulert gangveg ved Tverreggmoen.
- R 210n     stf. 29.10.68  
Bortregulering av Planetvegens innføring i Bratsbergvegen. Samt regulering av felles avkjørsel for tilstøtende tomter.
- R 210ad    dv. 26.06.89  
Fradeling av en boligtomt fra Astronomv. 3, 76/4.
- R 1145     stf. 12.11.69  
Reg.plan for del av Stubban vestre, Utlermark, Stubdal og Foldal.
- R 1145a    br. 26.05.70  
Reg.endring av høyder for parsell av Bratsbergv., A.Tverreggens veg og ny veg fra Bratsbergv. inn i Fossegrenda.
- R 1145h    br. 31.07.79  
Endring av regulert felles avkjørsel til A.Tverreggens veg 27, 29, 31 og 33, og til Bratsbergvegen 49.
- R 1145i    br. 19.10.82  
Fradeling av en boligtomt av eiendommen Utlermark nr. 7.
- R1208     stf. 06.08.74  
Reg.plan for del av eiendommen Storbakken, 91/7 ved Nidarvold.

|                                                                                                |                         |                                    |          |        |                                                                                                            |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <br>Trondheim | Kommuneplanens arealdel |                                    |          |        | <br>Målestokk<br>1:5000 |        |
|                                                                                                | Eiendom:                | Gnr: 85                            | Bnr: 128 | Fnr: 0 |                                                                                                            | Snr: 2 |
|                                                                                                | Adresse:                | Stubbanvegen 99C<br>7036 TRONDHEIM |          |        |                                                                                                            |        |
|                                                                                                | Annen info:             |                                    |          |        |                                                                                                            |        |



## 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 bevaring naturmiljø     |  | Hensyn bevaring kulturmiljø    |  | Byggegrense - grønn strek            |
|  | Turveg / turdrag               |  | Framtidig turveg / turdrag     |  | Kollektivtrase                       |
|  | Hovedveg                       |  | Hovedvegnett sykkel            |  | Byggesone 1                          |
|  | Byggesone 2                    |  | Byggesone 3                    |  | Offentlig eller privat tjenesteyting |
|  | Framtidig næringsbebyggelse    |  | Idrettsanlegg                  |  | Blå/grønnstruktur                    |
|  | LNFR                           |  | Framtidig LNFR                 |                                                                                     |                                      |



BU/300/00257.99

## R411

### **REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEG LANGS BRATSBERGVEGEN MELLOM VENUSVEGEN OG STUBBANVEGEN, MED TILLIGGENDE OMRÅDER.**

#### **REGULERINGSBESTEMMELSER:**

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Plankart og bestemmelser er datert:       | 30.04.99. |
| Dato for siste revisjon av planen:        | 23.09.99  |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene: | 23.09.99. |
| Dato for bystyrets vedtak:                | 25.11.99  |

#### **§1 REGULERINGSOMRÅDE**

Disse bestemmelser gjelder for det området som på reguleringskartet er vist med reguleringsgrense.

#### **§2 REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål:

- offentlig trafikkområde, herunder kjørebane, gang-/sykkelveg/fortau og annen veggrunn
- byggeområde for boliger
- spesialområde, med anlegg for teletjenester
- landbruksområde
- fellesområder, herunder felles avkjørsel og felles lekeområde
- fareområder

#### **§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

3.1. I området er det avsatt areal for

- kjøreveg
- gang-/sykkelveg, gangveg/fortau
- annen veggrunn (trafikkdeker, snølager m.v.)

3.2.

Gangveg G1 skal også nyttes som adkomst til eiendommene med gårds- og bruksnummer 90/7, 90/9, 90/111, 90/158.

#### **§4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER**

Arealet kan legges til de enkelte boligeiendommene. Det kan ikke etableres ny bebyggelse på arealene. Det må heller ikke etableres gjerder, beplantninger eller andre innretninger som hindrer snøbrøyting nærmere gangveg enn 1m. Areal som er nødvendig for å etablere gangvegen (fyllinger og skjæringer) er vist på plantegningen.

## §5 SPESIALOMRÅDE.

I planområdet er det avsatt areal som skal nyttes til anlegg for teletjenester. Det er videre avsatt frisisiktsoner ved veg. I disse områdene skal det ikke plantes vegetasjonen som hindrer fri sikt. Det skal heller ikke foretaes planeringer eller andre byggetiltak som hindrer fri sikt, slik dette er definert i vegnormalene.

## §6 FAREOMRÅDER.

I området krysser luftstrekk for høgs pent elektrisitet. Tiltak i området følge de sikkerhetsregler som følger av dette.

## §7 OMRÅDE FOR JORD OG SKOGBRUK.

Området skal nyttes til jord- og skogbruk med tilhørende anlegg.

## §8 FELLESOMRÅDER.

- 8.1. Arealene skal nyttes til felles adkomster. F1 er felles for eiendommene 90/7 og 90/158. For de øvrige fellesadkomstene forutsettes dette bestemt i tilstøtende planer.
- 8.2. Arealet skal nyttes til felles lekeområde. Hvem som inngår i fellesskapet fremgår av tilstøtende plan.

Vedratt i Trondheim nysayres møte  
25.11.1999 ,sak E nr. 196/1999

Anne Kathrinus Slungård  
ordfører

  
formannskapssekretær

## **R 412a**

Arkivsak:01/33416

### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN FOR BOLIGOMRÅDE B1 VED KRYSS STUBBANVEGEN - BRATSBERGVEGEN**

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Beyggelsesplanen er datert den           | :26.10.2001  |
| Dato for siste revisjon av plankartet    | :06.12.2002  |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene | :06.12.2002  |
| Dato for bygningsrådets vedtak           | : 07.01.2003 |

#### **§1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 26.10.01, sist endret 6.12.02.

#### **§2 Formålet med reguleringsplanen**

Området reguleres til:

BYGGEOMRÅDER                      -Boliger med tilhørende anlegg

OFFENTLIGE                      -Kjøreveg  
TRAFIKKOMRÅDER                -Gang-/sykkelveg

FAREOMRÅDE                      -Nettstasjon

FELLESOMRÅDER                -Felles avkjørsel og parkering  
                                         -Felles gang-/sykkelveg  
                                         -Felles lekeområde  
                                         -Felles grøntområde

#### **§3 Byggeområder**

##### **3.1 Boligområde**

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen plasseres som vist på plankartet. Mindre tilpasninger til eksisterende terreng kan tillates ved byggemelding.

Terrasert boligbebyggelse oppføres med underliggende parkeringskjeller. Fasaden som vender mot nordvest på den terraserte bebyggelsen skal avtrappes i høyden, slik at underliggende etasjetak nyttes som terrasser for leilighetene over. I horisontalplanet skal hver leilighet danne et sprang i fasadelivet, slik at en oppnår et oppdelt og variert fasadeuttrykk.

Gesimshøyde på felt B1.1 skal ikke overstige kote 115,5 på den delen av feltet som ligger mot nordvest, og kote 121.0 på den delen av feltet som ligger mot sørøst. Materialbruk og fargevalg skal underbygge bebyggelsens form. Det skal velges farger som harmonerer med omkringliggende terreng

og vegetasjon, samt bebyggelse på nabotomter.

Småhusbebyggelsen oppføres med saltak. På felt B1.2/B1.3/B1.4 skal bebyggelsen være i tre etasjer, hvorav øverste etasje er loft. Mønekoten skal ikke overstige kote 128,0.

På felt B1.5/B1.6/B1.7 skal bebyggelsen være i 4 etasjer, hvorav nederste etasje er sokkel og øverste etasje er loft. Mønekoten skal ikke overstige kote 125,5. For hele felt B1 skal det opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Boliger og terrasser i B1.1. skal støybeskyttes slik at miljøverndepartementets retningslinjer følges. Det etableres støytett rekkverk med høyde 1,2 m i front av terrassene.

#### **§4. Offentlige trafikkområder**

##### **4.1 Gang-/sykkelveg.**

Eksisterende veg, Stubbanvegen, med tilknytning til felt B1, reguleres til gang-/sykkelveg. Nederste del av vegen nyttes som kjøreadkomst til tomtene 85/128, 85/182, og til B1.1, og skal utvides til 5 m bredde, med en snuplass for tomt 85/182.

Det etableres fysisk stengsel for biltrafikk ved nr. 89.

#### **§5. Fareområde**

Området skal være disponibelt til nettstasjon for elektrisitetsforsyning.

#### **§6. Fellesarealer**

##### **6.1 Felles avkjørsel/parkering.**

Felles avkjørsel FA1 er felles for beboerne i B1.1. og skal nyttes som adkomst og gjesteparkering for disse. Felles avkjørsel FA2 er felles for beboerne i B1.2, B1.3, B1.4, B1.5, B1.6 og B1.7 og skal benyttes som adkomst og parkering for disse.

På FA2 kan det oppføres garasjer som dekker 1 plass pr. boenhet i småhusbebyggelsen. Garasjebyggene skal plasseres som vist på plankartet, med grøntareal og plass til trerekke mot gangvegen. Garasjebyggene skal ha flatt tak.

##### **6.2 Felles lekeområde.**

FL1 er felles for beboerne i B1.1. og nyttes til nærlekeplass med lekeapparater. FL2 er felles for beboerne i hele planområdet og nyttes til kvartalslekeplass med ball-løkke. FL3 er felles for beboerne i B1.2 - B1.7 og nyttes til nærlekeplass med lekeapparater. FL4 er felles for beboerne i B1.2 - B1.7 og nyttes til lek og rekreasjon. Plan for utforming av lekeområdene skal vedlegges søknaden om igangsettingstillatelse for de respektive delområder.

##### **6.3 Felles grøntområder.**

Felles grøntområder FU1, FU2, og FU3 er felles for B1.1, og skal nyttes til beplantning og utemøblering. Vegger til parkeringskjelleren skal skjules med beplantning. Felles grøntområder, FU4, FU5 og FU6, er felles for B1.2 - B1.7.

##### **6.4 Felles gang-/sykkelveg**

FG1 og FG 2 er felles for B1.1 og skal nyttes som adkomst.

## **§7 Krav ved gjennomføring av planen.**

### **7.1 Tidspunkt for opparbeiding av offentlige veganlegg og fellesarealer.**

Som avbøtende tiltak etableres opphøyd gangfelt i Stubbanvegen ved Marsvegen før anleggstrafikken til området starter.

Før midlertidig brukstillatelse for byggeområde gis, skal delområdenes fellesarealer, og alle offentlige veger innenfor planområdet, være ferdig opparbeidede. Unntatt er gang- og sykkelveg langs Bratsbergvegen fra punkt C til gangbrua. I disse tiltakene inngår fysisk stengsel for biltrafikk i gangveg ved Stubbanvegen 89 og opphøyd gangfelt ved start på felles avkjørsel FA2.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Stubbanvegen 99C  
7036 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christian Drøyvold**Telefon:** 954 72 624  
**E-post:** christian.droyvold@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre