



aktiv.

Stokkanhaugen 91, 7048 TRONDHEIM

**Enebolig med familievennlig  
planløsning og garasje | Utsikt  
mot Trondheimsfjorden | Koselig  
hage | 15 min til Midtbyen**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 670 000,-  
**Omkostn.:** Kr 218 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 888 100,-  
**Selger:** Kjell Steinar Aas

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1987  
**BRA-i/BRA Total** 185/212 kvm  
**Tomtstr.:** 323.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 42, bnr. 105  
**Oppdragsnr.:** 1710250164

# Velkommen til Stokkanhaugen 91!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Stokkanhaugen 91.

Velkommen til en stor, fleksibel og familievennlig enebolig over tre etasjer. Boligen har en stille og rolig beliggenhet, med kort avstand til dagligvare, barneskole og flotte turmuligheter i Estenstadmarka. Plasseringen gir slående utsikt over Trondheimsfjorden, som nytes best på en romslig veranda utenfor hovedstuen. Parkeringen er god, i eller utenfor en integrert garasje.

Verdt å merke seg:

- Koselig hage og solfylte uteplasser.
- Flott utsikt mot Trondheimsfjorden og Tautra.
- Parkering i garasje og biloppstillingsplasser.
- To stuer og fire soverom - familievennlig planløsning.
- Rolig og barnevennlig område..
- Ca. 15 min til Midtbyen.
- Kort vei til Estenstadmarka, skole og barnehage.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                      | 2   |
| Om eiendommen .....                          | 4   |
| Nabolagsprofil .....                         | 53  |
| Egenerklæring .....                          | 56  |
| Tilstandsrapport .....                       | 61  |
| Plantegning .....                            | 84  |
| Energiattest .....                           | 87  |
| Byggetegninger .....                         | 88  |
| Midlertidig brukstillatelse .....            | 97  |
| Matrikkelkart .....                          | 98  |
| Reguleringskart .....                        | 102 |
| Reguleringsbestemmelser .....                | 104 |
| Basiskart med stikkledninger og tiltak ..... | 107 |
| Planoversikt .....                           | 108 |
| Budskjema .....                              | 115 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 185 m<sup>2</sup>

BRA - e: 27 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 212 m<sup>2</sup>

TBA: 89 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Sokkeletasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> - Entré, to soverom, gang, bad, vaskerom, toalett og bod.

BRA-e: 27 m<sup>2</sup> - Garasje.

1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> - Stue, kjøkken, toalett og soverom.

2. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> - Rom innredet som loftstue, rom innredet som soverom og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

89 m<sup>2</sup> - Terrasse.

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 49 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Integrert garasje blir målt/ avrundet til ca. 27 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

323.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Boligen har en god beliggenhet i trygge og rolige omgivelser, og plasseringen gir glimrende utsikt over Trondheimsfjorden. Tomten går over to nivåer, med en koselig hage øverst og en steinlagt gårdsplass på nedsiden av huset. Arealet er ca. 324 kvm, og tomten er pent opparbeidet med trær, bed og flat gressplen. Man kan enkelt sette opp en trampoline, og hagen har en markterrasse med utepeis og belegningsstein.

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger i et populært og veletablert boligområde på Stokkanhaugen i Trondheim kommune. Omgivelsene er stille og rolige, med umiddelbar nærhet til helårs turmuligheter i Estenstadmarka. To Rema 1000 butikker ligger i gangavstand, og det er kort sykkelvei til Moholtsenteret, hvor man finner apotek, frisør og blomsterbutikk m.m.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Nabolaget består av et lite boligfelt med småhus og eneboliger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra boligen er det ca. 20 minutters gange til Brundalen barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 3,4 km til Charlottenlund ungdomsskole. Charlottenlund har også et flott idrettsanlegg, med blant annet kunstgressbaner, to idrettshaller, treningssenter og cageballbane. NTNU Dragvoll nås på få minutter, og Trondheim har et godt utvalg av barnehager og videregående skoler. Nærmeste barnehage ligger ca. 12 min unna til fots.

Estenstadmarka er et eldorado for friluftsmennesker, og ligger rett utenfor stuedøra. Her finnes et mylder av turstier og skiløyper, og den koselige Estenstadhytta serverer deilig kaffe og vaffel i helgene. Det kjøres opp skiløyper på jordene like ved, som tar deg videre innover til en lysløype blant trærne. I marka finnes det også flere idylliske tjern og vann for både bading og fisking. Det er ca. 8 minutter med bil til Stokkan alpinbakke.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Stokkhaugen, som ligger ca. 7 min unna til fots.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

### **Type takst**

## Tilstandsrapport

### Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: : Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Arbeidet er utført av eier selv.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Arbeidet er utført av eier selv.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

### Innhold

#### ENTRÉ

Velkommen inn i et stort familiehjem med god fleksibilitet. Inngangen er overbygd og utstyrt med downlights, og vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i en liten entré. Innenfor entreen har boligen en gang med vedovn, flislagt gulv og stor, plassbygd skyvedørsgarderobe. Tilliggende gangen finner man en praktisk bod for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

#### STUE

Stuen er åpen og innbydende, med gode lys- og utsiktsforhold fra to retninger. Vinduene inkluderer en glassdør, som tar deg ut til en delvis overbygd veranda på ca. 41 kvm. Her er det høyt under taket, og uteplassen har belysning, ulike soner og nydelig utsikt over Trondheimsfjorden.

Stueveggene er hvitmalte, noe som bidrar til en god atmosfære. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet. Lune kvelder sikres av en peisovn, plassert slik at stemningen nytes fra både spiseplassen og sofakroken.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet ligger innenfor stuen; pent, lyst og romslig med egen spiseplass. Det er direkte utgang til en herlig markterasse på baksiden av huset. Belysning er montert, og terrassen har ulike soner fordelt på ca. 32 kvm.

Selve kjøkkenet består av en funksjonell L-form med god skapplass og en hendig øy med egen barløsning. Kjøkkenøya er et fint samlingspunkt, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes.

Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap og oppvaskkum nedfelt i hjørnet av benken. Over benken er det spotter og lysegrå fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en takhengt ventilator. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

#### LOFTSTUE

Øverst har boligen en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Det er plass til både kontorkrok og sofagruppe, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

#### BAD/WC/VASKEROM

Badet har et tilliggende vaskerom i underetasjen, og både nede og på hovedplanet finner man et ekstra wc-rom. I 2020 ble badet oppgradert med ny innredning, bestående av servant med hvite skuffer, matchende høyskap og et dobbelt speilskap med integrert belysning.

Gulv og vegger er flisledde i ulike gråtoner, og badet har både et innfliset badekar med dusjløsning og et åpent dusjhjørne med regnfallsdusj. Downlights er installert, og badet har toalett og varmekabler. Utenom toalettet har begge wc-rommene gulvfliser og en enkel servant med tilhørende speil. På vaskerommet er det bereder, skyllekum og flislagt gulv med varme.

#### SOVEROM OG GARDEROBE

Eneboligen har tre pene soverom, fordelt med to i underetasjen, ett i første etasje og ett rom på det øverste planet som i dag er innredet som et soverom. Soverommene nede måler henholdsvis ca. 11 og 16,5 kvm, hvor det minste ligger i tilknytning til et hendig wc-rom.

Det øverste rommet er på ca. 11 kvm, og det siste soverommet har et areal på ca. 9 kvm. Hovedsoverommet er innredet med 1-stavs laminatgulv, og rommet har mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite fronter i profilert utførelse. Ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i en bod ved gangen nede.

#### **Standard**

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:

#### DRENERING

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

#### BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Ingen tegn til lekkasjer i garasje. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

TG 2 er satt med bakgrunn i manglende tettesjikt på støpt plate, samt noe åpninger på beslag i overgang vegg/ gulv.

#### Anbefalte tiltak:

Tettesjikt kan vurderes, samt forbedre beslag i overgang vegg/ gulv.

#### VINDUER OG DØRER

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

#### TAKTEKKING

Taket er ikke kontrollert fra tak da det ikke er etablert takstige. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det gjøres da oppmerksom på at gjennomsnittlig levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30–60 år, avhengig av klimatiske forhold.

Med tanke på dette har taktekkingen nådd en anseelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne.

Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer. Forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

#### TOALETTROM: SOKKEL

Rommet er fra byggeåret og ingen tegn på skader blir registrert.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

#### TOALETTROM: 1. ETASJE

Wc er skiftet etter byggeåret og ingen tegn til skader blir registrert.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten

temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

**AVLØPSRØR**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak:**

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

**VANNLEDNINGER**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

**Anbefalte tiltak:**

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

**ELEKTRISK**

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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 og framlagt dokumentasjon.

**Anbefalte tiltak:**

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

**VÅTROM: BAD – MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Avrenning under badekaret er ikke kontrollert da det ikke er adkomst. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales å installere et dusjkabinett eller fortsatt bruk av badekar for å begrense

overflater for belastning med fritt vann.

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

#### VÅTROM: BAD – 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:

Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

#### ØVRIG: VASKEROM

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Rommet vurderes å fungere som tiltenkt.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/ sluk.

Forhold som har fått TG3:

#### UTSTYR PÅ TAK

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

#### Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

#### TRAPP

Rekkverk mangler på toppen av trapp på loft. Det er også for stor avstand mellom trappetrinn og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm), samt manglende håndløper på veggen.

#### Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

- En av balkongdørene er fra 2025.
- Brannsikre glass fra 2023 på takvindu.
- Innredning fra 2020 på badet.
- Kjøkkeinnredningen er fra 2008.
- Ca. 200 liters bereder fra 2008.
- Badet ble pusset opp i 2005.

### **Parkering**

Det er parkering i en integrert garasje med sidedør, lagringsplass og et areal på ca. 27 kvm. På inngangssiden har boligen en steinlagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

3600433

### **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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

#### **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.

## Energi

### **Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av gulvvarme på badet og vaskerommet. For vedfyring er det en peisovn i stuen og en vedovn i gangen nede.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

### **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 8 670 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 22 500

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for mai 2025 på kr 1 875 - endringer kan forekomme.

### **Info eiendomsskatt**

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 2 275 700

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 9 102 801

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Årlig velavgift**

Kr 4 500

### **Velforening**

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Stokkanhaugen Vel. Velforeningen har som formål å ivareta og vedlikeholde fellesområder (lekeplasser, friområder, veier, gatelys, vann og avløp), samt organisere trivselsfremmende aktiviteter for beboerne. Det betales et årlig gebyr på 4500,- for medlemskapet i velforeningen.

### **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.

## Sameiet

### **Sameienavn**

Stokkanhaugen Velforening

### **Organisasjonsnummer**

992564172

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 42, bruksnummer 105 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:

5001/42/105:

HEFTELSE

04.06.1987 - Dokumentnr: 13155 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

04.06.1987 - Dokumentnr: 13155 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Forpliktelse for dette bnr.vedr.rettighet på annen eiendom,  
så som andelsmessig vedlikehold m.v.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen den 15.12.1987

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.

Det gjøres oppmerksom på at rommene som i dag er innredet som soverom og stue på loftet ikke samsvarer med byggeskjema tegninger, og følgelig er et søknadspiktig tiltak. Det er også registrert at trapp fra første etasje til loft er etablert på motsatt side av hva som fremgår av de godkjente byggetegningene.

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.

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

15.12.1987.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for boligbebyggelse:

PlanID: r0181c

Plannavn: Endring av reguleringsplan for Stokkanhaugen. Erstatte R-181 A og R-181 B.

Vedtaksdato: 18.11.1986

Formål: Området er regulert for ulike formål, herunder byggeområder, trafikkområder og friområder. Det er i tillegg avsatt spesialområder for luftformål, samt fellesareal som skal benyttes av flere eiendommer.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

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, 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. 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, 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.

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**

8 670 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

216 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

218 100 (Omkostninger totalt)

234 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

236 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 888 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 904 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 906 800 (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 218 100

### **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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

06.08.2025

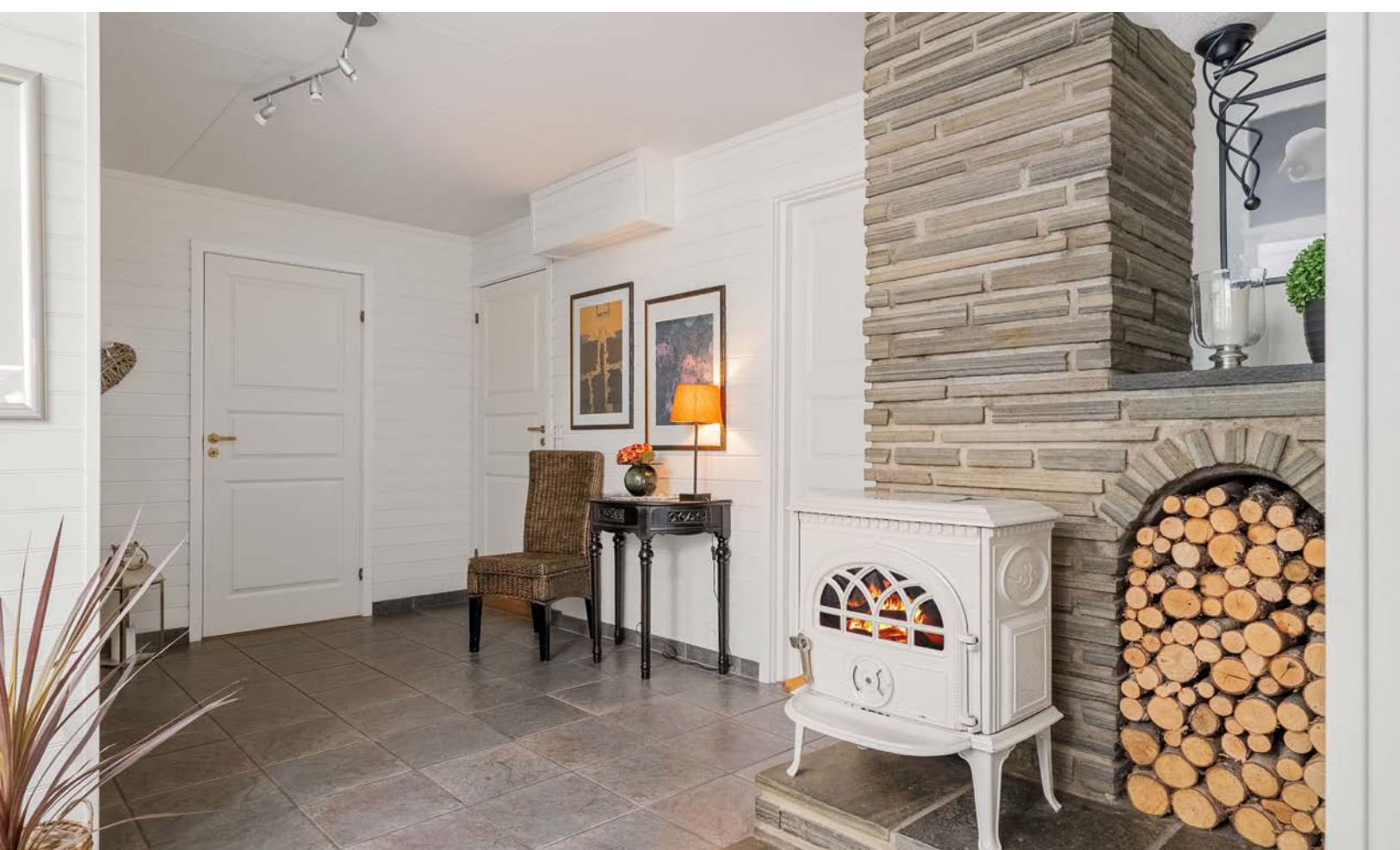




# Stokkanhaugen 91

## Sokkeletasje

















# Stokkanhaugen 91

## 1. Etasje

























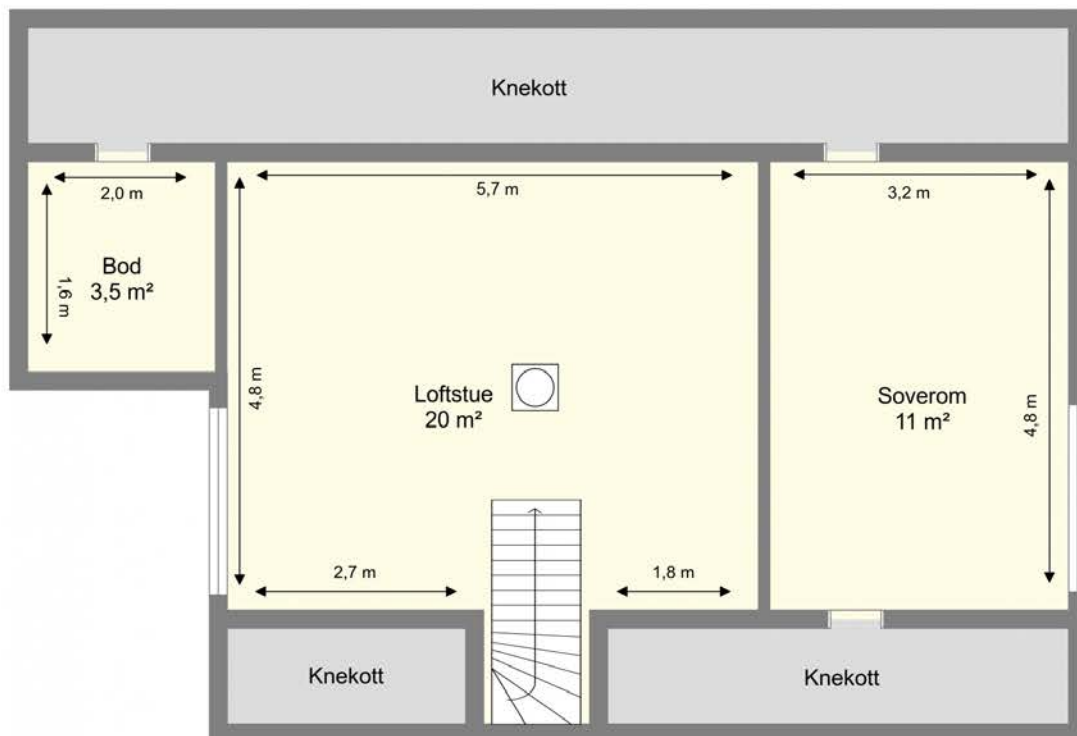






# Stokkanhaugen 91

## 2. Etasje/ loft















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Stokkanhaugen 91 - Nabolaget Stokkanhaugen - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Stokkhaugen<br>Linje 14, 80, 102, 910      | 7 min<br>0.5 km  |
| Ranheim stasjon<br>Linje R60, R70          | 10 min<br>5 km   |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 15 min<br>8.7 km |
| Trondheim Værnes                           | 27 min           |

## Skoler

|                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Brundalen skole (1-7 kl.)<br>440 elever, 27 klasser              | 20 min<br>1.7 km |
| Solbakken skole (1-7 kl.)<br>119 elever, 9 klasser               | 6 min<br>3 km    |
| Åsvang skole (1-7 kl.)<br>443 elever, 21 klasser                 | 6 min<br>3.1 km  |
| Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>467 elever, 27 klasser | 7 min<br>3.4 km  |
| Markaplassen skole (8-10 kl.)<br>509 elever, 27 klasser          | 9 min<br>4.8 km  |
| Charlottenlund videregående skole<br>1100 elever, 76 klasser     | 8 min<br>3.6 km  |
| Strinda videregående skole<br>1150 elever, 17 klasser            | 11 min<br>5.3 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

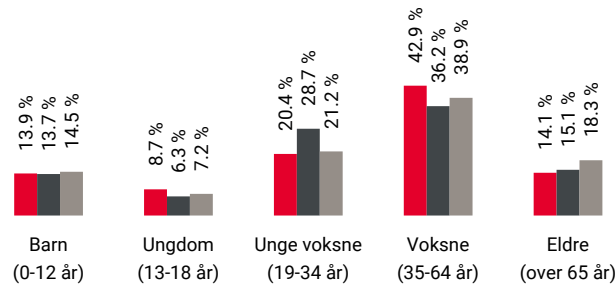
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Solbakken barnehage (1-5 år)<br>114 barn    | 12 min<br>1.1 km |
| Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år)<br>81 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Granåslia barnehage (1-5 år)<br>90 barn     | 17 min<br>1.4 km |

## Dagligvare

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Dragvoll<br>PostNord       | 16 min<br>1.4 km |
| Rema 1000 Charlottenlund<br>PostNord | 21 min<br>1.7 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 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 94/100

## Sport

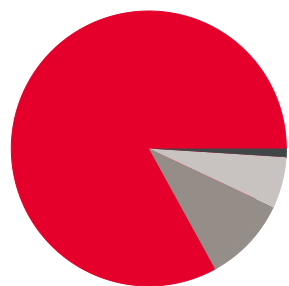
⚽ Stokkanhaugen - ballplass 6 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

⚽ Dragvoll 11 min 🚶  
Aktivitetshall, squash 1 km

🚲 3T-Moholt 6 min 🚗

🚲 TrenHer Moholt 8 min 🚗

## Boligmasse



83% enebolig  
1% rekkehus  
10% blokk  
6% annet

«Perfekt beliggenhet ved Estenstadmarka!»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Moholtsenteret

7 min 🚗



Apotek 1 Moholt

6 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder  
35% 6-12 år  
21% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



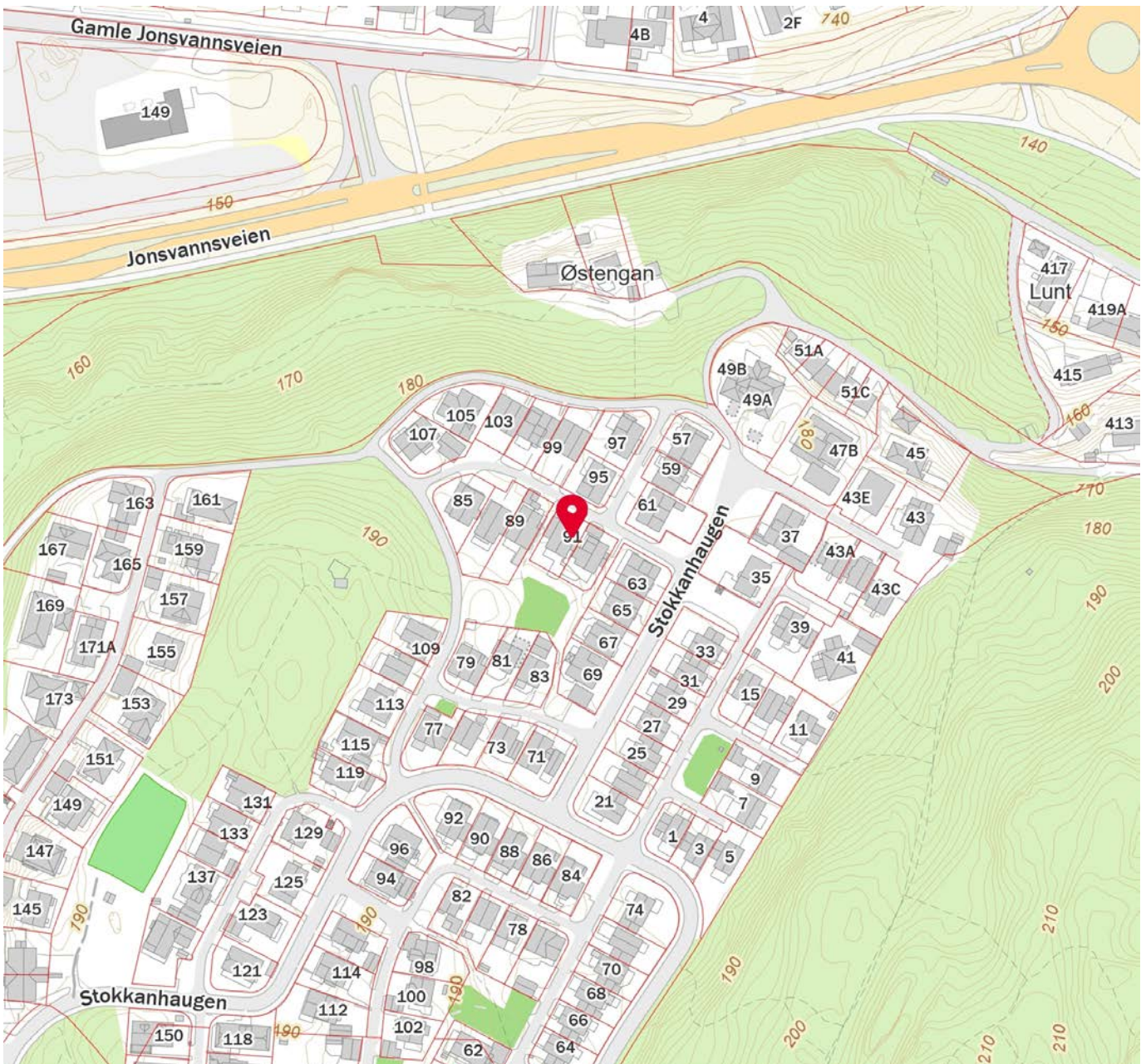
0%

47%

Stokkanhaugen  
Trondheim  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 56% | 54%   |
| Separert      | 5%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Trondheim |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1710250164         |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Kjell Steinar Aas |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Stokkanhaugen 91 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| TRONDHEIM | 7048   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

37

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

trygg vesta

Polise/avtalnr.

3600433

Document reference: 1710250164

## 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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Meg selv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Meg selv

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Nei

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

Document reference: 1710250164

## 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: 1710250164

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Kjell Steinar Aas | c0e5917ca8155c64308eb1<br>7549ac6a8b8c8d3627 | 25.06.2025<br>07:07:05 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1710250164

- 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>

# Stokkanhaugen 91 7048 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

BRA: 212 m<sup>2</sup>

BRA-i: 185 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

15

TG-2

12

TG-3

2

TG-IU

0

# 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/32157>

### 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

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

##### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

#### Trapp

##### Oppsummering

Rekkverk mangler på toppen av trapp på loft. Det er også for stor avstand mellom trappetrinn og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm), samt manglende håndløper på veggen.

##### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Ingen tegn til lekkasjer i garasje. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

TG 2 er satt med bakgrunn i manglende tettesjikt på støpt plate, samt noe åpninger på beslag i overgang vegg/ gulv.

##### Anbefalte tiltak

Tettesjikt kan vurderes, samt forbedre beslag i overgang vegg/ gulv.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taket er ikke kontrollert fra tak da det ikke er etablert takstige. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det gjøres da oppmerksom på at gjennomsnittlig levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekingen nådd en anseelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer.

Forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

---

## Toalettrom: Sokkel

### Oppsummering

Rommet er fra byggeåret og ingen tegn på skader blir registrert.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

---

## Toalettrom: 1. Etasje

### Oppsummering

Wc er skiftet etter byggeåret og ingen tegn til skader blir registrert.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

---

## Elektrisk

#### Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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 og framlagt dokumentasjon.

#### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

---

## Våtrom: Bad

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Avrenning under badekaret er ikke kontrollert da det ikke er adkomst. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant.

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett eller fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

#### 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

Bedre ventilerings av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

---

## Øvrig: Vaskerom

#### Oppsummering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Rommet vurderes å fungere som tiltenkt.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/ sluk.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**26.6.2025**

Rapportdato  
**16.7.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **AAS KJELL STEINAR**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:  
Takstmann/ Tømrermester

### Informasjon om boligen

Adresse: **Stokkanhaugen 91, 7048 Trondheim**

|             |                 |           |           |               |            |          |  |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|------------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>5001</b>     | Gårdsnr:  | <b>42</b> | Bruksnr:      | <b>105</b> | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: |                 | Andelsnr: |           | Leilighetsnr: |            |          |  |
| Byggeår:    | <b>1987</b>     |           |           |               |            |          |  |
| Boligtype:  | <b>Enebolig</b> |           |           |               |            |          |  |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, teknet med betongstein. 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 gulvareal (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Sokkeletasje     | 100        | 73                         | 27                          | 0                          | 0                               |
| 1. Etasje        | 77         | 77                         | 0                           | 0                          | 89                              |
| 2. Etasje/ loft  | 35         | 35                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>212</b> | <b>185</b>                 | <b>27</b>                   | <b>0</b>                   | <b>89</b>                       |

### Gulvareal

| Etasje           | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 2. Etasje/ loft  | 49              | 35                  | 14                                  |
| <b>Totalt m²</b> | <b>49</b>       | <b>35</b>           | <b>14</b>                           |

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

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                               | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|------------|------------|-----------|-------------------------------------------------|-------------------|
| Sokkeletasje     | 100        | 67         | 33        | Entre, 2 soverom, gang, bad, vaskerom, toalett. | Bod, garasje.     |
| 1. Etasje        | 77         | 77         | 0         | Stue, kjøkken, toalett, soverom.                |                   |
| 2. Etasje/ loft  | 35         | 31         | 4         | Loftstue, soverom.                              | Bod.              |
| <b>Totalt m²</b> | <b>212</b> | <b>175</b> | <b>37</b> |                                                 |                   |

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Integrert garasje blir målt/ avrundet til ca. 27 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                           |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                            | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                    | Nei              |
| 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?                                                                                              | Ja               |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                                              | Nei              |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                                            | Nei              |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                 | Nei              |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                          | <b>TG-2</b>      |
| Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. |                  |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                                                              |                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                                                      | Grunnmur m/underetasje                     |
| Type byggegrunn                                                                                                                                                                                              | Byggegrunn av fjell                        |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                                                                                      | Lettklinker (lecastein eller lign), Betong |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                                                    | Nei                                        |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                                                 | <b>TG-1</b>                                |
| Grunnmur er oppført i lecastein. På synlige deler av grunnmuren og utvendig over terrengnivå ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen og grunnmuren vurderes derfor til å være i god stand. |                                            |

### 6.3 Støttemur

|                             |
|-----------------------------|
| Beskrivelse                 |
| Støttemur oppført i betong. |

|                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?                         | Nei         |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? | Nei         |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>                                   | <b>TG-1</b> |

## 6.4 Rom under terreng

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Innredet    |
| Sokkeletasjen er innredet til boligformål og bod/ garasje.                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei         |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?                                                                                                                                                                                                                                            | Nei         |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei         |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-1</b> |
| Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Hulltaking er ikke nødvendig da bakvegger er fritt eksponerte murflater. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader, men det gjøres likevel oppmerksom på at dreneringen har passert halvparten av forventet brukstid. |             |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                  |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                             | Balkong |
| Balkong med utgang fra stue. Delen over garasje er i støpt utførelse.                                                            |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                           | Nei     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                             | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                  | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                        | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet? | Ja      |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                   | Nei     |

| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | TG-2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Ingen tegn til lekkasjer i garasje. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i manglende tettesjikt på støpt plate, samt noe åpninger på beslag i overgang vegg/ gulv.</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
| Tettesjikt kan vurderes, samt forbedre beslag i overgang vegg/ gulv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |

## 6.6 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Vinduer med 2-lags glass.                                                                                                                                                                                      |      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                         | Ja   |
| En balkongdør opplyses skiftet i 2025. Brannsikre glass på takvinduet ble skiftet i 2023. TG 0.                                                                                                                |      |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                   | Nei  |
| Er det påvist værslitte karmer, 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  |
| Oppsummering av vinduer og dører                                                                                                                                                                               | TG-2 |
| <p>Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p> |      |

## 6.7 Yttervegger

|                                                                                              |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type fasade                                                                                  | Liggende kledning |
| Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende impregnert trepanel. |                   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                       | Nei               |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                            | Ja                |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                     | Nei               |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                              | Nei               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |
| <p>Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> <p>På husets værutsatte veggflater bærer kledningen likevel preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltøking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall, samt stedvis utskifting av enkelte bord. TG 2.</p> |     |

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                                                                                            |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Type loft                                                                                                                                                                                  | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Er loftet innredet etter byggeår?                                                                                                                                                          | Nei                                 |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                                                                       | Nei                                 |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                                                                       | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                                                                               | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                                                                              | Nei                                 |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                                                                      |                                     |
| TG-1                                                                                                                                                                                       |                                     |
| <p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p> |                                     |

## 6.9 Renner og nedløp

|                                                                       |       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| Type                                                                  | Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                     | Nei   |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                               | Nei   |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                               |       |
| TG-1                                                                  |       |
| <p>Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.</p> |       |

## 6.10 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         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                                                                                                | <b>TG-1</b> |
| Taket er ikke kontrollert fra tak da det ikke er etablert takstige. Ved en visuell kontroll av taket/himlinger på loft ble det ikke registrert symptom på svekkelser. |             |

## 6.11 Takteking

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type teking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Takstein    |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fra bakken  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei         |
| 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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja          |
| <b>Oppsummering av takteking</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b> |
| Taket er ikke kontrollert fra tak da det ikke er etablert takstige. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Det gjøres da oppmerksom på at gjennomsnittlig levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekingen nådd en anseelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer. |             |
| Forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |

## 6.12 Utstyr på tak

|                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det krav til snøfanger?                                         | Nei         |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                           | Ja          |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Ja          |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                               | <b>TG-3</b> |
| Det er ikke etablert stige for feier på taket.                     |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>      |             |
| Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.                   |             |

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type                                                                                                      | Trebjelkelag |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                         | Ja           |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                      |              |
| Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. |              |

TG-1

## 6.14 Ildsted/Skorstein

| Type pipe                                                                                                            | Element   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Er det montert ildsted?                                                                                              | Ja        |
| Type ildsted                                                                                                         | Vedovn    |
| Vedovn fra 1990.                                                                                                     |           |
| Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                                         | Nei       |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                          | Nei       |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                 | Fra taket |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                                               | Nei       |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                                                   | Nei       |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                             |           |
| Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. |           |

TG-1

## 6.15 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**

Innredningen opplyses oppgradert i 2008 og fremstår uten skader med behov for tiltak.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

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

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

**6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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?

Ikke kontrollert

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

**6.17 Toalettrom: Sokkel**

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne?

Nei

**Oppsummering av toalettrom****TG-2**

Rommet er fra byggeåret og ingen tegn på skader blir registrert.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

### 6.18 Toalettrom: 1. Etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

#### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Wc er skiftet etter byggeåret og ingen tegn til skader blir registrert.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

### 6.19 Trapp



#### Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av trapp

**TG-3**

Rekkverk mangler på toppen av trapp på loft. Det er også for stor avstand mellom trappetrinn og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm), samt manglende håndløper på veggen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.20 Avløpsrør

|                                                                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                   | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                           | Nei         |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken.                                                         |             |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                     | Nei         |
| 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?                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                    |             |
| Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.                                                                                                      |             |

## 6.21 Vannledninger

|                                                                                                                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                         | Kobber      |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                   | Nei         |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.                                                                                            |             |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                          | Ja          |
| 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?                                                                                                                               | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. |             |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

## 6.22 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               |
| 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 tilstrekkelig 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, branntillop eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei              |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b>      |
| <p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.</p> <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 og framlagt dokumentasjon.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| <p>Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |

## 6.23 Varmtvannsbereder

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Plassering bereder                           |             |
| Vaskerom                                     |             |
| Fundament                                    |             |
| Plassert på gulv                             |             |
| Årstall                                      |             |
| 2008                                         |             |
| Størrelse                                    |             |
| Ca. 200 liter                                |             |
| 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> |

## 6.24 Ventilasjon

|                                                                                                                        |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                                       | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og klaffventiler på yttervegg.                                         |                      |
| Mekanisk avtrekk er også etablert, men aggregatet som er plassert på loft/ kott er ikke i bruk. Dette til orientering. |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                     | <b>TG-1</b>          |

## 6.25 Våtrom: Bad

### Overflate

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                  |     |
| Flis på gulv og vegger.                                                   |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                    | Ja  |
| Badet opplyses oppgradert rundt 2005 innredningen ble skiftet i 2020.     |     |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei                                       |
| 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?             | Ja                                        |
| 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) |

#### Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og dør er tilfredsstillende. Fallforhold under badekaret er ikke kontrollert. Videre er det ikke kontrollert hvor membranen er avsluttet ved dør.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget). Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger eller lignende. Oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

### 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?                      | Ja    |
| 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-2

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Avrenning under badekaret er ikke kontrollert da det ikke er adkomst. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett eller fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann. 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? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

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**

Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**6.26 Øvrig: Vaskerom****Beskrivelse**

Vaskerommet er fra byggeåret og har flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, skyllekum, stoppekran, vannmåler og naturlig avtrekk. Sluket er et plastsluk og det måles fall til sluk.

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Rommet vurderes å fungere som tiltenkt.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/ sluk.

## 6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## Stokkanhaugen 91

### Sokkeletasje



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.

# Stokkanhaugen 91

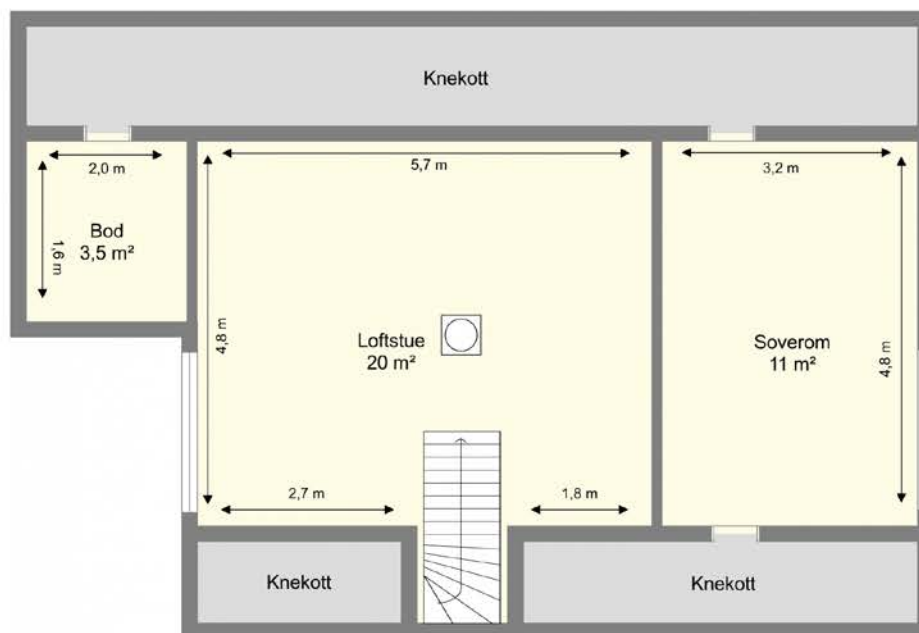
## 1. Etasje



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.

## Stokkanhaugen 91

### 2. Etasje/ loft

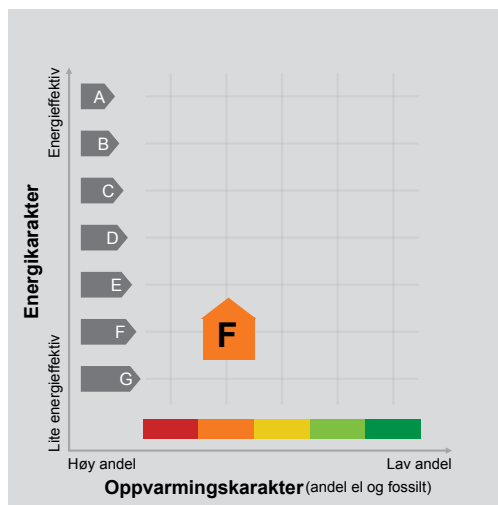


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Stokkanhaugen 91         |
| Postnummer        | 7048                     |
| Sted              | TRONDHEIM                |
| Kommunenavn       | Trondheim                |
| Gårdsnummer       | 42                       |
| Bruksnummer       | 105                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 10499690                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-141102 |
| Dato              | 27.06.2025               |



**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.

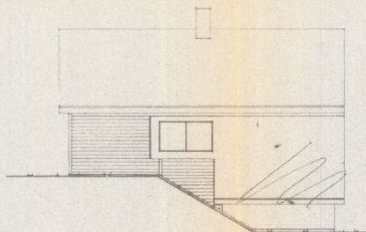
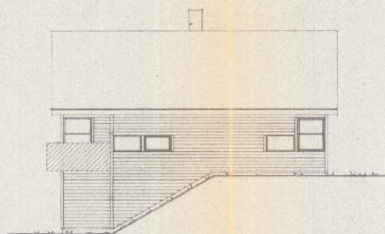
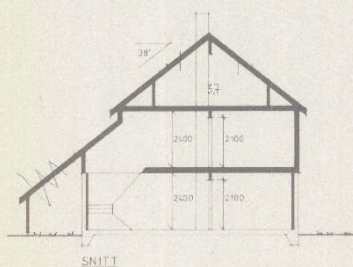
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk 29 251 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 16 000 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 9 000 liter ved        |



01474/87

STOKKANHALGEN  
MOTTATT  
09 APR. 1987  
SAX NR.

TYPE A-

BLOCK ES 4-29

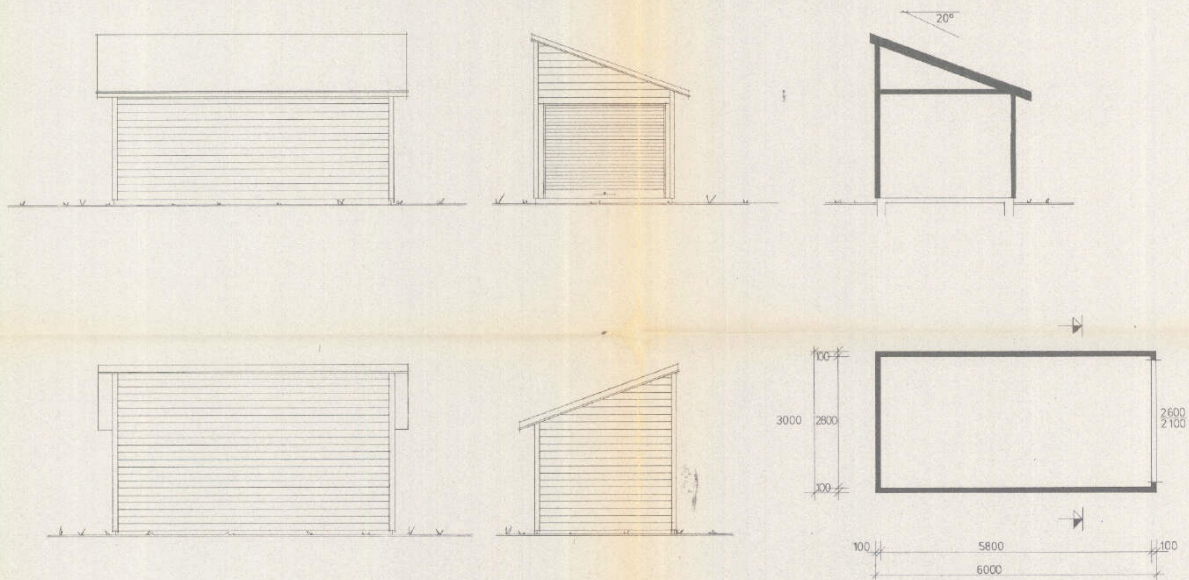
FASADER

**Block Watne**

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| BYGGMESTER, ELEV. J. ESK. | BYGGMESTER | BYGGMESTER |
| BYGGMESTER, ELEV. J. ESK. | BYGGMESTER | BYGGMESTER |
| BYGGMESTER, ELEV. J. ESK. | BYGGMESTER | BYGGMESTER |
| BYGGMESTER, ELEV. J. ESK. | BYGGMESTER | BYGGMESTER |
| BYGGMESTER, ELEV. J. ESK. | BYGGMESTER | BYGGMESTER |
| BYGGMESTER, ELEV. J. ESK. | BYGGMESTER | BYGGMESTER |
| BYGGMESTER, ELEV. J. ESK. | BYGGMESTER | BYGGMESTER |
| BYGGMESTER, ELEV. J. ESK. | BYGGMESTER | BYGGMESTER |
| BYGGMESTER, ELEV. J. ESK. | BYGGMESTER | BYGGMESTER |
| BYGGMESTER, ELEV. J. ESK. | BYGGMESTER | BYGGMESTER |

Tegningene med Byggekortet skal være dekket av kopieret eller betrukket med lappetett av arkader som Block Watne eller på annen måte.





DATE: 04.04.2017  
12.05.07 00713  
STOKKANHAUSEN

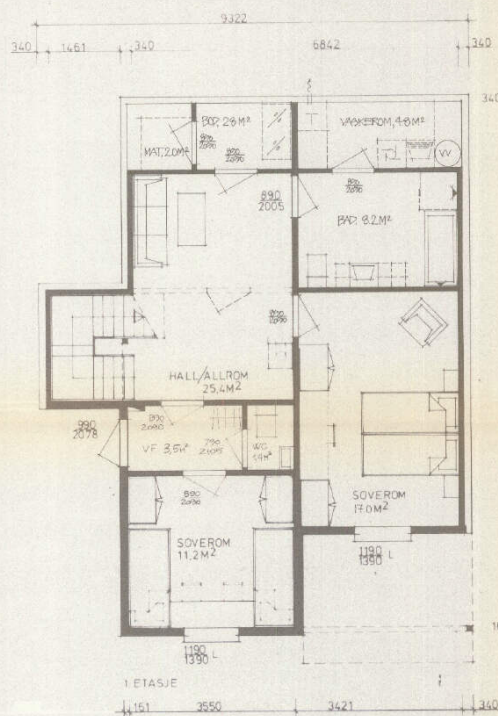
01474/87  
STOKKANHAUSEN  
NOTTATT  
09 APR. 1987  
S.A.R. M.V.

|           |                                      |          |          |      |
|-----------|--------------------------------------|----------|----------|------|
| PLANTTYPE | REVIDERINGEN GJELDER                 |          | SIGN     | DATE |
| GARASJE   | BYGGESKISSE                          |          |          |      |
| BYGGEPASS | STOKKANHAUSEN TOMT 85.87.89.91.93.95 |          |          |      |
| TEGN      | HSP                                  | BYGGETID | BYGGETID |      |
| SKALA     | 1:50                                 | TEGN NR  |          |      |
| DATE      | 24.9.86                              | PROJ NR  |          |      |

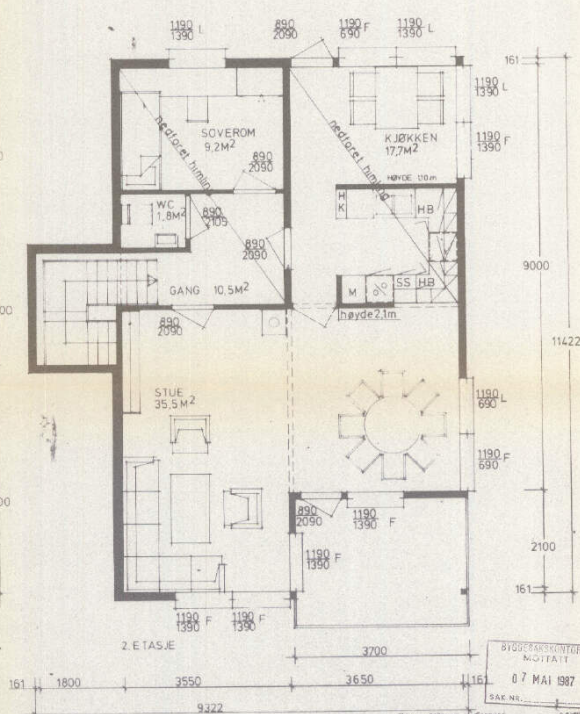
**Block Watne**

Tegningene med tilhørende tekst eller detaljer kopieres eller benyttes ved anbud eller i annen forbindelse uten tillatelse av Block Watne AS eller produsent.



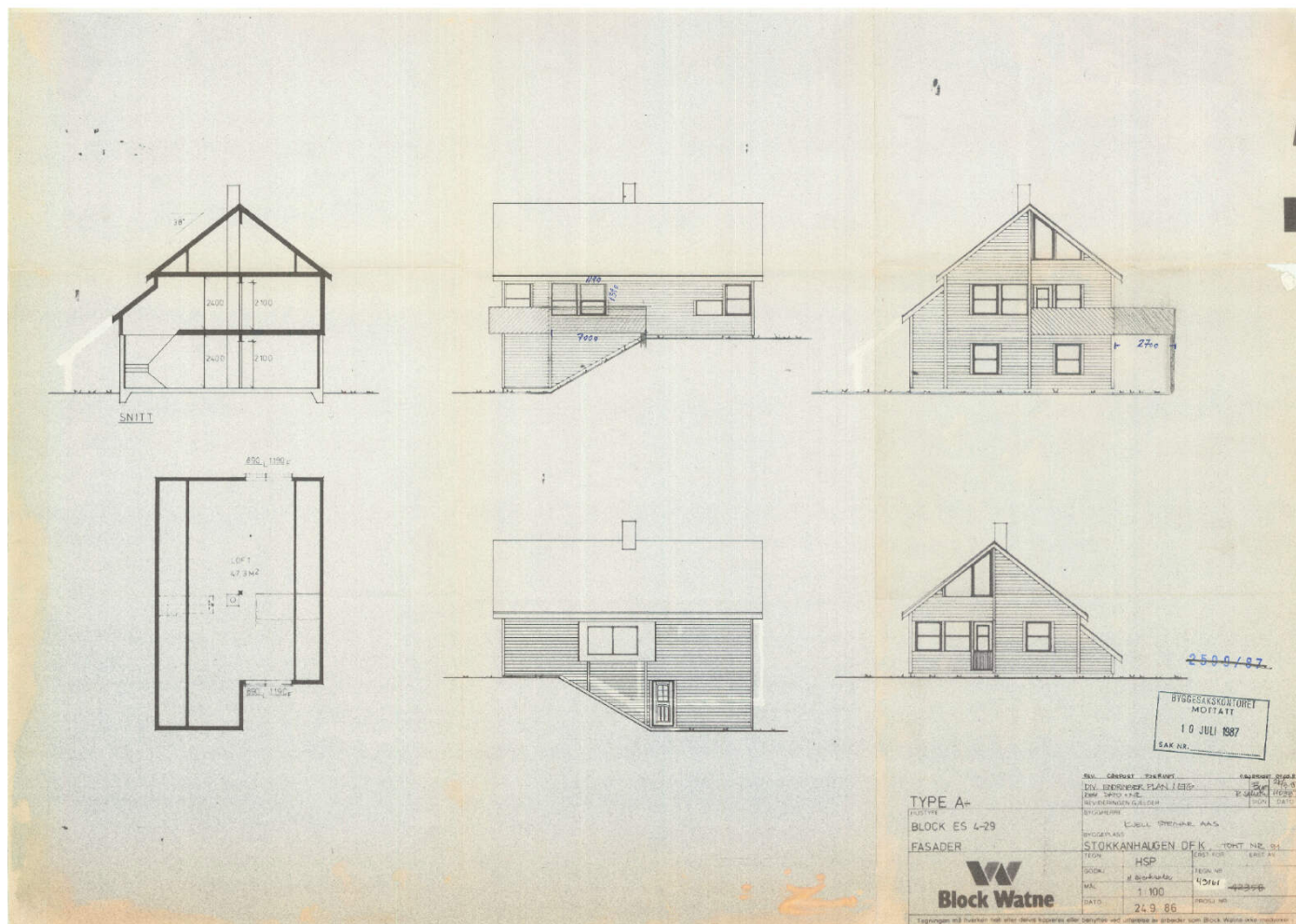


BRA 146.6  
BA 127



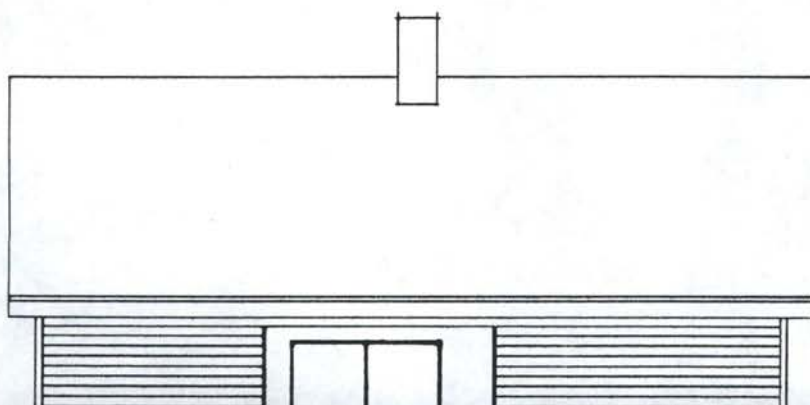
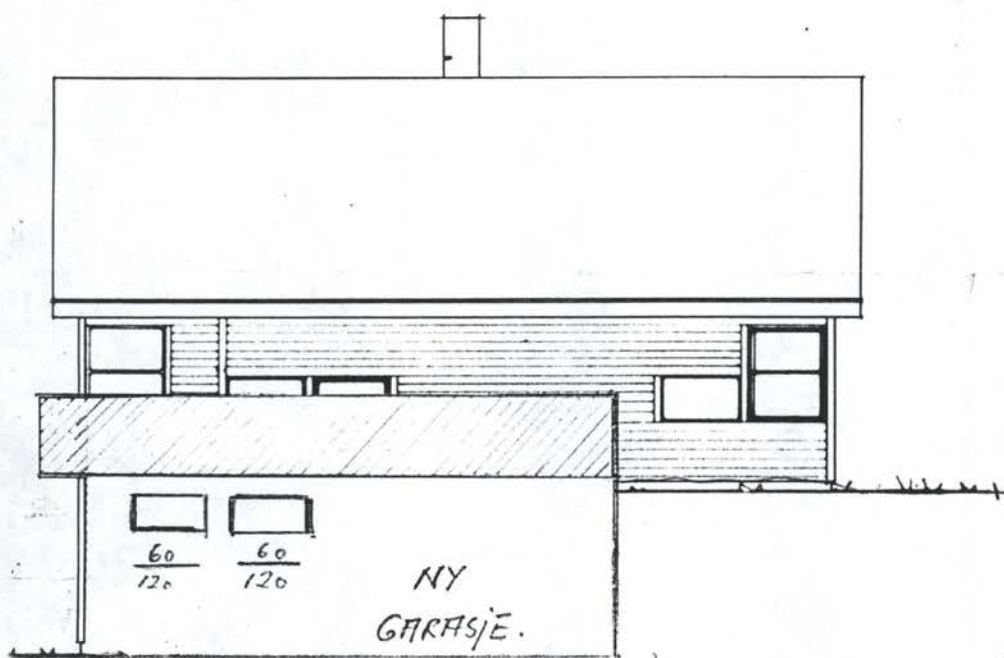
STOKKANHAUGEN D.F.K.  
NOTTATT  
07 MAI 1987  
SAC NR.

|                                                                                                                                                |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| TYPE A+                                                                                                                                        |  |  |  |
| BLOCK ES 4-29                                                                                                                                  |  |  |  |
| PLANER                                                                                                                                         |  |  |  |
|                                                           |  |  |  |
| <p>Prosjekt: KJEL GJENAR AAS</p> <p>Stokkanhaugen D.F.K. TILBYTT 1.10.86</p> <p>TEGN: HSP TEGN NR: 423-03</p> <p>SKALA: 1:50 DATO: 24.9.86</p> |  |  |  |

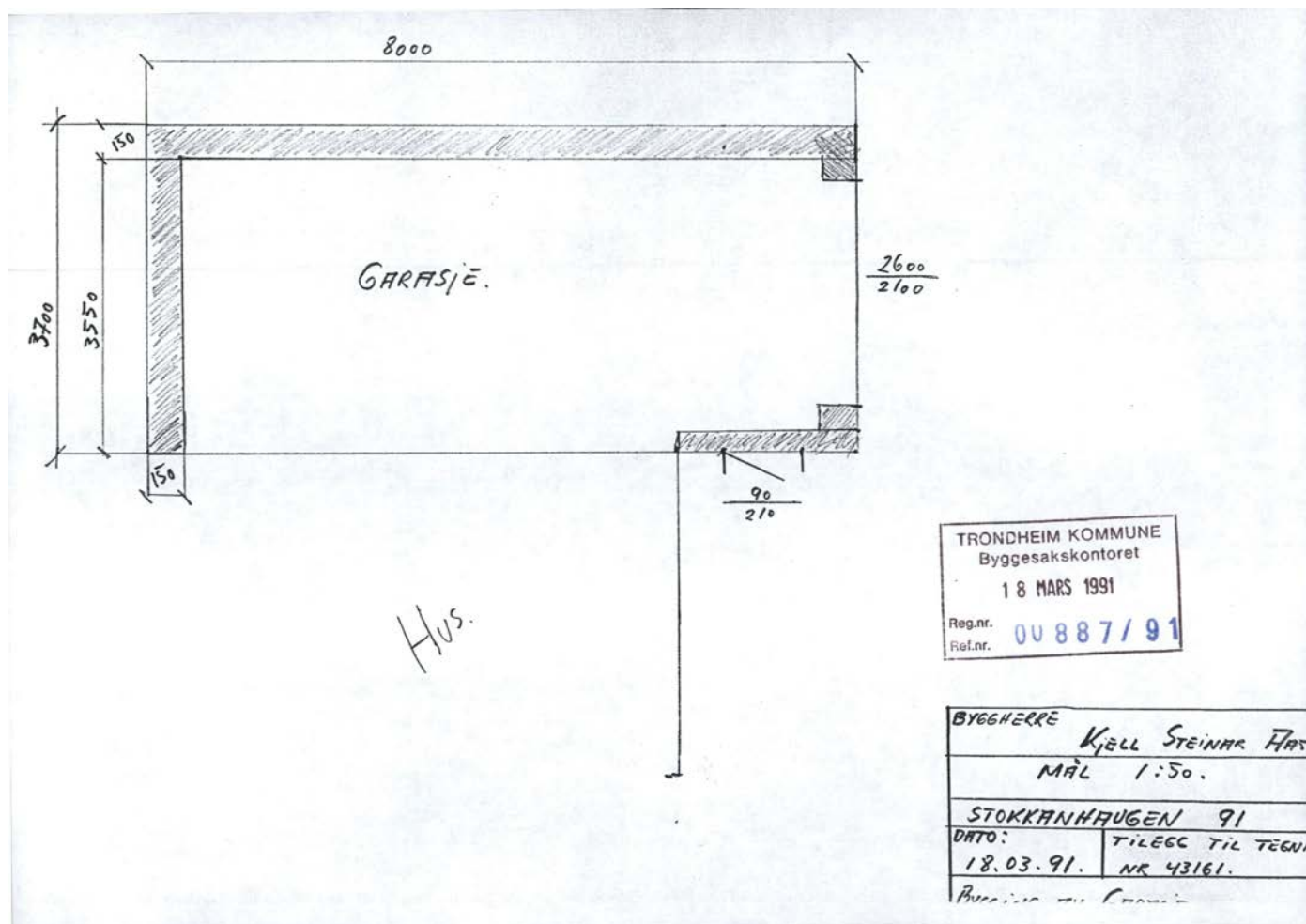




TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
18 MARS 1991  
Reg.nr. 00 887 / 91  
Ref.nr.



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
18 MARS 1991  
Reg.nr. 00 887 / 91  
Ref.nr.





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

Journalnr.: 01474/87  
Sak nr.: DB 713/87

Ved alle henvendelser oppgi  
journalnr. og byggested.

Aas Kjell Steinar  
S.Jorsalfarsv47

7046 TRONDHEIM

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

BYGGESTED : STOKKANHAUGEN 91 G.nr. B.nr.  
BYGGHERRE : Aas Kjell Steinar  
BYGGARB.ART :

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

Arbeidet er besiktiget *18-12-87*  
I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig  
brukstillatelse.

for nevnte: BOLIG/GARASJE

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

Arbeidet må være fullført innen

BYGGESAKSKONTORET  
den, 15. Desember 1987

*E. Prestmo*  
.....  
byggekonsrollør



Trondheim

## Matrikkelkart

### MATRIKKELENHET

| Kommune          | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|------------------|-----|-----|-----|-----|
| 5001 - Trondheim | 42  | 105 | 0   | 0   |

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





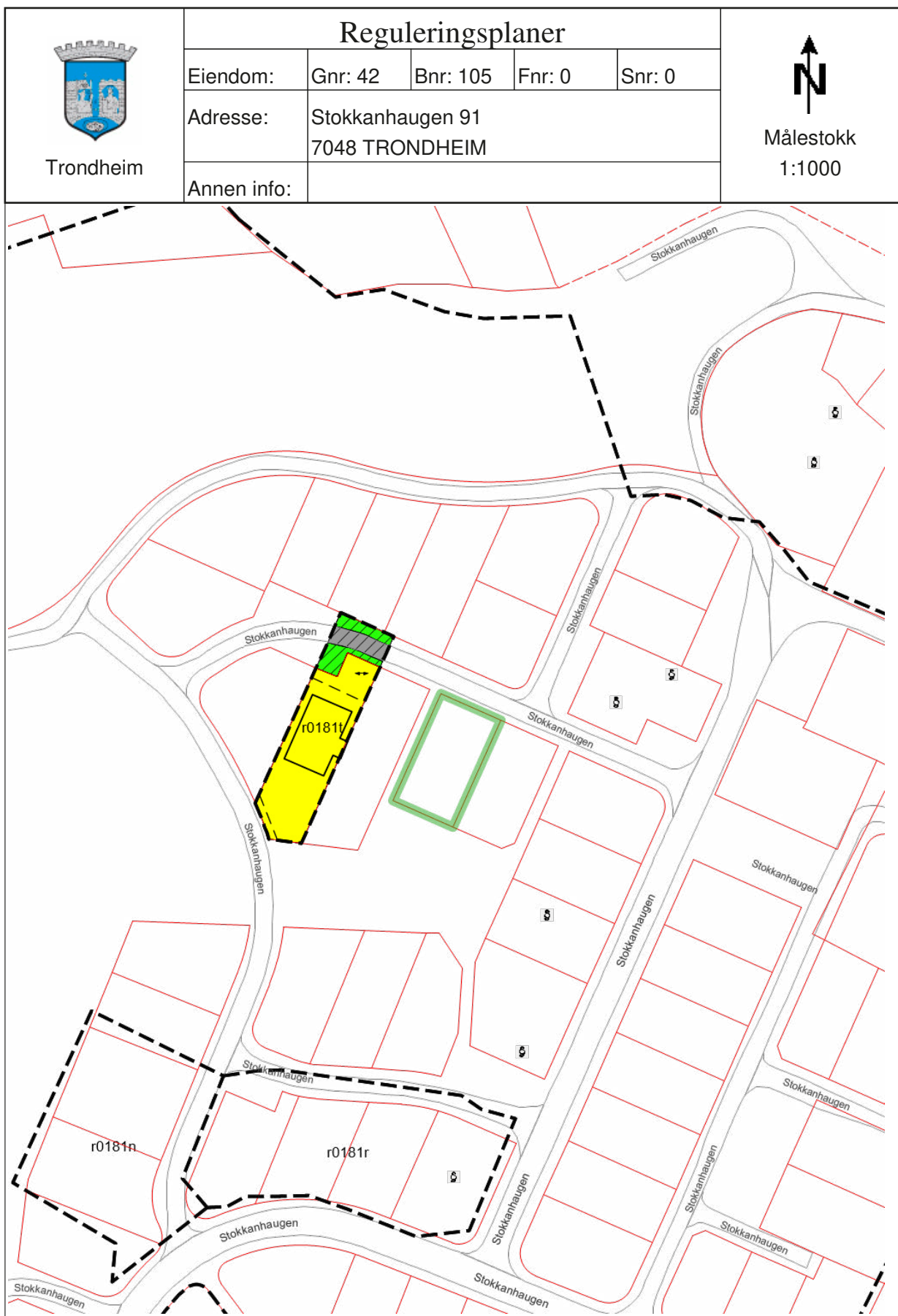
Areal og koordinater

Areal: 323,70      Arealmerknad:  
Representasjonspunkt:    Koordinatsystem:    EUREF89 UTM Sone 32      Nord: 7032050,31    Øst: 574203,64

Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje |            |           | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ |                                | Målemetode     | Nøyaktighet | Radius |
|-------------------------|------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------|--------|
| Løpenr                  | Nord       | Øst       | Lengde                            | Hjelpelinjetype                |                |             |        |
| 1                       | 7032042,32 | 574193,05 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11          |        |
|                         |            |           | 23,99                             | Ikke hjelpelinje               |                | 11          |        |
| 2                       | 7032064,23 | 574202,81 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11          |        |
|                         |            |           | 13,50                             | Ikke hjelpelinje               |                | 11          |        |
| 3                       | 7032058,74 | 574215,14 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11          |        |
|                         |            |           | 23,99                             | Ikke hjelpelinje               |                | 11          |        |
| 4                       | 7032036,83 | 574205,38 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11          |        |
|                         |            |           | 13,50                             | Ikke hjelpelinje               |                | 11          |        |





R 181 c, dv. 18.11.86.

(Beholdt av bestemmelser til 181 a  
og tillegg plan 181 c, dv. 18.11.86)

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Stokkanhaugen i Trondheim kommune.

Dato for siste revisjon av planen: 01.07.85.

Dato for kommunestyrets vedtak:

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

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRADER

TRAFIKKOMRADER

FRIDOMRADER

SPECIALOMRADE (friluftsområde)

FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

1. BYGGEOMRADER

1.1 Boliger

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

1.1.1 Bebyggelsens karakter

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

1.1.2 Bebyggelsens høyde

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

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

1.1.3 Bebyggelsens plassering

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

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

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

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

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

1.2 Område for offentlig bebyggelse

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

2.1 TRAFIKKOMRÅDER

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

3.1 FRIOMRÅDER

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

4. FELLESAREALER FOR FLERE EIENDOMMER

4.0.1 Bruk av fellesarealer

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

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

5. FELLESBESTEMMELSER

5.0.1 Utnytting

Planlagt utnytting av de enkelte felter framgår av inntegnet bebyggelse.

5.0.2 Utforming, fargevalg, m.m.

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

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

03.07.85  
AMH/IV

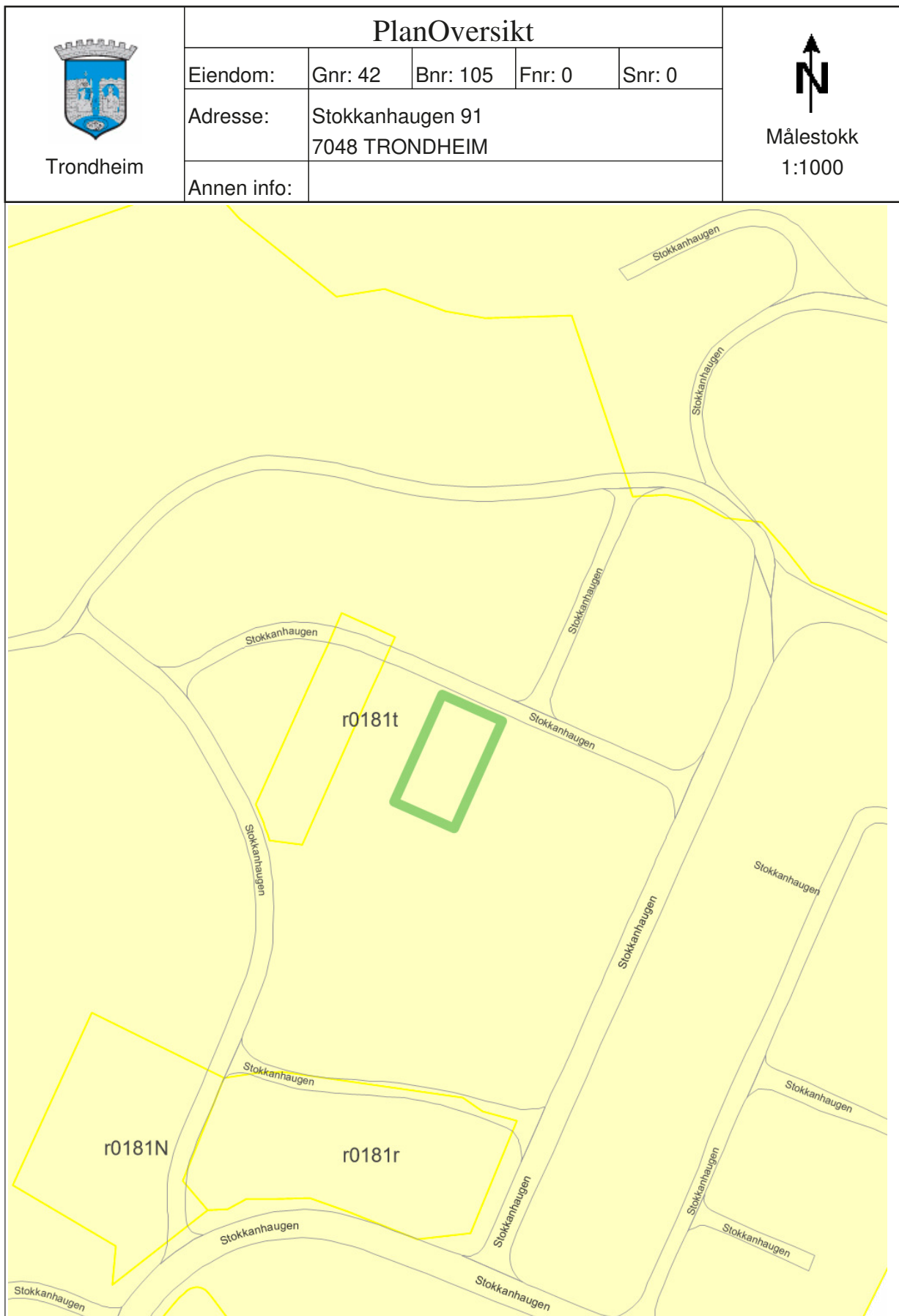
I tillegg gjelder slik bestemm-

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

dv.

18.11.86.







## 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, krokhangte 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).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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:** Stokkanhaugen 91  
7048 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 463 00 046  
**E-post:** marius.kvalvik@aktiv.no

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