

STAVNE

Stavnevegen 19

Velkommen til
din nye bolig





Eskil Wahl v/ Emera Eiendomsmegling
ønsker velkommen til Stavnevegen 19.
Fotograf: Oscar Stoltenberg.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 590 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

78 600,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

2 668 600,-

ETASJE

3

FELLESKOSTNADER

776,- pr. mnd

BYGGEÅR

1934

BRA-I/BRA TOTAL

45/51 kvm

ENERGIMERKING

G - Rød

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

662.5 m² (eiet)

Din megler



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Eskil har mange års erfaring i bransjen og er en trygg, solid megler med høy faglig integritet. Som vår daglige leder sørger han for kvalitet i alle ledd og skaper trygghet for både kunder og kollegaer.





Sjarmerende 3-roms selveierleilighet i 3. etasje | P-plass | Gode kollektivforbindelser | Kort vei til NTNU Gløshaugen

Eskil Wahl v/Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Stavnevegen 19!

Her får man en sjarmerende loftsleilighet med 2 soverom og en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning på 27 kvm. Leiligheten har en smart og arealeffektiv planløsning med naturlige soner for både sofakrok og spisegruppe. Beliggenheten gir kort vei til et bredt spekter av servicefunksjoner, og det er kort vei til både St. Olavs Hospital og NTNU Gløshaugen. Buss, trikk og tog ligger like i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt. Trondheim sentrum nås på cirka 10 minutter. Leiligheten inkluderer en unummerert parkeringsplass med tilgang til elbillader.

Høydepunkter

- 2 soverom
- Parkering med lademulighet
- Nærhet til St.Olavs og NTNU Gløshaugen
- Kort vei til Trondheim sentrum og Bymarka



Naturlig avgrenset sofahjørne med god plass til sofaseksjon og TV.





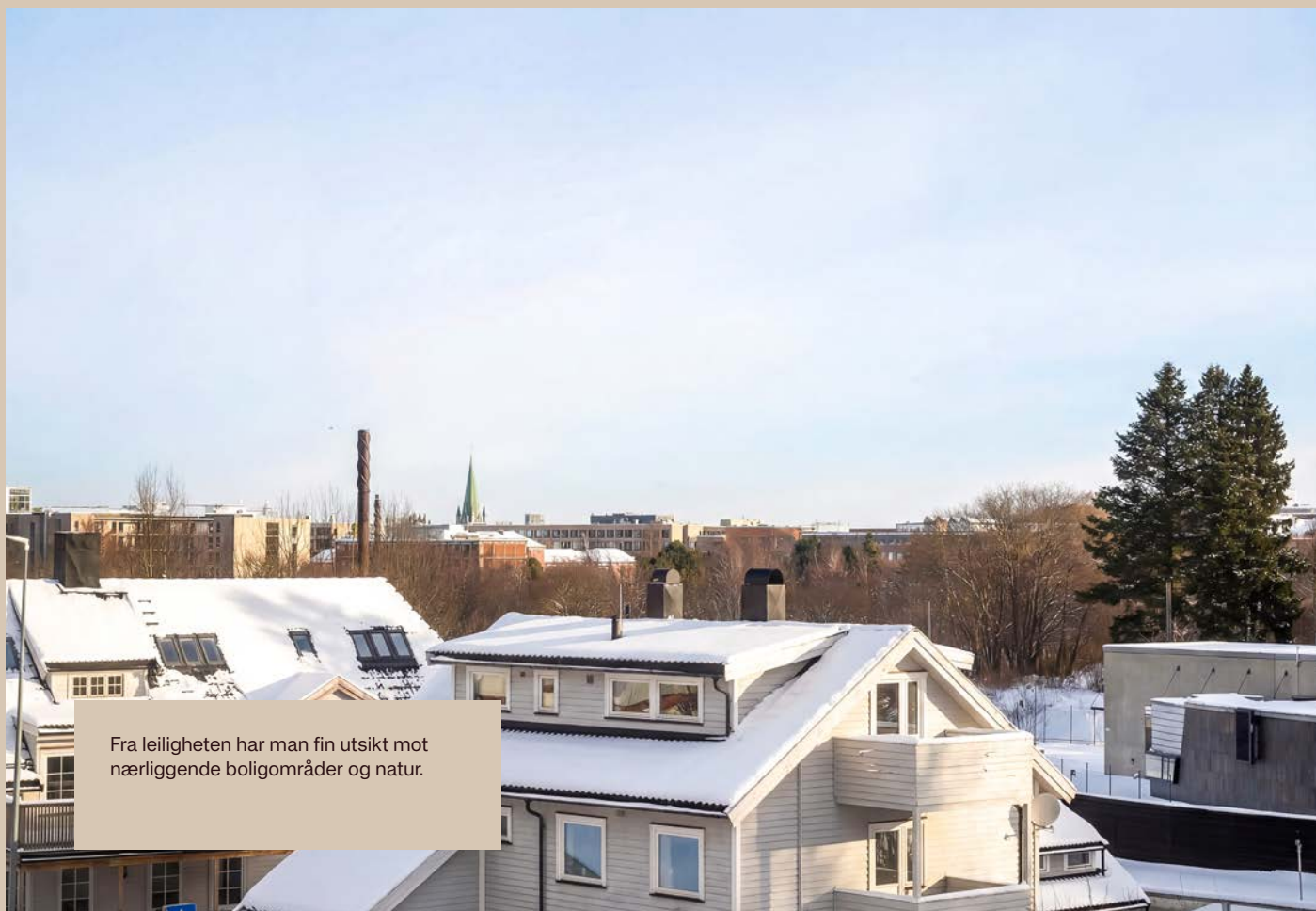
Leiligheten har en god planløsning som gjør at man kan innrede både med sofakrok og spisegruppe.











Fra leiligheten har man fin utsikt mot nærliggende boligområder og natur.



Mellom stue og kjøkken er det en naturlig plass for spisegruppe.









Her er det lave månedlige
felleskostnader på kun kr 776,-.







Her kan man enkelt innrede med både seng og kontorløsning.











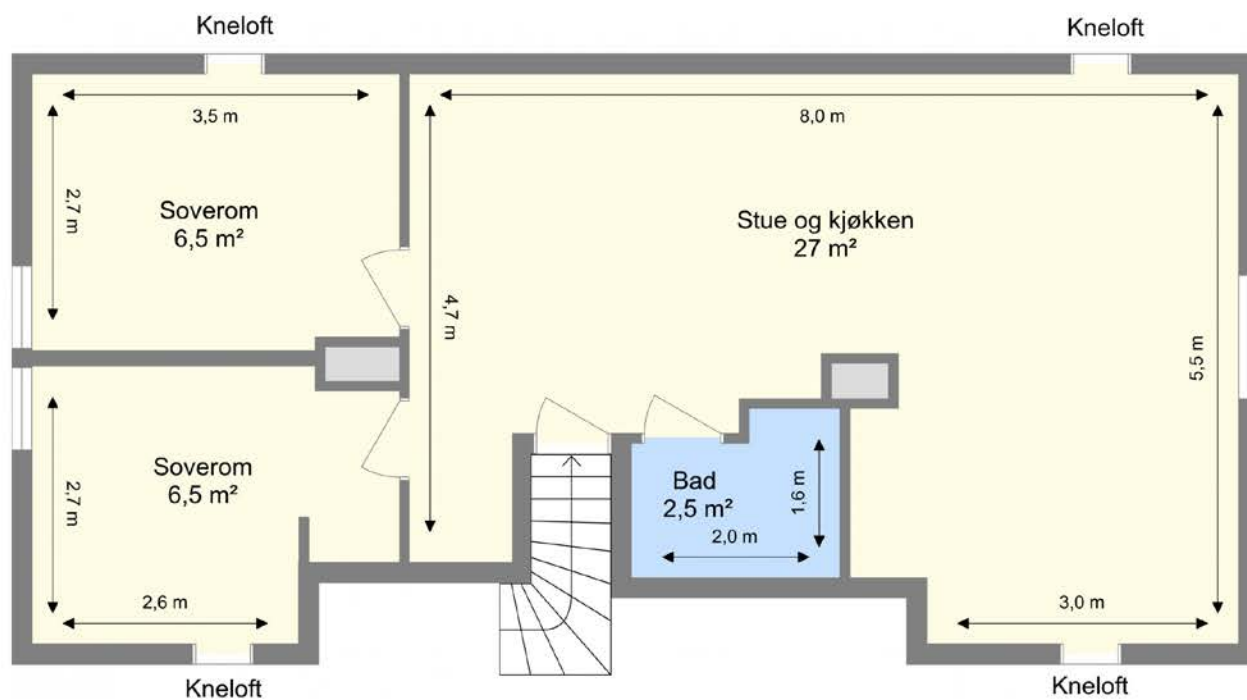


Planteegning



Stavnevegen 19 Snr 4

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.

STAVNEVEGEN 19

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 590 000

Omkostning kjøper

2 590 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,-))

78 600,- (Omkostninger totalt)

2 668 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 668 600

Felleskostnader

Felleskostnader kr 776,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 776,-

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring og andre driftskostnader for sameiet. Det er for tiden ikke planlagt endringer i fellesutgiftene.

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Eiendomsskatt

Kr 2 533,- (2023)

Eiendomsskatten ble beregnet til kr 2 533,- i 2023.

Kommunale avgifter

Kr 15 553 (2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp for kommunale avgifter i 2025: 15 553,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 735 879 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 943 480 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Stavnevegen 19 har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Stavne. Her bor du tilbaketrukket, men har samtidig kort vei til alt du trenger i hverdagen. Området kombinerer nærhet til sentrum med enkel tilgang til grønne omgivelser, som Bymarka.

Det er gangavstand til flere skoler, som Åsveien skole og ressursenter og Sverresborg skole. For de yngste ligger Stavne To-Språklige barnehage bare en kort spasertur unna. De daglige innkjøpene kan enkelt gjøres på Rema 1000 på Havstein eller Elgeseter.

Det er kort vei til flere studiesteder, blant annet NTNU Gløshaugen og øvrige campusområder ved NTNU, samt St. Olavs Hospital. Det er også kort vei til Sit treningssenter på Øya. På Øya treningssenter finner du det meste du trenger for å kunne ha en aktiv studenthverdag, enten du liker egentrening, gruppetimer eller lagidrett. Boligen passer derfor svært godt for studenter.

For den aktive byr området på flotte turmuligheter i skog og mark, og Bymarka er lett tilgjengelig for lengre turer, enten det er til fots, på sykkel eller på ski. I nærområdet finnes også idrettsanlegg som Havstein kunstgrasbane og aktivitetshallen ved Åsveien skole. Kollektivtilbudet er svært godt med busstoppet Thaulowbakken kun ett minuttsgange fra døren, som raskt tar deg til sentrum. I tillegg er Marienborg stasjon innen gangavstand, noe som gir gode forbindelser med tog.

Herfra er det også kort vei med sykkel eller kollektivtransport til Trondheim sentrum. Utforsk de sjarmerende gatene på Bakklandet, nyt et måltid på en av byens anerkjente restauranter eller opplev teater på Nye Hjorten teater. Beliggenheten gir deg friheten til å nyte det beste fra to verdener, et rolig og familievennlig nærmiljø med hele byens tilbud innen rekkevidde. Dette er en bolig som kombinerer beliggenhet og fleksibilitet, og som passer utmerket for studenter, par,

førstegangskjøpere og pendlere.

Parkering

Det følger med en unummerert parkeringsplass med tilgang til elbillader.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 662.5 m²

Eiet tomt, eid av sameiet. Tomten måler ca. 663 m².

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i kommunens arkiver.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

Det er gitt tillatelse til oppføring av en frittstående garasje i 1934. Det er også gitt en "Tillatelse til forandringer" datert 21.04.1965, som gjaldt skifte av vinduer, utvidelse av entré og stue (1. etasje), samt diverse forandringer av kjeller og loft. Vilkår i tillatelsen var at rettede tegninger måtte innsendes etter at arbeidene var ferdige.

Kommunen har i ettertid, blant annet i brev datert 06.02.2009, godkjent bygningsmessige endringer utført før 25.02.1998. Godkjenningen fastslår at tegninger innsendt 25.02.1998 er de sist godkjente tegningene for eiendommen. En slik godkjenning gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Dagens bruk av leiligheten i loftsetasjen er ikke i samsvar med de sist godkjente tegningene fra 1998. Godkjente tegninger viser at loftet var innredet med to hybler, et felles kjøkken og et felles bad. I dag fremstår etasjen som én samlet leilighet med stue/kjøkken, to soverom og bad. En slik sammenslåing og endring av bruk er en bruksendring som normalt er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om, kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei og brannsikring. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Innhold

Leiligheten ligger i loftsetasjen og består av følgende rom:

Stue/kjøkken, bad og to soverom.

Leiligheten har praktiske knevegger på begge soverom og i stuen, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten disponerer en bod på 6 m² i felleskjeller.

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod.

3. etasje

BRA-i: 45 m² Stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loft mot skråtak og i kneloft 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). Areal med lav himlingshøyde (ALH) på loftet utgjør 24 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Bod i kjeller er påvist av eier. Selger opplyser at det er en bod som følger med salget, men denne er ikke originalt leiligheten sin. Bodan benyttes per i dag fordi det er det eneste rommet med mulighet for tilkobling av vaskemaskin.

Standard

Velkommen hjem!

Ved entréen ønskes man velkommen inn i en sjarmerende loftsleilighet. Her finnes en funksjonell nisje perfekt for oppbevaring og klesheng, som bidrar til en ryddig og oversiktlig inngang.

Stuen og kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning på 27 kvm. Stuen har naturlige soner for innredning som gir god plass til både sofakrok og spisegruppe, mens kjøkkenet er lyst og delt inn i flere funksjonelle soner som gjør matlagingen enkel og gir godt med lagringsplass.

Leiligheten har to fine soverom på 6,5 kvm. Begge rommene har plass til seng, kontorløsning og garderobeløsning, og kan enkelt innredes etter behov og ønsker, noe som gir fleksibilitet for både hjemmekontor og gjesterom. Badet er lyst og praktisk, utstyrt med servantinnredning, dusjkabinett og toalett.

Leiligheten har lave månedlige felleskostnader og tilbyr ekstra lagringsplass med en bod på ca. 6 kvm i felles kjeller. Parkering følger med på felles biloppstillingsplass med tilgang til elbillader.

Beliggenheten er attraktiv og tilbaketrukket, samtidig som man har kort vei til Trondheim sentrum. Gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg rundt i byen, og samtidig bor man nær et bredt utvalg av servicefunksjoner, St. Olavs Hospital og NTNU Gløshaugen.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Dette medfølger boligen:

- Stekeovn
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Senger
- Sofa

Eiendommens tilstand

Takstmann: Fredrik Johnsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Følgende informasjon fremkommer:

Alle vinduene er byttet i mitt eie og det er varmtvannstanken med Waterguard installert også.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Orkland VVS, LRS bygg og vvs as

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusj og vask, byttet do.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Orkland VVS

Beskrivelse av arbeidet: Da dusjen ble satt opp lakk det ved bruk den første gangen og vann rant på gulvet istedet. De kom tilbake dagen etter og fikset det og det har ikke vært problemer siden.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. Nevnt i takstrapport, litt fukt i kjeller, ikke noe jeg er kjent med ut fra det.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Taket lakk i fjor ved Takhatten, rant vann inn til naboen under gjennom luftkanalen.

Dette ble fikset av blikkenslager og taket ble fiksa for den under, ingen fukt registrert i min etasje.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja. Sprekk i mur nevnt i taksrapport, ikke no mer kjennskap enn det. Gulvene i leiligheten er skjeve, det har de vært under mitt eierskap, har ikke gjort noe med det.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Vært fuglereier i takrenna, skal være fjernet. Er kanskje noen vepsebol i vestveggen, da det er litt veps rundt der om sommern.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Firmanavn: Trondheim Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet lampe og satt opp flere stikkontakter.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Trondheim Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Tok elkontroll, der småfeil ble fiksa.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Tok elkontroll i februar 2024, der småfeil ble fiksa.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Er satt opp ladebokser, en til hver parkeringsplass. Der kan man laste ned ladeappen og lade bilen og betale selv.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Firmanavn: Fs Maler Multiservices AS

Beskrivelse av arbeidet: Malte hele utsiden av huset.

2. Firmanavn: Byggmester Hoffstad

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut hele østveggen.

3. Firmanavn: Mesterblikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Fikset takhatten og lekkasjen rundt der.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja. I dag har leiligheten 2 soverom, kjøkken og stue. De tegningene som foreligger har 2 hybler og felles kjøkken, bad. Den ene hybelen er delt i to med en lettvegg for å skape to soverom. Dette ble gjort før mitt eierskap, vet ikke når, men leiligheten er veldig funksjonabel i dag, men tror ikke det ligger en tillatelse om endringen.

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)?

Ja. Ja som nevnt over med ikke godkjent tegning av dagens plantegning.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Leilighet i 4-mannsbolig i loftsetasje. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn | Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert stedvise totale avvik på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter og knirk. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da skjevheter ikke er uvanlig for eldre boliger. Om avvik skal lukkes så må det utføres avretting av gulv. Kostnadsestimat kr. 20 000 - 100 000.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Drenering | Drenering og overgangsrør fra nedløp har nådd en alder hvor det er påregnelig med redusert

funksjon. Dette underbygges ved registrert fuktgjennomgang i kjellerbod. Tomten var snødekt på befaringstidspunktet og terrengforhold er derfor ikke vurdert. Lagring av fuktømfintlige varer bør unngås og god utlufting ivaretas. En fremtidig oppgradering av drenering må påregnes om forhold i kjeller skal bedres.

- Grunnmur og fundament | Grunnmur har avskalling i pusset overflate. Grunnmur har behov for vedlikehold av overflater.

- Rom under terreng - Bod | Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater og gulv indikeres fukt, noe som heller ikke er uvanlig for eldre kjellere. Kjeller må holdes jevnt luftet samtidig som det unngås lagring av fuktømfintlige varer. Bedring av forhold må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av drenering.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun etablert kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekk bør føres på yttervegg eller gjennom tak.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Innredningen har stedvis slitasje. Funksjon vurderes å være ivarettatt. Mindre vedlikehold er påregnelig.

- Ventilasjon | Stue og ett soverom mangler ventileringsmulighet foruten åpning av vindu. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

- Våtrom - Bad - Membran, tettesjikt og sluk | Badet har ikke etablert tettesjikt på vegger i våte soner. Tettesjikt i gulv har passert forventet levetid. Stedvis er skjøter i gulvbelegg kun tett med silikon. Badet har behov for renovering. Frem til da så må det brukes dusjkabinett.

- Våtrom - Bad - Overflater | Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med en påregnelig fremtidig oppgradering av rommet.

- Yttervegger | Kledningen er ikke tilstrekkelig luftet og har større risiko for skader på grunn av sen uttørking. Ikke vurdert med andre tiltak enn jevnlig tilsyn.

- Avløpsrør | TG 2 er satt på grunn av at deler av avløp har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag.

- Vannledninger | TG 2 er satt på grunn av at deler av vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag.

Lovlighet / HMS:

- Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter. Rømningstiger er ikke i henhold til krav. Det foreligger krav om at stige skal ha ryggbøyle. Stiger er plassert for nær underliggende vinduer.

- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav. Innvendige trapper oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet ved ferdsel.

- Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger. Snøfanger er kun etablert på en taksider. Det er krav til snøfanger på begge taksider.

Oppstillingen over er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Øvrig informasjon

Adresse

Stavnevegen 19, 7019 TRONDHEIM

Gnr. 95, bnr. 45, snr. 4, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.

Selger

Mia Bjørndal

Sameie

Sameiet Stavnevegen 19/21

Organisasjonsnummer: 984831552

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind

Polisenummer fellesforsikring: 36281326/4

Husdyr: Dyrehold er tillatt i henhold til husordensreglene.

Dyrehold skal godkjennes av styret. Hold av hund og katt skal meldes til styret. Det gis tillatelse for anskaffelse av katter i sameiet forutsatt at de er merket og holdes innendørs, eventuelt leies i bånd. Det gis dispensasjon til de som allerede har katt, forutsatt at den er merket. Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på sameiets område. Lufting av dyr må kun skje utenfor sameiets område.

Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen innen sameiet eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Forkjøpsrett: Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det er ikke krav om styregodkjenning av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Styret opplyser om at det ikke holdes årsmøte/generalforsamling i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Husordensreglene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har to offisielle dugnader årlig (vår og høst). Beboerne er også ansvarlige for ukentlig vask av tildelte fellesarealer som ganger og trapper. Felles boder og uteboder for lagring av blant annet sykler er tilgjengelig.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektrisitet. Det er en teglsteinspipe som er oppgradert med innvendig stålrør, men ingen ildsted er montert.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan r0307 med navn Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne - Wullumsgården). Det fremgår ikke av planstatusdokumentet hva eiendommen er regulert til.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig, byggesone 3 og er merket bevaring kulturmiljø og naturmiljø.

Bygningen på eiendommen er registrert med antikvarisk verdi - klasse C. I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 9.2 skal bebyggelse i klasse C søkes bevart. Ved tiltak som endrer bygningens uttrykk skal både antikvarisk verdi og funksjonalitet vektlegges.

Vi gjør oppmerksom på følgende planforslag som berører eiendommen:

Plan-ID r20120010 - Stavnevegen 25, 27 og 29 og gnr/bnr 95/578.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger i tre bygg med tilhørende anlegg og funksjoner.

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

Tinglyste heftelser

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

5001/95/45/4:

14.09.1915 - Dokumentnr: 900153 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:95 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1942 - Dokumentnr: 301247 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5001 Gnr:95 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2002 - Dokumentnr: 13385 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2002 - Dokumentnr: 13385 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/297

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.1-4

01.01.2018 - Dokumentnr: 119022 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:95 Bnr:45 Snr:4

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig og privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Utleie av boligen er tillatt med styrets godkjenning. Før innflytting av ny leietaker må styret godkjenne denne. Andelseier plikter å melde utleie til styret. Sameier er ansvarlig for alle forpliktelser knyttet til seksjonen, inkludert økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og husordensreglene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra

vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å

prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og

selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr. 35.000

Tilrettelegging: kr 17.500

Visninger/overtagelser: kr 2.990 pr. stk.

Markedspakke: kr 20.000

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 5.900

Grunnpakke bolig info: kr 10.000

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 5 500,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 96 890,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

Ansvarlig megler

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

04.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

STAVNEVEGEN 19

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260012	
Selger 1 navn	
Mia Bjørndal	
Gateadresse	
Stavnevegen 19	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7019
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	95668339

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MB

1

Document reference: 05260012

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet dusj og vask. Byttet do.

Arbeid utført av

Orkland VVS. LRS bygg og vvs as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Da dusjen ble satt opp lakk det ved bruk den første gangen og vann rant på gulvet istedet. De kom tilbake dagen etter og fiksa det og det har ikke vært problemer siden

Arbeid utført av

Orkland VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nevnt i takstrappport, litt fukt i kjeller, ikke noe jeg er kjent med utifra det.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket lakk i fjor ved Takhatten, rant vann inn til naboen under gjennom luftekanalene. Dette ble fikset av blikkenslager og taket ble fiksa for den under, ingen fukt registrert i min etasje.

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

Beskrivelse

Sprekk i mur nevnt i taksrapport, ikke no mer kjennskap enn det. Gulvene i leiligheten er skjeve, det har de vært under mitt eierskap, har ikke gjort noe med det.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vært fuglereier i takrenna, skal være fjernet. Er kanskje noen vepsebol i vestveggen, da det er litt veps rundt der om sommeren.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte lampe og satt opp flere stikkontakter. Tok også elkontroll i februar 2024, der småfeil ble fiksa.

Arbeid utført av

Trondheim Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tok elkontroll i februar 2024, der småfeil ble fiksa.

Initialer selger: MB

2

Document reference: 05260012

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er satt opplade bokser, en til hver parkeringsplass. Der kan man laste ned ladderen og lade bilen og betale selv.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Malte hele utsiden av huset. Byttet ut hele østveggen. Fikset takhatten og lakasjen rundt der.

Arbeid utført av

Fs Maler Multiservices AS. Byggmester Hoffstad. Mesterblikk AS

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

Beskrivelse

Idag har leiligheten 2 soverom, kjøkken og stue. De tegningene som foreligger har 2 hybler og felles kjøkken, bad. Den ene hybelen er delt i to med en lettvegg for å skape to soverom. Dette ble gjort før mitt eierskap, vet ikke når, men leiligheten er veldig funksjonabel idag, men tror ikke det ligger en tillatelse om endringen.

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

Beskrivelse

Ja som nevnt over med ikke godkjent tegning av dagens plantegning.

Tilleggskommentar

Alle vinduene er byttet i mitt eie og det er varmtvannstanken med watergard innstallert også.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mia Bjørndal	d6946a36d92ff909b0416 e077008afc7e9711e33	03.02.2026 21:10:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260012

- 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>

Stavnevegen 19 7019 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1934

BRA: 51 m²

BRA-i: 45 m²

Rapportdato: 2.2.2026 (Gyldig til 2.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

11

TG-3

1

TG-IU

1

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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 befarig 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/39626>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert stedvise totale avvik på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da skjevheter ikke er uvanlig for eldre boliger. Om avvik skal lukkes så må det utføres avretting av gulv.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Drenering og overgangsrør fra nedløp har nådd en alder hvor det er påregnelig med redusert funksjon. Dette underbygges ved registrert fuktgjennomgang i kjellerbod.
Grunnmur og fundament	Grunnmur har avskalling i pusset overflate.
Rom under terreng: Bod	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Yttervegger	Kledningen er ikke tilstrekkelig luftet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Innredningen har stedvis slitasje. Funksjon vurderes å være ivaretatt.
Kjøkken - Avtrekk	Det er kun etablert kullfiltervifte på kjøkkenet.
Avløpsrør	Deler av avløp har nådd høy alder.
Vannledninger	Deler av vannrør har nådd høy alder.
Ventilasjon	Stue og ett soverom mangler ventileringsmulighet foruten åpning av vindu.
Våtrom: Bad - Overflater	Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Badet har ikke etablert tettesjikt på vegger i våte soner. Tettesjikt i gulv har passert forventet levetid. Stedvis er skjøter i gulvbelegg kun tettet med silikon,

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Det var ikke etablert adkomst til taket på befaringsstidspunktet og forhold er derfor ikke vurdert.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk avviker fra godkjente byggetegninger. Loftet er i utgangspunktet godkjent med 2 hybler, felles kjøkken og felles bad. Loftetasjen fremstår i dag med 2 soverom, bad og Stue/kjøkken.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rømningstiger er ikke i henhold til krav. Det foreligger krav om at stige skal ha ryggbøyle. Stiger er plassert for nær underliggende vinduer.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendige trapper oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet ved ferdsel.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Snøfanger er kun etablert på en taksider. Det er krav til snøfanger på begge taksider.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.2.2026

Rapportdato
2.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **BJØRNDAL MIA**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**

Telefon: **91132028**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **fj@tft.no**

Tittel:

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



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stavnevegen 19 , 7019 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **95**

Bruksnr: **45**

Festenr:

Seksjonsnr: **4**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1934**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 4-mannsbolig i loftsetasje. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-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 boenhetsens 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>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	45	45 Romfordeling: Stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	0	0	0
Felleskjeller (Bod)	6	0 Romfordeling: Bod.	6 Romfordeling: 0	0	0
Totalt m²	51	45	6	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	69	45	24
Totalt m²	69	45	24

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

Deler av arealet på loft mot skråtak og i kneloft 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)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det registreres nyere grunnmursplast på deler av grunnmur. Utenom dette er alder på drenering ukjent.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering og overgangsrør fra nedløp har nådd en alder hvor det er påregnelig med redusert funksjon. Dette underbygges ved registrert fuktgjennomgang i kjellerbod.	
Tomten er var snødekt på befaringstidspunktet og terrengforhold er derfor ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lagring av fuktømfintlige varer bør unngås og god utlufting ivaretas. En fremtidig oppgradering av drenering må påregnes om forhold i kjeller skal bedres.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Grunnmur har avskalling i pusset overflate.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmur har behov for vedlikehold av overflater.

6.3 Rom under terreng: Bod

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater og gulv indikeres fukt, noe som heller ikke er uvanlig for eldre kjellere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller må holdes jevnt luftet samtidig som det unngås lagring av fuktømfintlige varer. Bedring av forhold må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av drenering.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass. Ytterdører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer på loft er byttet etter byggeår. Takvindu fra 2024. Vindu på soverom og stue fra 2022.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning bærer preg av å være byttet etter byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledningen er ikke tilstrekkelig luftet og har større risiko for skader på grunn av sen uttørring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke vurdert med andre tiltak enn jevnlig tilsyn.	

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er oppgradert etter byggeår men tidspunkt er ikke kjent.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen tegn til vesentlige skader registrert. Nedløp er vurdert ned til overgang for drenerør.	

6.7 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Det var ikke etablert adkomst til taket på befaringstidspunktet og forhold er derfor ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipe bør undersøkes nå adkomst er etablert.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/hebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	
TG-1	
Kontrollen begrenser seg til inspeksjon fra takvindu, kneloft og innvendige overflater. Det er etablert luke til lukket del av konstruksjon mot møne, men denne var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Ingen tegn til skader registrert.	
Det anbefales uansett å etablere bedre inspeksjonsmulighet av lukket del av loftkonstruksjon.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking er oppgradert etter byggeår men tidspunkt er ikke kjent.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking**TG-1**

Tekkingen var delvis snødekt på befaringsdagen. Det var ikke etablert stige til adkomst på befaringsdagen og kontroll var derfor begrenset til inspeksjon fra bakkenivå og via takvindu. Ingen tegn til skader ved enkel kontroll.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert stedvise totale avvik på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter og knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke vurdert med behov for strakstiltak da skjevheter ikke er uvanlig for eldre boliger. Om avvik skal lukkes så må det utføres avretting av gulv.

Kostnadsestimat**20 000 - 100 000****6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Type pipe

Tegl

Teglsteinspipe som er oppgradert med innvendig stålrør.

Er det montert ildsted?

Nei

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Pipen er kun vurdert inne i leiligheten. Ingen tegn til avvik registrert.

6.12 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredningen har stedvis slitasje. Funksjon vurderes å være ivaretatt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Mindre vedlikehold er påregnelig.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er kun etablert kullfiltervifte på kjøkkenet.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekk bør føres på yttervegg eller gjennom tak.	

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk avviker fra godkjente byggetegninger. Loftet er i utgangspunktet godkjent med 2 hybler, felles kjøkken og felles bad. Loftetasjen fremstår i dag med 2 soverom, bad og Stue/kjøkken.	
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?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rømningstiger er ikke i henhold til krav. Det foreligger krav om at stige skal ha ryggbøyle. Stiger er plassert for nær underliggende vinduer.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendige trapper oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet ved ferdsel.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
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
Er det krav til snøfanger?	Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Snøfanger er kun etablert på en takside. Det er krav til snøfanger på begge taksider.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av våtrom og 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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG 2 er satt på grunn av at deler av avløp har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av våtrom og 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?	Ja

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

TG 2 er satt på grunn av at deler av vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

Selger har fremvist dokumentasjon utført el-kontroll i 2025 hvor avvik er utbedret.

6.17 Varmtvannsbereder**Plassering bereder**

Kneloft bak bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

107 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-0**

Ingen tegn til lekkasjer registrert.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering. Det er etablert en ventil på ett soverom. Ellers ventilering via åpningsvinduer.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Stue og ett soverom mangler ventileringsmulighet foruten åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.19 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert/etablert etter byggeår men alder er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med en påregnelig fremtidig oppgradering av rommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har ikke etablert tettesjikt på vegger i våte soner. Tettesjikt i gulv har passert forventet levetid. Stedvis er skjøter i gulvbelegg kun tettet med silikon,	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Badet har behov for renovering. Frem til da så må det brukes dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, dusjkabinett og wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning vurderes å opprettholde sin funksjon og har normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking mot dusjsonen uten å avdekke tegn til skader.	

Dokumentasjon

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

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Balkong, terrasse, platting
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

Stavnevegen 19, 7019 TRONDHEIM

Dato for energimerking

02.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254430

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

182280275

Gårdsnummer

95

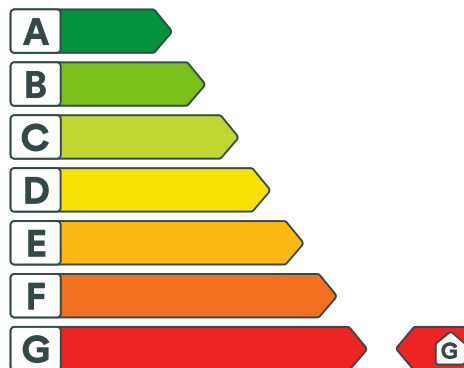
Bruksnummer

45

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

L0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1934

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

462,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

482,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 715 kWh



Stavnevegen 19, 7019 TRONDHEIM



Detaljering

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



Stavnevegen 19, 7019 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Elias Landfald

Stavnevegen 19
7019 Trondheim

Vår ref: 05260012
Trondheim, 28.01.2026

Megleropplysninger på Stavnevegen 19 - gnr. 95, bnr. 45, snr. 4 i Trondheim kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Mia Bjørndal	Stavnevegen 19, 7019 Trondheim	11.07.2000

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn Elias Landfald	Tlf. 92619838	E-post. landfald.elias@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 95	Bnr. 45	Snr. 4	Kommune Trondheim	
Sameiets org.nr:	984831552		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind 36281326/4				
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Fremtind 36281326/4		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger med, unummerert plass med tilgang til el-bilader				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Godkjennes av styret, se Husordensregler			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr		Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 776	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	01.	Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Elias Landfald

01.02.2026

Sted, dato

Elias Landfald

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post trondheim@emera.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen for Emera

Era eiendomsmegling AS

Era eiendomsmegling ASOrg nr: 936749259

Sofie Rongve Svendsen

Kontorsjef

Mobil: 908 18 477

E-post: sofie.svendsen@emera.no

HUSORDENSREGLER

FOR SAMEIET STAVNEVEGEN 19/21

1. Formål

Husordensreglene har som formål å bidra til gode boforhold, trivsel og et godt naboskap, samt å verne om sameiets eiendom, anlegg og fellesarealer.

2. Alminnelige husordensregler

2.1 Oppbevaring i fellesarealer

Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke plasseres i trapperom eller andre felles rømningsveier. Slike gjenstander skal oppbevares i utebod eller i egen bod i kjeller.

2.2 Lek og aktivitet

Fotballsparking, sykling og annen lek skal ikke være til unødig sjenanse for beboere, og må ikke medføre skade på bygninger eller grøntanlegg.

2.3 Endringer og installasjoner

Permanente flaggstenger, antenner, skilter og lignende kan kun settes opp etter skriftlig godkjenning fra styret. Det samme gjelder tilbygg, beplantning og andre tiltak på fellesarealer.

2.4 Røyking

Det er strengt forbudt å røyke i fellesrom, kjellerganger og trapperom.

2.5 Låsing og belysning

Felles ytterdører skal til enhver tid holdes låst, både dag og natt. Utendørs belysning skal slås på ved behov.

2.6 Bruk av åpen ild

Bruk av åpen ild i kjeller, boder eller andre fellesarealer er strengt forbudt. Eventuelle unntak krever forhåndsgodkjenning fra styret.

2.7 Retningslinjer for grilling

- Grilling skal alltid foregå under tilsyn og i god avstand fra brennbart materiale.
- Vann eller godkjent brannslukningsutstyr skal være lett tilgjengelig.

- Det skal vises hensyn til naboer ved grilling.
- Etter bruk av grill på fellesarealer skal området ryddes umiddelbart etter avsluttet grilling.

3. Ro og orden i leilighetene

Enhver sameier plikter å sørge for at leiligheten brukes på en måte som ikke er til ulempe eller ubehag for andre beboere.

3.1 Nattero

Alle beboere har krav på nattero i tidsrommet kl. **23.00–07.00**. I dette tidsrommet skal særlig aktsomhet utvises, og støy i form av høy musikk, sang, bruk av musikkinstrumenter eller annen sjenerende aktivitet skal unngås.

3.2 Støyende arbeid

Særlig støyende arbeid som boring, banking og snekring bør unngås etter kl. **20.00**. Ved større sammenkomster eller støyende arbeid skal naboer varsles i god tid.

3.3 Lytt forhold

Der det er spesielt lytt mellom leilighetene, skal sameiere vise ekstra hensyn og aktsomhet, og unngå unødvendig støy.

4. Dyrehold

4.1 Melding og tillatelse

Hold av hund og katt skal meldes til styret. Det gis tillatelse til hold av katt forutsatt at katten er merket og holdes innendørs eller føres i bånd.

Sameiere som allerede har katt, gis dispensasjon forutsatt at katten er merket.

4.2 Ansvar

Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på sameiets område.

4.3 Styrets myndighet

Styret kan nekte dyrehold og pålegge fjerning av dyr dersom dette anses nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen i sameiet, eller dersom gjeldende regler ikke overholdes.

5. Renhold og dugnad

5.1 Fellesarealer

Trapperom, ganger og kjellerområder skal holdes ryddige til enhver tid.

Trapp og gang vaskes i henhold til vaskeliste

5.2 Avfall og kildesortering

- Avfall skal sorteres korrekt og emballeres i plastposer der dette er nødvendig.
- Avfall skal kastes i riktig beholder.
- Det skal ryddes rundt avfallsbeholderne slik at avfall ikke blir liggende utenfor.
- Når en beholder begynner å bli full, skal avfallet komprimeres slik at lokket kan lukkes.

Dette for å hindre skadedyr og fugler.

5.3 Dugnad

Dugnader organiseres av styret. Beboere oppfordres til å komme med innspill og forslag.

Dugnader bør planlegges i god tid slik at de kan tilpasses beboernes kalender.

6. Parkering

Hver seksjon har rett til én biloppstillingsplass med tilgang til elbillader. Det kan inngås interne avtaler om utlån av parkeringsplass ved behov.

Det oppfordres til å varsle øvrige beboere ved besøk med flere biler, slik at parkeringsbehov kan koordineres.

7. Salg og utleie av leilighet

7.1 Melding til styret

Salg eller utleie av leilighet skal meldes til styret.

7.2 Sameiers ansvar

Sameier er ansvarlig for at leietaker overholder husordensreglene, og hefter også økonomisk for forpliktelser eller skader som måtte oppstå som følge av leietakers bruk av seksjonen.

7.3 Endringer i leiligheten

Endringer av leiligheten skal til enhver tid være i samsvar med gjeldende byggeforskrifter.

8. Ansvar og erstatning

8.1 Overholdelse av reglene

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Sameier er erstatningspliktig for skader som oppstår som følge av brudd på reglene eller manglende aktsomhet.

8.2 Adgang ved nød

Sameiet forbeholder seg retten til å ta seg inn i en leilighet når dette anses tvingende nødvendig for å sikre fellesskapets verdier, for eksempel ved vann- eller brannskader, og dersom sameier er bortreist og ikke kan kontaktes.

Leiligheten skal sikres etterpå. Kostnader som ikke dekkes av sameiets forsikring belastes sameier og dennes innboforsikring.

På vegne av styret

Styreleder

04.03.2026



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	95	45	0	4	Stavnevegen 19, 7019 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	662.5m ²
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	662.5m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r0307	Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne - Wullumsgården) (16.11.1932)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0046a	Gamle Åsvei 57, gnr.94/87, 79, 270, 54. (26.8.2004)
r0223	Delings- og bebyggelsesplan for Utsikten (Byåsvegen 107) (21.3.1961)
r0223a	Forslag til reguleringsendring for eiendommene Utsikten alle 8 og Jakobstien 7 B (11.4.1978)
r0283a	Utparselering av haven på eiendommen Nidareid. (20.3.1935)
r0286	Eiendommen Nidarlid (12.7.1937)
r0286b	Privat adkomstvei fra Stensergat til tomtene på A/S Nidarlids eiendom. (9.8.1939)
r0286c	Fradeling av to boligtomter av eiendommen Steinberget 37 (5.7.1983)
r0286d	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Steinberget 35 (17.1.1984)
r0286f	Deling av eiendommen Schnitlers veg 8 A (29.5.1985)
r0292	Sløyfing av jordbindelsesvei mellom Dyrborgveien og gate A, Sverresli. (13.10.1936)
r0294d	Osloveien 99, gnr 101 bnr 107, Marienborg
r0307ab	Lysthushaugen. Delingsplan. (21.6.1954)

r0307ac	Fagerliveien11, gnr. 423/334 (15.10.2001)
r0307ad	Bergittavegen 7, gnr. 94/70 (9.10.2002)
r0307ae	Oscar Wistings veg 7B, 422/143. (17.12.2004),Oscar Wistings vei 10, gnr 422 bnr 147 (3.1.1995)
r0307af	Gamle Åsvei 57, 94/87. (13.2.2006)
r0307ah	Osloveien 110, 94/73 (29.6.2006)
r0307ai	Oscar Wistings veg 12A, 422/149
r0307aj	Møllebakken 39 B , gnr. 423 bnr.288 (21.6.2007)
r0307ak	Kaptein Roosens vei 5, gnr 437 bnr 64, barnehage (24.5.2007)
r0307al	Steinberget 14, 423/124. (8.2.2008)
r0307an	Gamle Åsvei 29A, 422/309 (11.5.2009)
r0307ao	Møllebakken 36 (20.5.2010)
r0307c	Forflytning av linjene for ny gate på Øvre Cicilienborg. (Usikker beliggenhet.) (12.3.1938)
r0307d	Øvre Cecilienborg. Ny gate. (10.3.1939)
r0307e	Dyrborgvegen 44, 46, 48 (6.2.1935)
r0307h	A/s Bergslien i Steinberget. Deling øvre del (21.11.1935)
r0307i	Fridtjof Nansens vei 38, 40 og Oscar Wistings vei 18. Deling, parsell av Sverresli. (22.1.1939)
r0307j	Andreas Holms veg 5. Fradeling. (6.3.1984)
r0307l	Skogvoktervegen 1. 423/198. Deling. (26.11.1985)
r0307n	Møllebakken 38. Deling. (7.11.1985)
r0307q	Oscar Wistings veg 8. 422/144, fradeling. (6.2.1987)
r0307r	Gamle Åsvei 35, 422/313, deling. (21.4.1987)
r0307s	Møllebakken 21, regul.endring. (29.4.1987)
r0307t	Byåsveien 47, deling. (28.4.1987)
r0307u	Deling av eiendommen Ilevollen 3 A, gnr. 416/166 (25.7.1989)
r0307x	Bynesveien 34, gnr 417 bnr 55 (24.9.1992)
r0307y	Møllebakken 75, gnr 423 bnr 433 og Schønningsdal, gnr 423 bnr 355 (2.8.1994)
r0307z	Gamle Åsvei 35, gnr 422 bnr 416 (8.9.1994)
r0307ø	Fagerliveien 2, gnr.423/323 Deling. (8.3.1999)
r0307aa	Fridtjof Nansens vei 54, gnr. 422/363 og Fridtjof Nansens vei 54, tillegg 1, gnr. 422/426. (25.11.1999)
r0416c	E6 Nordre Avlastningsveg IIa (23.2.2006)
r0426	E6 Osloveien parsell Dorthealyst-Steinberget (31.8.2006)
r0459	Iladalen (26.8.2004)

r0507a	Fagerlia - Schønningsdal området. Plassering av butikk. (18.2.1954)
r0564	Roald Amundsens vei mellom Schietz´vei og Sverresborg Alle´ (9.9.1958)
r1029	Chr. Jelstrups vei. Roald Amundsens vei. (8.2.1956)
r20170007	Osloveien 129 (20.11.2025)

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

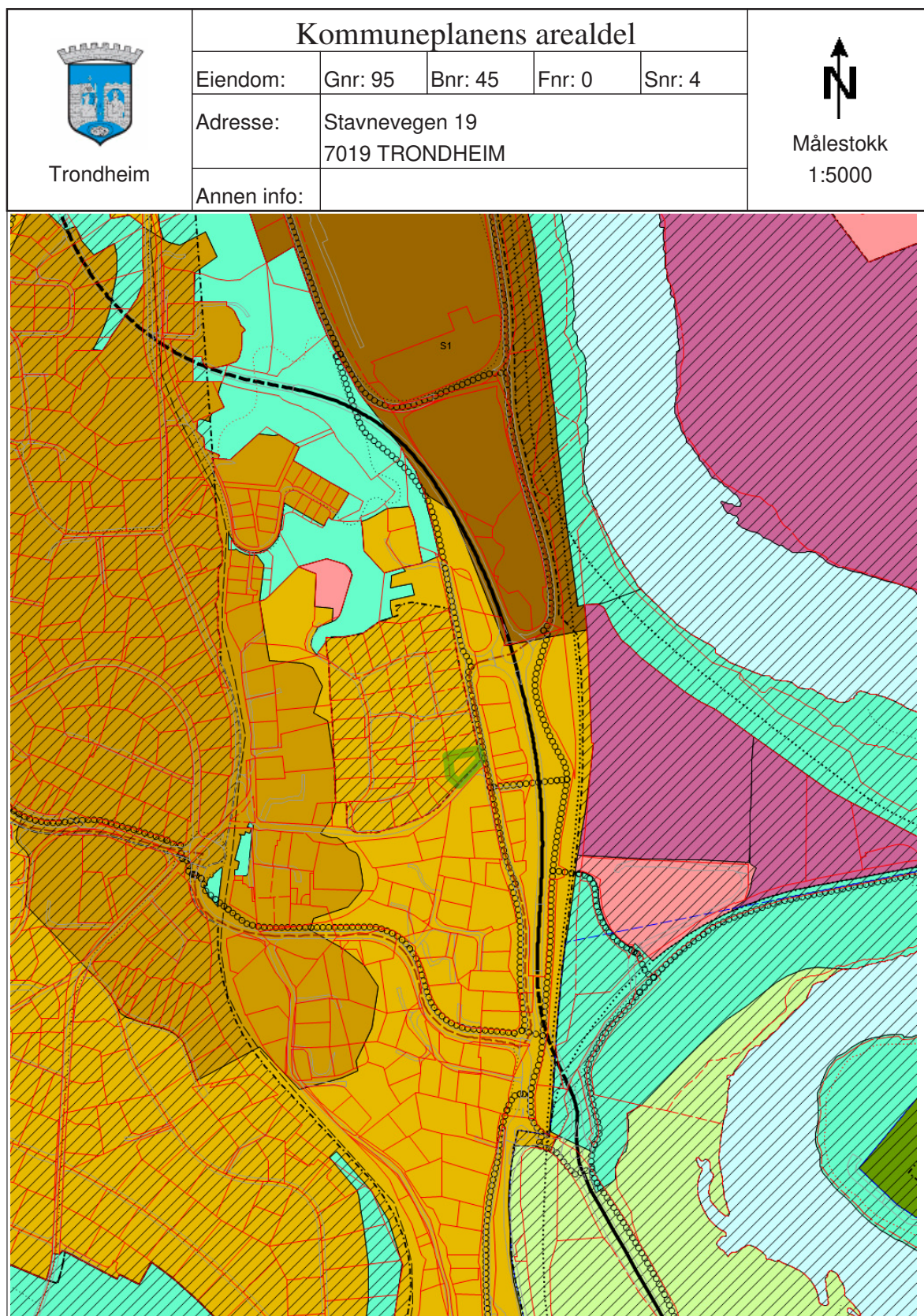
PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r20120010	Stavnevegen 25, 27 og 29 og gnr/bnr 95/578
----------------	--

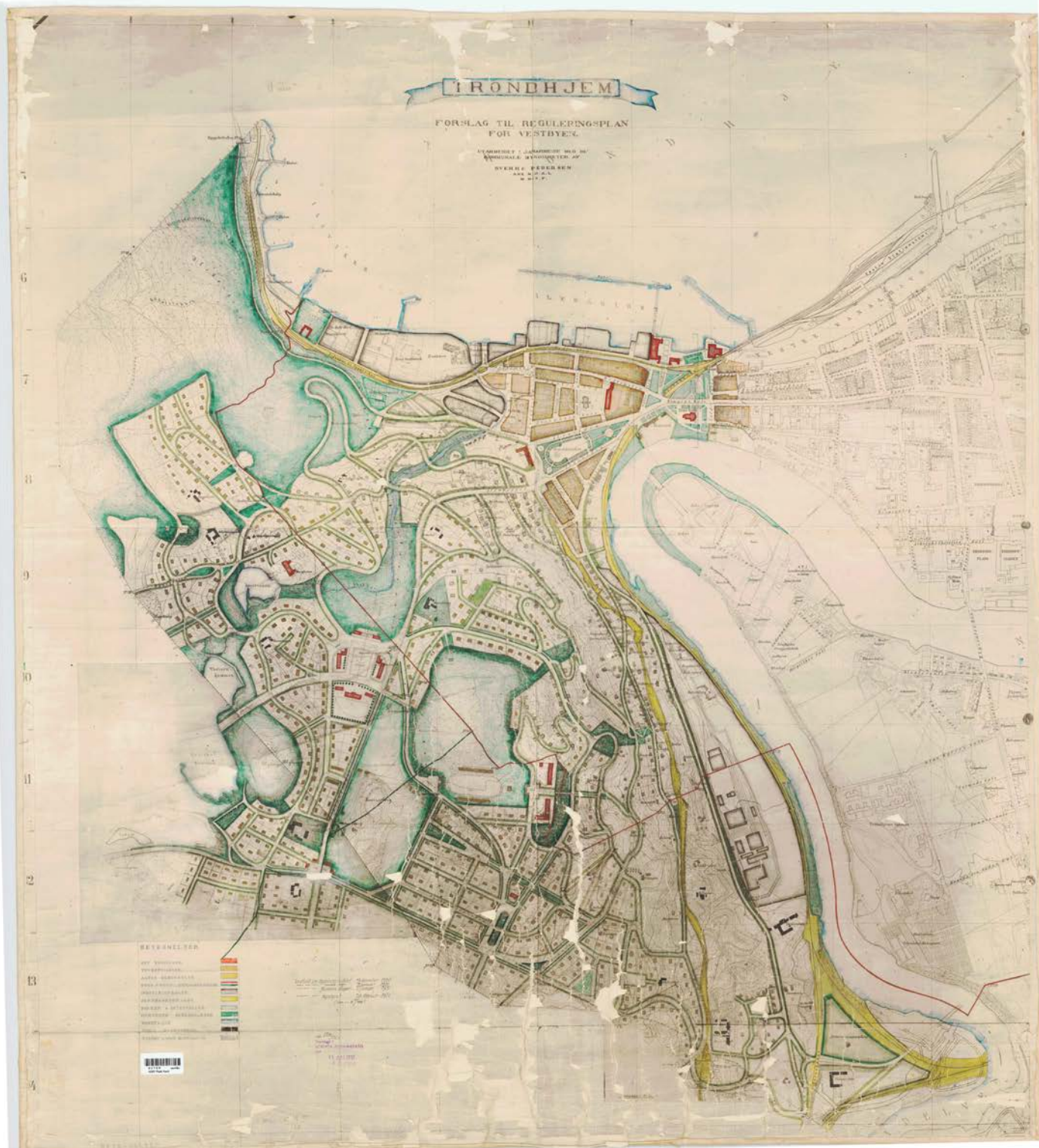
KOMMENTARFELT:

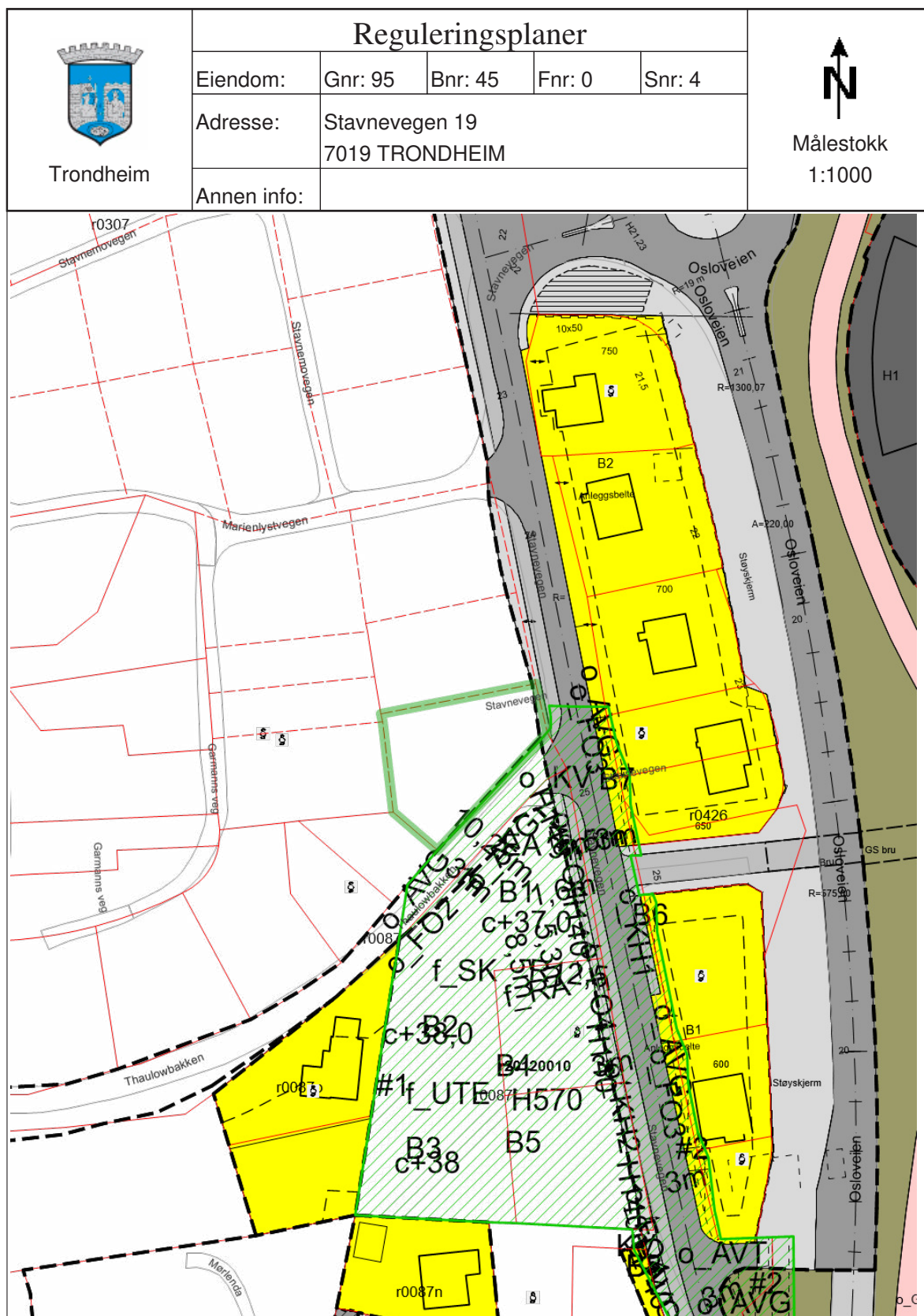
Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Forbudsgrense vassdrag		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Sporveg
	Kollektivtrase		Fjernveg tunnel		Fjernveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig idrettsanlegg
	Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur		LNFR
	Bruk og vern av sjø og vassdrag mm				





Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense generert
	Veg		Riksveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert støyskjerm		Bru
	Frisiktsone ved veg		Bolig		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Jernbane
	Felles avkjørsel		Veg		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal				



Tegnforklaring

	Hensynssone i Kommuneplanens arealdel		C: Antikvarisk verdi		Bygningsinfo matrikkel
	Fotolenker		InfoAksomhet		Eiendomsgrenser
	Udefinert bygning		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Veg		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Riksveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring

	Bevaringsområde i reguleringsplan
	Hensynssone kulturmiljø i KPA
	A: Svært høy antikvarisk verdi
	B: Høy antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi
	Freda bygning
	Freda kulturminner
	Sikringssoner -grenser

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealplan (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

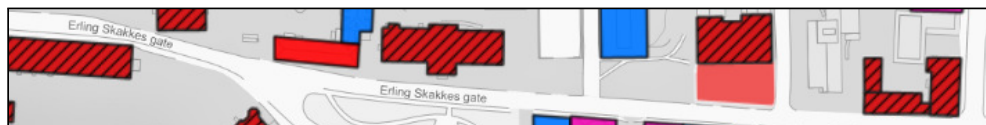
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

	A: Svært høy antikvarisk verdi
	B: Høy antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi

Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet "Freda kulturminner".

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

Bevaringsområde i reguleringsplan

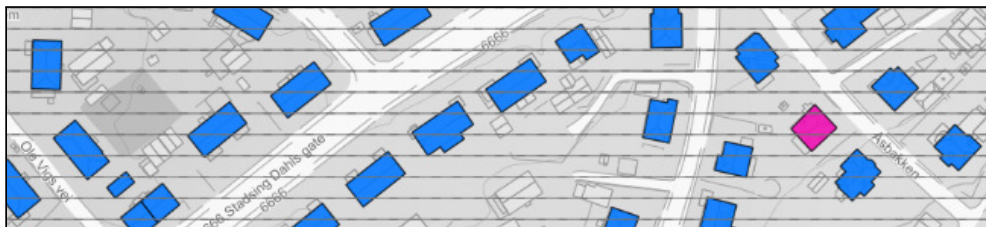


Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og "popup" med informasjon vises. Bla med pilene til popupsen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupsen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

R 307, stadfestet 16.11.32

Vedtekter for reguleringsplan for Vestbyen i Trondheim og tilstøtende strøk av Strinda herred (strøket Stavne-Willumsgården), dog således at reguleringen av Stavnehalvøen ikke omfattes av stadfestelsen.

I tilknytning til reguleringsplanen approberes i henhold til samme lovs § 3 som gjeldende inntil videre den av Strinda Herredsstyre i møte den 7. oktober 1952 vedtatte vedtekt for strøket Villumsgården-Stavne sålydende :

" I strøk for åpen bebyggelse kan bygningsrådet tillate at bygging trekkes lenger inn på tomten enn byggelinjene viser."



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Pretor Advokat AS
Postboks 1734
N-7416 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Odd Morten Hansen

Vår ref.
09/3925
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
12687-001

Dato
06.02.2009

Osloveien 138 B, svar på forespørsel

Det vises til Deres forespørsel, datert 19.01.2009.

De spør, på vegne av Siri H Henriksen, om en avklaring av «de regulatoriske forhold vedrørende hennes seksjon, herunder godkjenning av kjeller til beboelse, godkjenning av leilighet som 3-roms, seksjonering og godkjenning av lysforhold i de to soverom».

- Gjeldende reguleringsplan er «Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne – Wullumsgården)», vedtatt 16.11.1932. Kopi av utsnitt av plankartet, samt reguleringsbestemmelser ligger vedlagt
- I minibrevet fra byggesakskontoret fra 1998 (som er uleselig for Dem) står det:
«Vedr. Osloveien 138, Tr.heim. Svar på brev datert 25.02.98.angående Osloveien 138. Byggesakskontoret godkjenner de bygningsmessige endringer som er utført 30-40 år tilbake uten mer formaliteter. Tegninger vil bli arkivert på husets mappe i vårt byggesaksarkiv».
Det betyr at tegningene innsendt av Takst Team Trøndelag v/ Kjell Bekkelund 25.02.1998 er sist godkjente tegninger. Alle endringer som er gjort etter den tid er dermed ikke godkjent av byggesakskontoret. Alle arbeider som ikke omfattes av SAK § 5 (tiltak som er unntatt søknads- og meldeplikt) er dermed ulovlige.
Det er ikke behandlet noen byggesaker etter den korrespondansen de viser til fra 2003.
- Det gjøres oppmerksom på at seksjonering av et bygg har ingen sammenheng med hva som er godkjent etter plan- og bygningsloven. Dette antas imidlertid å være kjent for Dem.
- Dersom dagens situasjon, for Henriksens seksjon, avviker fra tegningene fra 1998, og endringene ikke er søknads- eller meldingspliktige, jf. SAK § 5, må det tas kontakt med faglig kompetent foretak som kan vurdere om endringene fortsatt er i tråd med TEK sine krav, herunder lys/utsyn.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Odd Morten Hansen
saksbehandler

Vedlegg: reguleringsplan (kart + bestemmelser)

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



Tømrermester - Konsulent
Kjell Bekkelund

Trondheim Kommune
Byggesakskontoret
Holtermansv. 1
7005 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Seksj. 300
26 FEB 1998	
Reg.nr 057115/98	
Journaln.r. 98/12561	

Vestre Rosten 73
7080 Heimdal
Telefon 72 88 96 61
Telefax 72 88 86 09
Mobiltlf. 90 61 79 68
Bankgiro 8601.08.36397
Postgiro 0803 5443445
Foretaksreg. NO 971 470 887

Privat:
Skjermveien 57 A
7023 Trondheim
Telefon 72 56 07 51

Trondheim,
25.2.1998

VEDR.: OSLOVEIEN 138, TRONDHEIM

Orientering

Osloveien 138 skiftet eier i 1997. Kjøperne har reklamert overfor selger da de registrerte at det manglet oppdaterte tegninger i byggesaksarkivet i kommunen. Spørsmålet var om det er foretatt bygningsarbeider som ikke er meldt til bygningsrådet.

Undertegnede har fått i oppdrag av selger og utføre tegninger av huset slik det er idag og disse følger vedlagt. Samtidig har jeg så langt det er mulig sjekket husets historie vedrørende tilbygg og ominnredninger.

Tidligere eier Arne Sørsum satte opp tilbygg, skiftet vinduer, ominnredet loftet m.m. i 1965. Iflg. Sørsum ble arbeidene konferert på forhånd med bygningskontrollen v/K. Bekken. Vedlagt følger kopi av et brev av 21.4.1965 som omhandler dette. I brevet står det utvidelse av entre og stue, iflg. Sørsum gjaldt utvidelsen gang og bad. Brevet lå i byggesaksarkivet og iflg. dette skulle rettede tegninger innsendes til bygningskontrollen etter at arbeidene var ferdige. Dette er antagelig ikke gjort.

Følgende ble utført i 1965:

- 1) Grunnet råteskader omkring inngangspartiet ble det satt opp et tilbygg med vindfang og overbygget inngangstrapp. Tilbygget ble trukket 2 m lengre for å få med en utvidelse av badet samtidig.
Tilbygget er fundamentert på betongpillarer og dekker første og andre etasje, inkl. overbygget trapp måler det brutto 1,5 x 8,0 m.
- 2) Vinduene ble skiftet og det ble delvis skiftet utvendig panel.



- Medlem av Norges Takseringsforbund MNTF.
Takster, rådgiver i byggesaker

3128-wp.bkb/1

/d29



Tlf. 72 88 96 55
Fax 72 88 86 09

Takst Team Trøndelag
i kontorfelleskap
Kjell Bekkelund
Ragnar Lian
Tor L. Ervik
Odd Ramsli

- 3) 2 værelser på loftet ble utvidet og det ble montert toalett og lagt tilrette for utleie av 2 hybler, utvendig stige ble montert som rømningsvei i begge gavlvegger.

Innredet hybel i kjeller var utført før Sørums kjøpte eien-
dommen.

Ca. 1970 måtte carporten utbedres grunnet råteskader. Samtidig ble det bygget terrasse utfra både 1. og 2. etg. mot syd og delvis vest.

Sørums antar at byggingen av terrassene kun ble konferert med bygningskontrollen slik det ble gjort i 1965.

Byggmesterfirma Halvor Aakre har utført byggearbeidene.

Siden 1970 har det iflg. Sørums kun blitt utført nødvendig vedlikehold. Taktekke ble skiftet for 2-3 år siden, nå er det glasert Hollandsk taksten på huset.

Godkjenning?

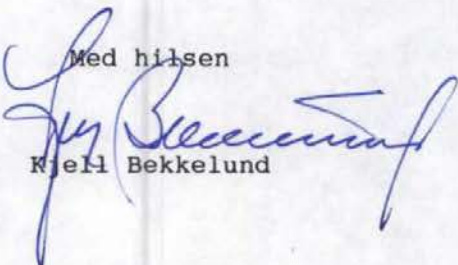
Så langt jeg har registrert antar jeg at byggemelding for arbeider utført i 1965 og ca. 1970 ikke ble fulgt opp den gang. De rettede tegninger foreligger vedlagt (mer enn 30 år forsinket).

Jeg overbringer herved Arne Sørums beklagelse og håper byggesakskontoret kan akseptere de rettede tegninger og huset slik det er idag uten mere formaliteter.

Iflg. Sørums har det aldri vært noe diskusjon eller problem med naboer i forbindelse med disse byggearbeidene. Naboer har også skiftet i løpet av disse årene.

Jeg takker på forhånd for velvillig og rask behandling og ber om tilbakemelding som jeg kan oversende de nye eierne.

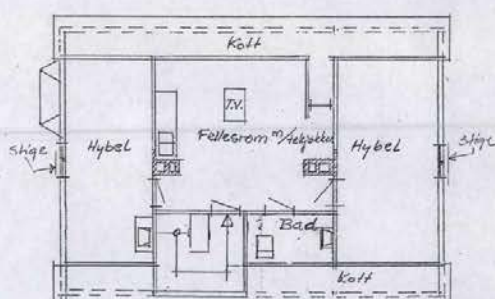
Med hilsen


Kjell Bekkelund

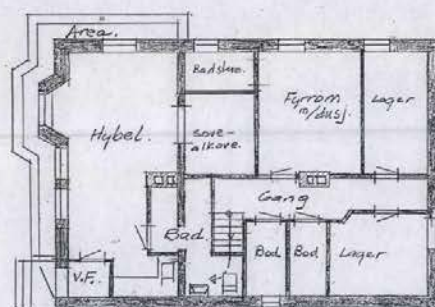
Vedlegg

Oslov. 138, Trondheim.
M: 1:100.

TRONDHEIM KOMMUNE	
BYGGERISBYTTING	
Prosjekt BU	Side 300
26 FEB 1988	
Fag nr. Journale	



Loffetasje.

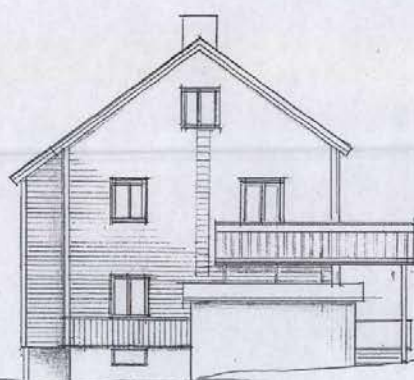


Kjelleretasje.

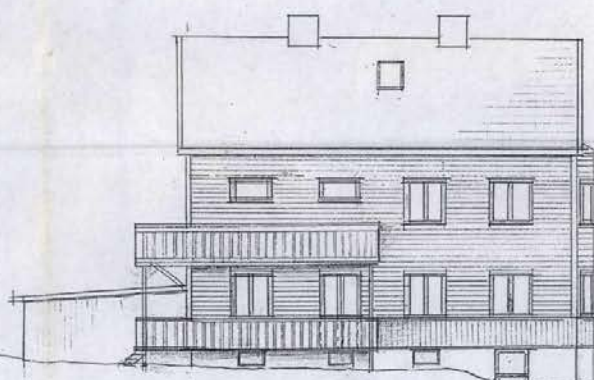
Tekst: Kjetil Thorsen
 Tegning: Kjetil Thorsen
 72 00 99 55
 12/12-97

Oslor. 138, Trondheim.
M: 1:100.

TRONDHEIM KOMMUNE	
Arkivnummer: 138/138	
Ansatt	Sjef
26 FEB 1998	300
Fagskole	
Fagskole	



Fasade vest.



Fasade syd.

Teknisk tegning - konsulent
KJELL BEKKELUND
 Voksenhuset 138
 7000 HEIMDAL
 Tlf. 72 88 96 87 mobil 06 75 89 73
 Tlf. privat 72 88 97 81
 Telefax 72 88 88 08

12/12.97

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av

Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk mønster nr. 5824).

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 50
1931.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i *Strinda*

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. *Parcell av Marienlyst*
nr. 6 gate nr. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art
og bygningens anvendelse).

*Trehus i Detasje med en familjeleilighet i hver etasje
og et verkstedrom i kjelleren.*

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse *662.55* m.²

Eldre bebyggelses areal m.²

Nye bygningers areal *103.00* m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer, snitt og facade — 1 blad in duplo 1:100
Situasjonsplan — 2^a . 2^a 1:250

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

Sansynligvis grunblannet ligger, som det har sig forlegge ved drøring. Belastn. Max 2 kg/cm². Kjellermure av betong eller klinker og hjellbr. laget i cement.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vannforsel:

Drenering av vanlig utførelse legges rundt grunnmurene og gis anlegg til kloakkledning. Kloakk- og vannledninger forbindes med de respektive ledninger, som sansynligvis ligger i en eller begge tiliggende gater.

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges).

Naboen på Marienlyst Nr 7 er varslet.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Fremgår av Siterasjonsplanen.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

Fremgår av Kjelluplan og Buillt.

§ 73.

Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Frengår av situasjonsplanen

§ 80 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).

Vanlige reisverkekonstruksjoner med panel og papp ut- og innvendig.

§ 81.

Isolasjon:

Vanlig

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. XI).

Skifer, tegl- ell. Cementtaksten på pappdekket underlag.

§ 89-92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

*1 meter fri bredde.
 $\alpha : i < 1$.*

§ 99-103.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).

2 murgiper, hver med 1 st. x 1 st. røpkanal og 1 st. x 3/4 st. damp- og luftkanal. Særsk. avløpskanaler for klosetter og bsd.

§ 104-107.

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

*Fri alm. kjellerhøide 2.10 m., i verkstedrum 2.50 m.
Fetanjene fri høide 2.60 m. og i loftvarealer 2.35 m.*

§ 108.

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

*Storhus, rulle og brenselboder og matboder i kjelleren
Tørkeloft, klælofter og matkoller på loftet.
Klækkoller i etasjene.*

§ 109.

Klosetter:

1 vannklosett i kjeller og i hver etasje, sels. 3.

§ 148.

Innhegning:

Vanlig sløskilt.

Yderligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Trondheim den 30. april 1931

A. Alme
byggherre.

Joh. Oness
anmelder.

Karl J. Buskell.
ansvarshavende.

ansvarshavende.

Behandlet i Strinda Bygningsraads møte den 5 ds., hvor der i sakens anledning blev fattet saadan beslutning:

"Tilbakesendes arkitekt Oness idet meddeles at bygningsraadet finner ikke aa kunne gaa med paa innredning av beboelsesrum paa loftet.

Tegningerne bedes derfor omarbeidet under hensyntagen hertil."

Strinda bygningschefskontor 19 mai 1931.

Hjortgaard

Avskrift.

Tilbakesendes Strinda Bygningsraad med anmodning om fornyet behandling. Omarbeidede tegninger i h.t. bygningsraadets evenst. paa-tegning vedlegges in duplo.

Trondheim 18 juni 1931

sign. Joh. Oness

Sendes anmelderen idet meddeles at Strinda bygningsraad i møte den 23 ds. besluttet:

Byggetillatelse meddeles paa betingelse av at kett, bad og priveter ventileres paa forskriftsmessig maate. Paa loftet maa skilleveggene utføres av kun et lag panel. Ingen av lofterummene maa benyttes til beboelse.

Ansvarshavende byggeleder maa være godkjent av herredsiingeniøren før byggearbeidet settes igang.

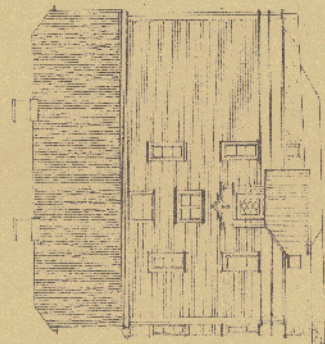
Strinda bygningschefskontor 24/6 1931.

Hjortgaard

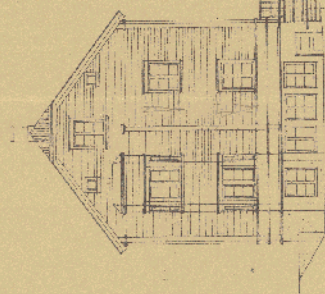
Kull- eller koksslagg må ikke
anvendes som fyll på stubbeloft.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

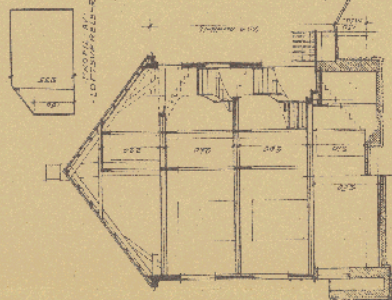
- Forslag til Sofamøbelhus for A. Alme -
på Parcel av Martenlyst No 6.



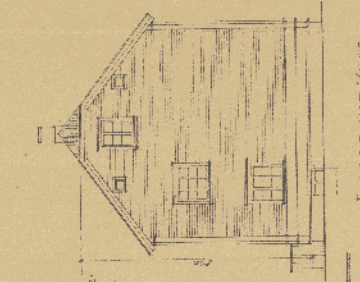
- FACADE MOT NORD -



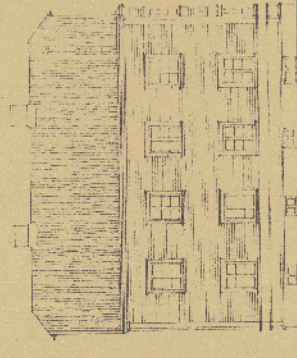
- FACADE MOT ØST -



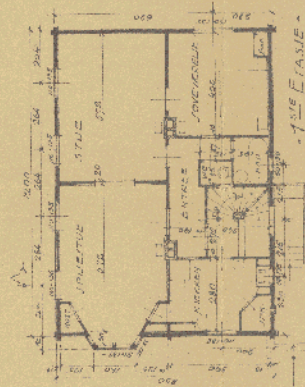
- SNITT A-B -



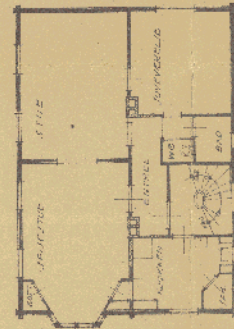
- FACADE MOT VEST -



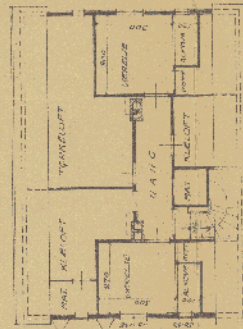
- FACADE MOT SØD -



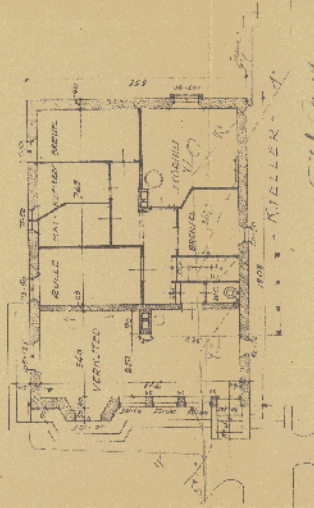
- 1. ETVÆR -



- 2. ETVÆR -



- 3. ETVÆR -



- 4. ETVÆR -

MAAL 1:100

Skiftning av vinduer

Rørleggermester Arne Sörum,
Osloveien 138,
Her.

Ad. Div. forandringer i Osloveien 138.

En viser til befaring den 12.4.65. Følgende arbeider
tillates utført:

Skifting av gamle vinduer til 2^{tr}rams.

Utvidelse av entre og stue i 1.etasje

Diverse forandringer av kjeller og loft.

Rettete tegninger innsendes til byggingskontrollen etter at arbeidene
er ferdige.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 21.4.65

I. Maalö

K. Bekken

**TRONDHEIM KOMMUNE****Plan- og bygningsenheten**

Ragnar Skarpnes
Osloveien 138 A

N-7019 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Morten Svarstad

Vår ref.
03/04712/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
27.11.2003

OSLOVEIEN 138A OG 138B, VEDR. BYGGMESSIGE FORANDRINGER

Viser til Deres brev mottatt 10.02.03.

Det anføres i dette brevet at det er forhold på ovennevnte eiendom som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsenheten har vurdert forholdene tidligere, jf. brev av 07.02.03 (se vedlegg).

Plan- og bygningsenheten kan ikke se at det er fremkommet opplysninger i Deres henvendelse av 10.02.03, som tilsier en annen vurdering av saken.

Kopi av godkjenning fra Trondheim Bygningskontroll av 21.04.1965 med tegninger, vedlegges til orientering.

Sakens dokumenter er tilgjengelig for gjennomsyn i byggesaksavdelingens arkiv, Holtermanns veg 1.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

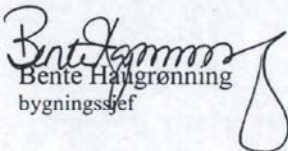
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

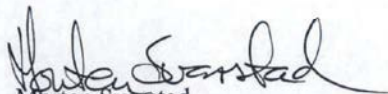
Vår referanse
03/04712

Vår dato
27.11.2003

Henvendelser vedrørende saken kan rettes til saksbehandler Erik Prestmo eller juridisk rådgiver som kan treffes på telefon 72547150. Ved alle henvendelser bes oppgitt saksnummeret som er 03/04712.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Hågrønning
bygningssjef


Morten Svarstad
juridisk rådgiver

Vedlegg: Brev fra Trondheim Bygningskontroll datert 21.04.1965 m/tegninger
Brev fra plan- og bygningsenheten av 07.02.03



TRONDHEIM KOMMUNE

Plan- og bygningsenheten

Rolf Lyngen

N-7232 LUNDAMO

Vår saksbehandler
Erik Prestmo

Vår ref.
03/01378/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
07.02.2003

OSLOVEIEN 138A, FORESPØRSEL VEDR. GODKJENNINGER OG TILLATELSER

Forespørselen gjelder hvilke godkjenninger som foreligger for eiendommen Osloveien 138A, gnr. 95 bnr. 45.

Det fremgår av vårt arkiv, at diverse bygningsmessige arbeider ble utført på eiendommen i 1965, og i 1970.

Følgende ble utført i 1965:

- Grunnet råteskader omkring inngangspartiet ble det satt opp et tilbygg med vindfang og overbygget inngangstrapp. Tilbygget ble trukket 2 m lengre, for å få med en utvidelse av badet samtidig. Tilbygget er fundamentert på betongpillarer og dekker første og andre etasje. Inkl. overbygget trapp måler det 1,5 x 8,0 m.
- Vinduene ble skiftet og det ble delvis skiftet utvendig panel.
- To værelser på loftet ble utvidet, og det ble montert toalett og lagt til rette for utleie av 2 hybler. Det ble montert utvendig stige som rømningsvei i begge gavlvegger.

Ca. 1970 måtte carporten utbedres grunnet råteskader. Samtidig ble det bygget terrasse utfra 1. og 2. etg., mot syd og delvis vest.

Dette er opplysninger framkommet i en rapport skrevet av Takst Team Trøndelag /v Kjell Bekkelund i 1998. Sammen med rapporten følger oppdaterte tegninger. Opplysningene i rapporten bygger på vårt arkiv og opplysninger fra tidligere eier Arne Sørum.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse
03/01378

Vår dato
07.02.2003

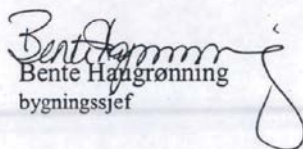
De endringer som her er nevnt, er godkjent av Trondheim Bygningsskontroll i brev datert 21.04.1965.

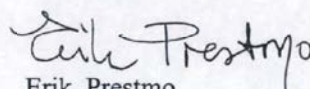
Plan- og bygningsenheten godkjenner defor de bygningsmessige endringer som er beskrevet i rapporten fram til 25.02.1998, og som samsvarer med det tegningsmateriale som følger rapporten.

Eventuelle bygningsmessige endringer utført etter 25.02.1998, har ikke plan- og bygningsenheten kunnskap om, og må om nødvendig omsøkes.

Kopi av tegninger og andre dokumenter kan fås ved henvendelse til vårt arkiv.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Høngvrenning
bygningssjef


Erik Prestmo
saksbehandler

Returneres etter tinglysning til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering (stryk det som ikke passer)

TINGLYST
08 JULI 2002
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNº: 13385

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1601	TRONDHEIM	95	45

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
06112163	Svein Moen	


Doknr: 13385 Tinglyst: 08.07.2002 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

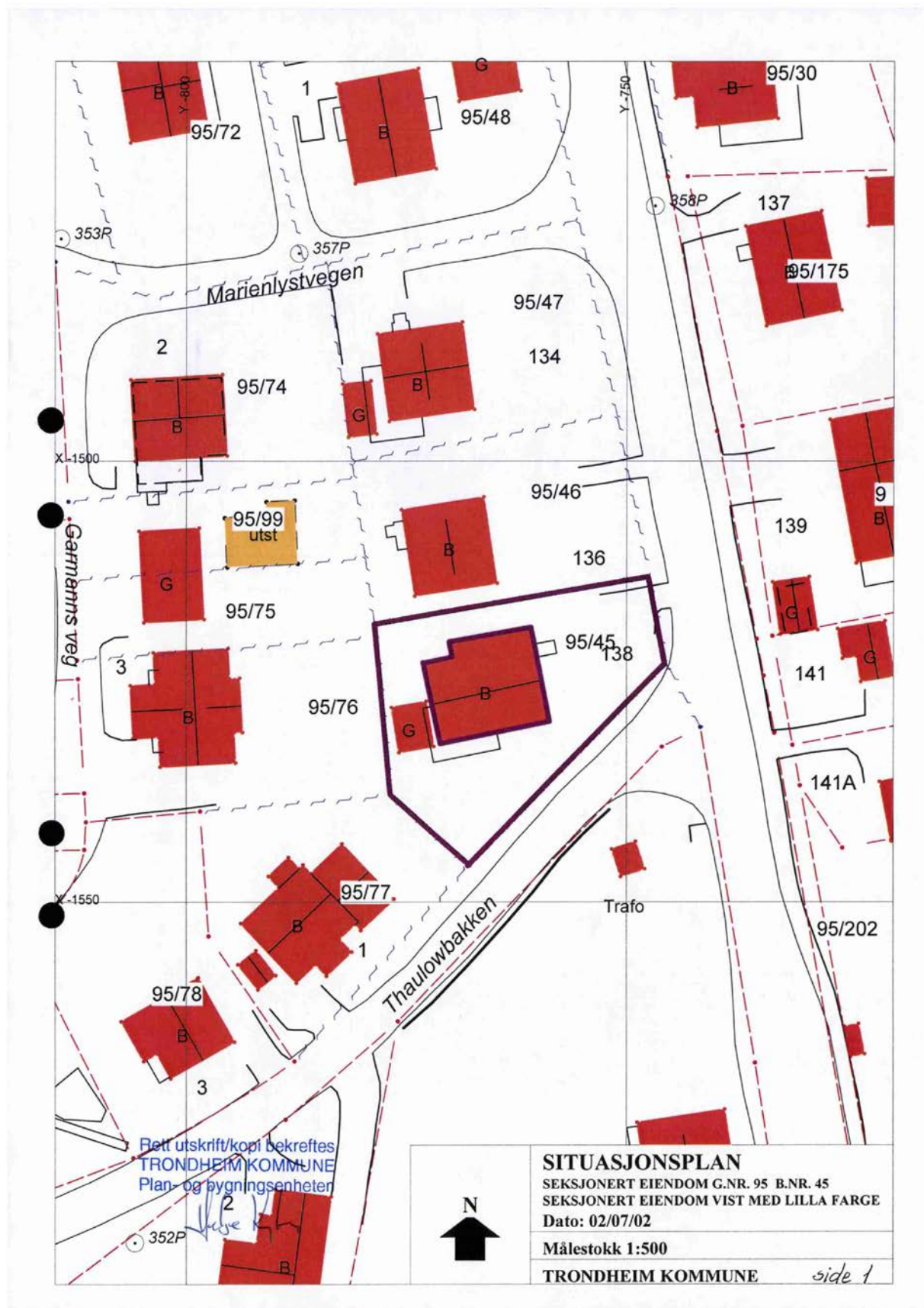
3. Begjæring												
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.												
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	
1	B	54/247	B	13				25				
2	B	91/247	B	14				26				
3	B	91/247	B	15				27				
4	B	61/247	B	16				28				
5				17				29				
6				18				30				
7				19				31				
8				20				32				
9				21				33				
10				22				34				
11				23				35				
12				24				36				
Sum tellere:				247	= nevner:				247			

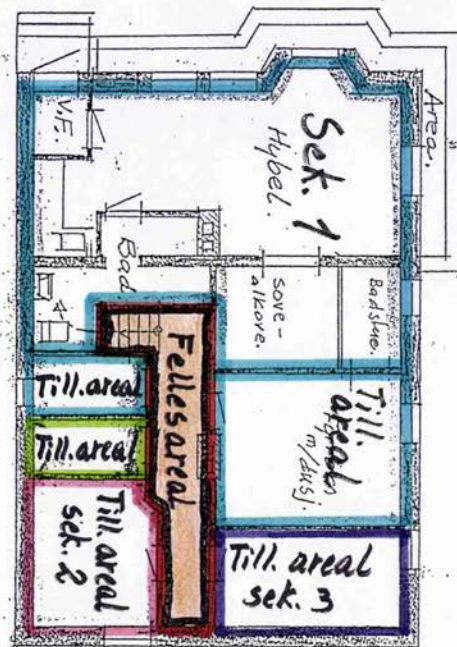
4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
95	45
Trondheim kommune	
Dato	Stempel og underskrift
03.07.2002	Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten Hele K4 et.

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





Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

H. K.

Eierseksjonering/vekselsjonering
Gnr. 95 Bnr. 45
Seksjon nr.: 1-2-3-4
Felles

Plan kjeller

Plan 1. etg.



Reitt utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Ellen KL

Eierseksjonering/resseksjonering
Gnr. 95 Bnr. 45
Seksjon nr.: 2 - 3
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningssnemeten

fil-kt

Eierseksjonering/koseksjonering
Gnr. 95 Bnr. 45
Seksjon nr.: 3
Felles



Plan 2. etg.

Retts utskrift/kopi bekreftet
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Helge Sten

Eierseksjonering/erstatningsseksjonering
Gnr. 95 Bnr. 45
Seksjon nr.: 4
Felles



Plan loft

Nabolagsprofil

Stavnevegen 19 - Nabolaget Stavne/Sommerlyst - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



Offentlig transport

Thaulowbakken Linje 13, 20, 23, 52, 101	1 min 0.1 km
Breidablikk Linje 9	5 min 0.4 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	8 min 0.8 km
Professor Brochs gate Totalt 41 ulike linjer	16 min 1.3 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	7 min 4.5 km

Skoler

Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 534 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	27 min 2 km
Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	5 min 2.5 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	6 min 2.8 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	20 min 1.5 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	6 min 3 km
Skansen Videregående Steinerskole	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

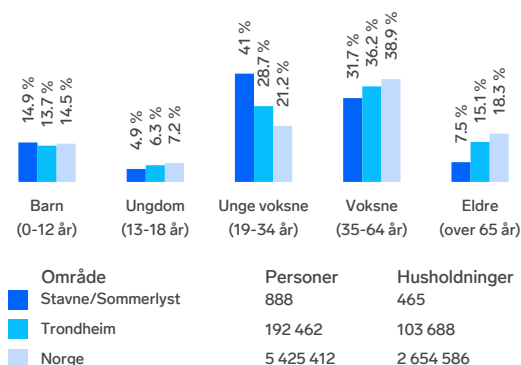
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stavne To-Språklige barnehage (1-5 år) 19 barn	4 min 0.3 km
Lerkendal barnehage (0-5 år) 59 barn	16 min 1.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 25 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	18 min 1.4 km
Rema 1000 Elgeseter PostNord	17 min 1.5 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 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Sport

- 

Åsveien skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

14 min 
1 km
- 

Havstein kunstgrasbane
Fotball

14 min 
1 km
- 

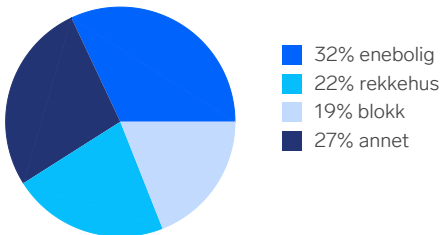
Impulse Tr.senter Lerkendal

16 min 
- 

High Energy Trondheim

18 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

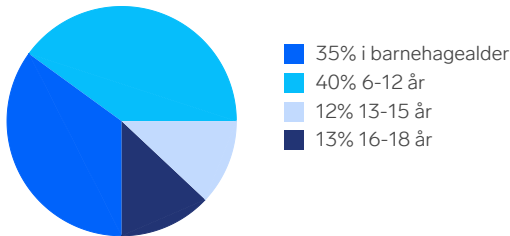
Byåsen Butikksenter

24 min 
- 

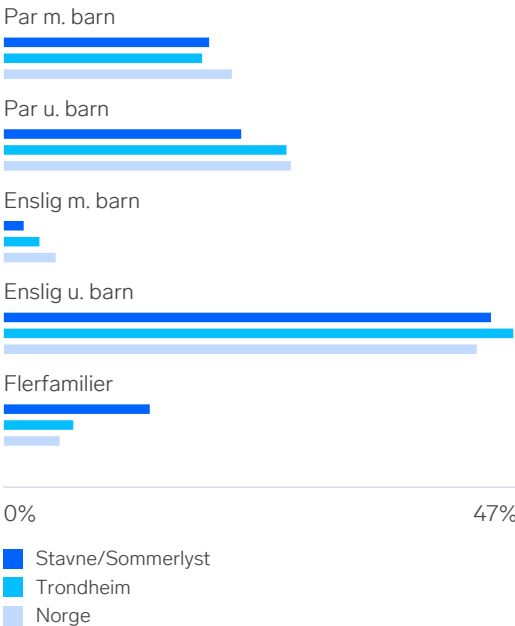
Sykehusapoteket i Trondheim

16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

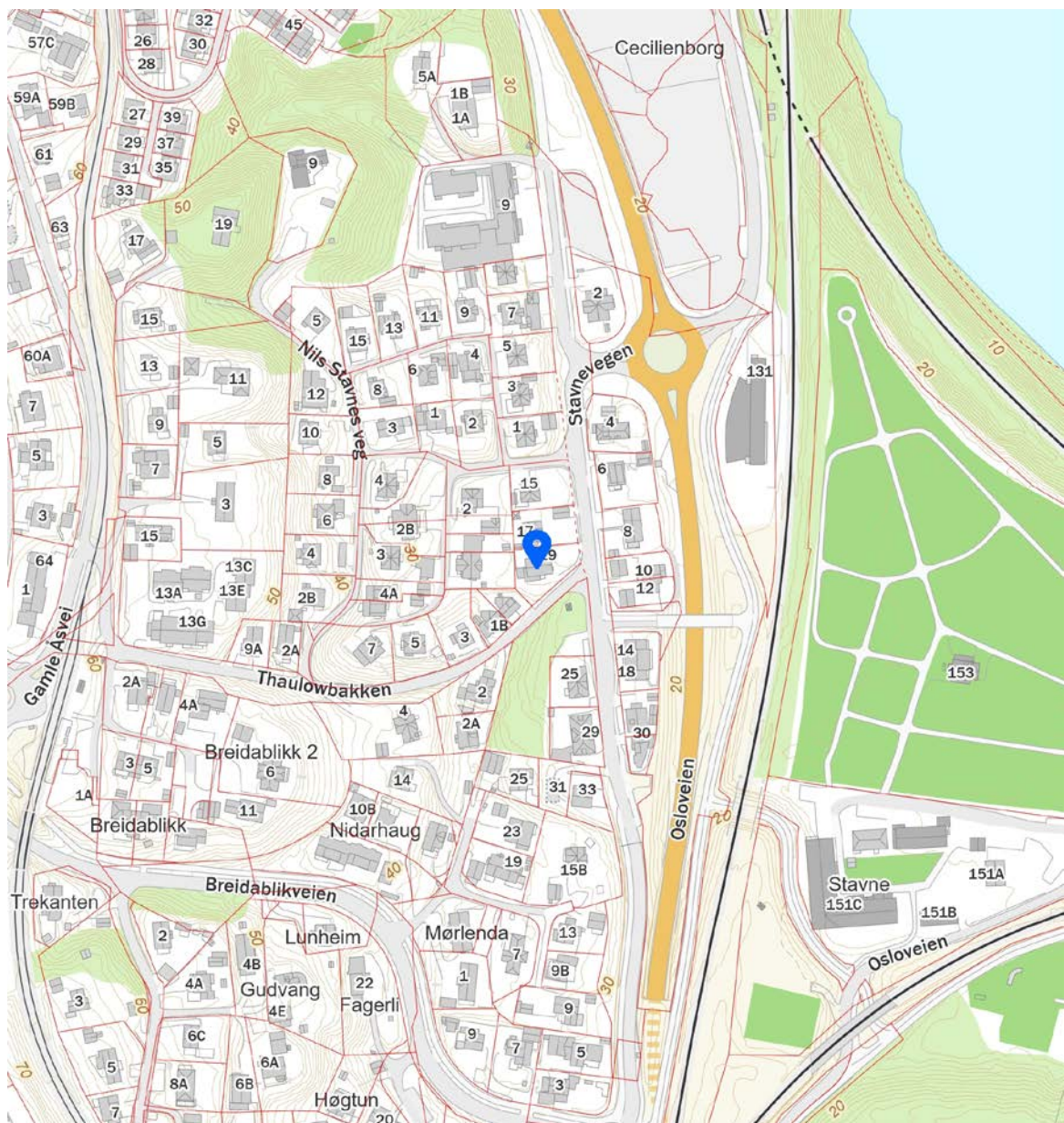
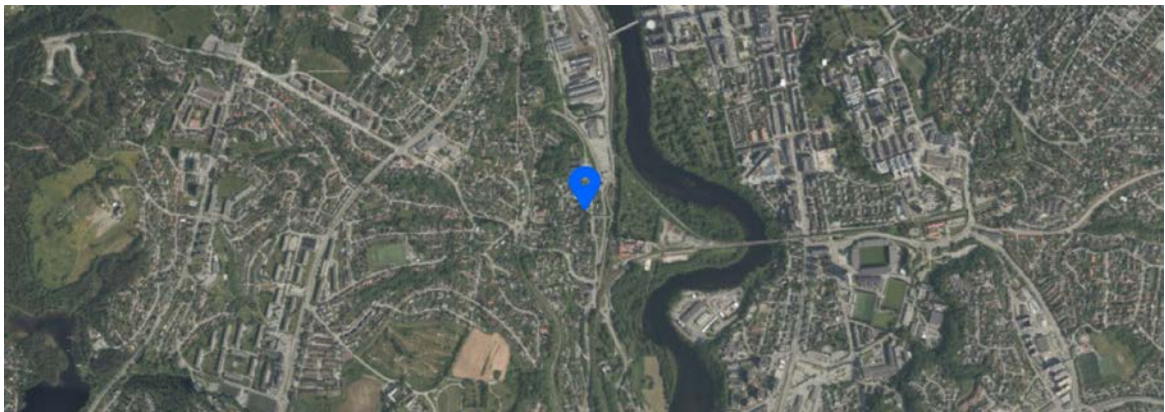


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

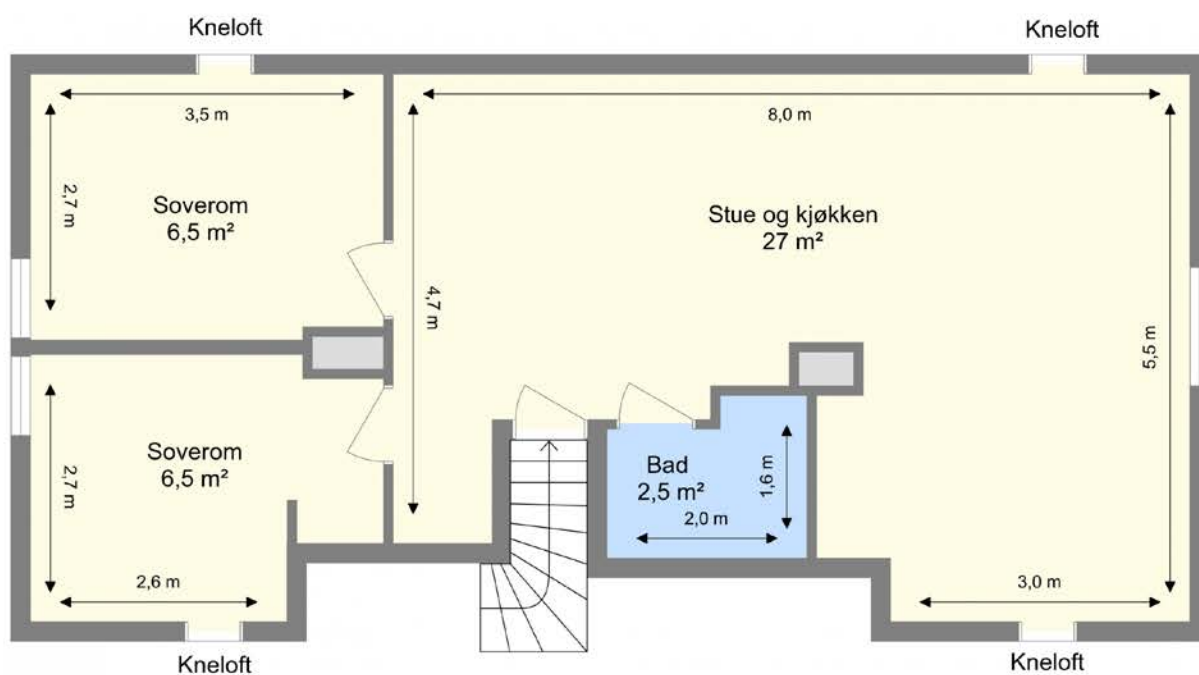


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

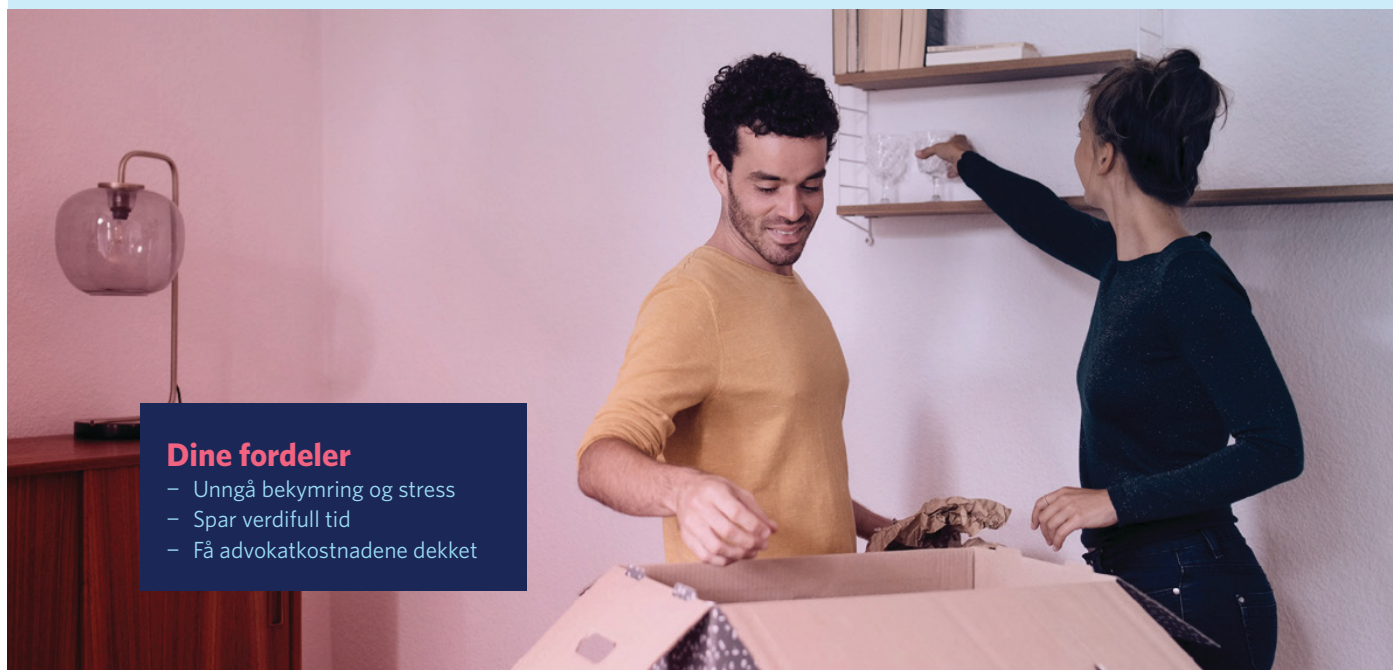
Stavnevegen 19 Snr 4 Loft



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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.



Eskil Wahl
eskil.wahl@emera.no
970 54 433

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING