PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ENROMVEGEN 169

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Enromvegen 169
7026 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1985
BRA:	153 m^2
BRA-i:	139 m^2
Rapportdato:	22.5.2026 (Gyldig til 22.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	19	10	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Enromvegen 169
7026 Trondheim

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.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43385

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 TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt på bakgrunn av de målinger som er foretatt ved hulltakking.
Rom under terreng	TG-2 er gitt for de målinger som er gjort i bunnsvill ved hulltakking.
Yttervegger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder, stedvis manglende lufting og panel som har vridd seg.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er gitt for de fuktmerker, oppsmuldring/råte i sponplatekant ved luke til loft.
Taktekking	TG-2 er gitt på taktekking på bakgrunn av alder.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på stammer i avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på deler av vannledninger.
Varmesentral	TG-2 er gitt på varmepumpe på grunn av alder.
Våtrom: Bad sokkel - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt på bakgrunn av manglende drensåpning til innebygd sisterne.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Overflater	TG-2 er gitt på bakgrunn av fallforhold på baderomsgulvet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU er gitt da mur innvendig er platekledd og deler av grunnmur ligger under bakken. Det er ikke funnet vesentlig avvik på grunnmur som utvendig er synlig.

Lovlighet / HMS

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2026

Rapportdato
22.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jose Alfredo Grolid Eliassen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Vibeke Olden Røstad**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



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: **Enromvegen 169, 7026 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**104**	Bruksnr:	**1302**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1985**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Vertikal delt tomannsbolig, ble oppført i 1985 og er på 1 etasje + sokkeletasje og kaldloft.
Grunnmuren er oppført av støpt betong og murte blokker.
Hovedkonstruksjonen over grunnmur er oppført i tre.
Etasjeskillere av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med betongstein.
Vinduer med 2- lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	**86**	**72** Romfordeling: Entre, bad, vaskerom og 3 soverom	**14** Romfordeling: Sportsbod.	**0**	**17**
1. etasje	**67**	**67** Romfordeling: Bad, kjøkken, 2 stuer, soverom	**0**	**0**	**65**
Totalt m²	**153**	**139**	**14**	**0**	**82**

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at drenering av boligen er foretatt i 2022. Arbeid utført av
Anleggsgartner
Marius Megård AS

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater og gulv på grunn. Undersøkelsen viser noe forhøyede fuktverdier i bunnsvill, hvor det er målt fuktverdier opp mot 17,8 vektprosent.

Målte verdier indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Forhøyet fuktinnhold i bunnsvill kan over tid medføre risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer eller utvikler seg videre. Det ble ikke registrert synlige råte- eller soppdannelser på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre oppfølging og observasjon anbefales.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje

Det er grunnmur som danner en sokkel.

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Type grunnmur i kjeller	Betong
Det er støpt grunnmur og betongstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-IU**
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet rom i sokkeletasje. Det er gang, 3 soverom, bad og vaskerom i sokkel.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Se også punktet drenering for mer informasjon.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Det er terrasse med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er pusset opp i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrassen er tekket med papp.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting

Type	Platting
Det er platting på baksiden av huset. Det er utgang til platting fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ref tildigere salgsoppgave er platting pusset opp i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i boligen i 2017 og 2020. Det er vindu på soverom fra 2002. Det er et eldre vindu på baderommet som er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Det er liggende kledning på boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt overflatebehandling og maling.	
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**

Det registreres stedvis manglende lufting fasaden mot øst.

Det registreres at noe panel har vridd seg og stikker ut fra vegg. Skyldes i stor grad feil plassering på spiker eller manglende festing av panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Det er kaldloft med tilgang gjennom luke på soverom.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja

Det er noe oppsmuldring/råte i sponplater der luke er plassert.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er etablert kombinert soverom og baderom, samt luke til kaldloft i samme rom. Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater, og forholdet vurderes å kunne være relatert til kondensering.

Konstruksjonen vurderes som uheldig utformet med tanke på fuktbelastning, da kaldloftsluken er plassert i et rom med tilstøtende baderom uten tydelig avskjerming mot fuktig luft. Ved bruk av dusj vil varm og fuktig luft kunne transporteres mot kaldere overflater og bidra til kondensdannelse. Det er registrert synlige fuktmerker og fuktpåvirkning i kantene på sponplatene ved loftsluken, noe som underbygger denne vurderingen.

Det er foretatt fuktmåling på kaldloftet uten at det ble registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere fuktbelastningen mot kaldloftsluken og omkringliggende konstruksjoner. Dør mellom baderom og soveromsdel bør holdes lukket ved dusjing, og det anbefales god ventilering og effektiv luftutskifting etter bruk av baderommet for å redusere mengden fuktig luft i rommet.

Videre anbefales kontroll av tetting og isolering rundt loftsluken for å begrense kondens mot kalde overflater. Skadde eller oppfuktede overflater ved loftsluken bør utbedres ved behov. Forholdet bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling av fukt- eller kondensskader.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak

Det er saltakkonstruksjon.

Type tekking	Takstein

Taket er tekket med takstein.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taket er rengjort for mose.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig å fjerne mose for å sikre god vannavrenning og for å redusere risikoen for fuktskader. Etter fjerning bør det vurderes å behandle takflaten med egnet middel for å hindre ny begroing. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forlenge takets levetid.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element

Det er elementpipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Det er montert vedovn på stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

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?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og mikrobølgeovn.
Det er vannstoppesystem.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider med avløpsrør ifbm oppussing av kjøkken og baderommene.	
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**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er etablert rør i rør system i boligen. Dette er tilkoblet stamme fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken og baderommene.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er plassert på bad.

Deler av vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Det er etablert nytt rør-i-rør system for innvendige vannrør i leiligheten. Disse vurderes å være i god teknisk stand og fungerer som forutsatt. Det innvendige anlegget er imidlertid tilkoblet eldre vann- og avløpsledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er el-skap på vaskerom i sokkel, det er automatsikringer i skapet.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort oppgraderinger på det elektriske anlegget etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe ifbm stue og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er montert i 2013.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke kjent når det er utført service, varmepumpe er regelmessig vedlikeholdt.

Totalvurdering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

300

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-1**

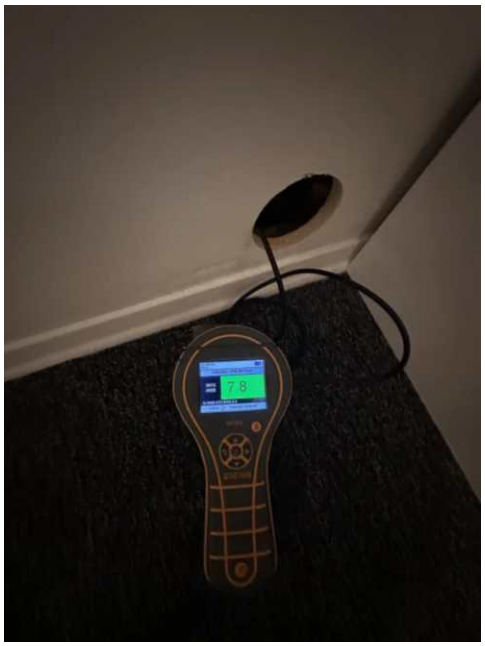
6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.
Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.20 Våtrom: Bad sokkel



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er i tidligere salgsoppgave referert til at baderommet i sokkel ble pusset opp i 2016/17.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke åpning ihht våtromsnormen på minimum 10 mm høy og 50 - 100 mm langt

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er elektrisk vifte på baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom inn mot dusjsonen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Våtrom: Vaskerom sokkel.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er malte flater på vegg, vinylbelegg på gulv og malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ref. tidligere salgsoppgave er vaskerommet pusset opp i 2016/17.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er opplegg for vaskemaskin og servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk vifte fra vaskerommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til våtsone ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Våtrom: Bad 1 etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ref tidligere salgsoppgave er det opplyst at badet er pusset opp i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet er utført med fall mot sluk, men fallet er mindre enn dagens referansenivå. Videre er det registrert utilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dørterskel. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til terskel ved dør, mens dagens anbefalte nivå er 25 mm.

Det er også etablert oppkant/terskel inn mot dusjsonen og sluket, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann fra servant, toalett eller øvrige deler av baderommet ikke ledes naturlig til sluk. Forholdet gir økt risiko for at vann ved lekkasje eller oversvømmelse kan renne ut av baderommet og medføre fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

Det registreres svakt fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved lekkasjer fra toalett eller servant er det ikke sikkert ved denne konstruksjonen at vann renner til sluk. Det anbefales å etablere sokkel ved dør som har 25 mm høyde til toppen av slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk i dusjsonen.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektriske vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg inn mot våtsonen.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Energiattest



Adresse **Enromvegen 169, 7026 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **25.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301615**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10466709**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **1302**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1985**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

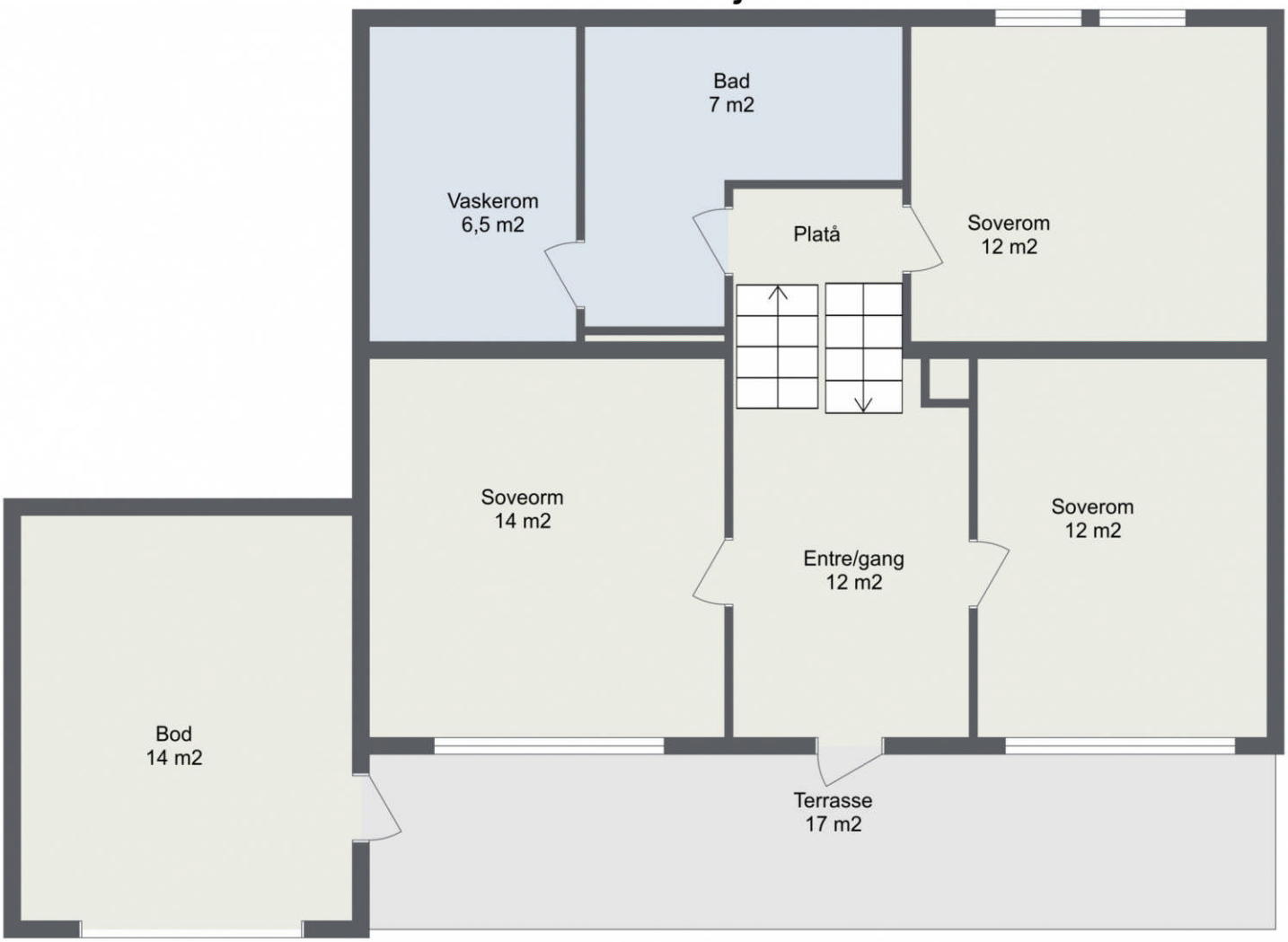
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **198,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 448 kWh**

Sokkeletasje



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

TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260181
Addresse	Enromvegen 169		
Postnr.	7026	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Jose A Grolid Eliassen		
Selgers navn	Vibeke Olden Røstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.09.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

FRENDE Forsikring

Polise/avtalenr.:

2768320

Våtrom

Initialer selger:
J A
V O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett oppussing av bad i 2etg. Arbeid utført av eier før tidligere eier, som er håndverker, med hjelp av faglærte. Arbeidet bleferdigstilt i 2017 (tidligere tilstandsrapport).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Arbeid utført av Tidligere eier med hjelp av faglærte og ufaglært håndverker. Arbeidet bleferdigstilt i 2017 (tidligere tilstandsrapport).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Må innhentes fra tidligere eiere.

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bilde dokumentasjon. Må innhentes fra tidligere eier. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidetble ferdigstilt i 2018.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran er smurt i henhold til krav. (tidligere tilstandsrapport)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er plastsluk fra 2020 i gulvet i dusjsonen.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye sikringer, tilføringer til bad.Faglært arbeid utført av ARGON ELEKTRO AS.Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Initialer selger:
J A
V O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

: Nye sikringer, tilføringer til bad.Faglært arbeid utført av ARGON ELEKTRO AS.Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Forklar:

ARGON ELEKTRO AS.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ut gammelt rørsystem til nytt rørsystemArbeid utført av Nidarvold bademiljø.Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier har bistått Nidarvold bademiljø med bytte av rørsystem.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av Nidarvold bademiljø. Dokumentasjon kan innhentes.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etter at vi flyttet inn i 2024 ble nye takrenner satt opp for drenening av den ny oppførte verandaen langs inngangsparti og rundt sportsbod. Nedløp ble viderekoblet til eksisterende drenering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon kan innhentes fra Byggmester 3

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Firma: Byggmester 3: Totalrenovert altan med sportsbod og inngangsparti: firmaet stå for rammeverket, vindsperre, isolering av pillarer og støping, taktekkingen, støping av gulv, dreneringen, legging av knottplast og murplater ved bakknivå året 2025.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

U.t har kledd boden med ytterpanel, isolert vegger og tak med 10 cm glava rull, samt lagt dampserre og kledd boden med sponplater. I tillegg har uteområdet på oversiden av huset blitt rennovert . Samt satt på kantlist langs hele huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Byggmester 3 kan ettersend dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering mot sør og vest ble skiftet ut i 2022. Arbeid utført av AnleggsgartnerMarius Megård AS og tidligere eier, som erhåndverker.Arbeid utført av Tidligere eier med hjelp avufaglærte og ufaglært håndverker. Arbeidet bleferdigstilt i 2022

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Arbeid utført av AnleggsgartnerMarius Megård AS og tidligere eier, som erhåndverker..Arbeid utført av Tidligere eier med hjelp avufaglærte og ufaglært håndverker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AnleggsgartnerMarius Megård AS.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

U.t har satt opp spilvegger i Stue/kjøkken, samt i 2 etg ved loftstue.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nåværende eier.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye sikringer, tilføringer til bad.Faglært arbeid utført av ARGON ELEKTRO AS.Arbeidet ble ferdigstilt i 2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

ARGON ELEKTRO AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør systemet til varmepumpe har blitt flyttet etter at verandaen ble rennovert i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det var gjennom Byggmester 3.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Totalrenovert veranda med taktekking, isolert sportsbod og inngangsparti. Ferdigstilt i 2025.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport etter tidligere salg

Er forholdet utbedret?

Økte fuktmållinger på soverom 1: Det har i ettertid blitt utbedret ved å montere knottplast rundt mur og gravd ned dreneringsrør som er koblet til dreneringssystemet. Tidligere var det fukt lukt i rommet, men det har blitt borte.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Beskrivelse:

U.t har skriftlig godkjenning fra velforeningen om å bruke veien som de disponerer til ATV ferdsel ned til huset.Samt godkjenning til å legge kabel fra huset på oversiden til garasje for montering av El billadder.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ikke vei ned til eiendommen, men gangsti fra gammelt av. Nabo eier halve vegen sammen med velforeningen. Det er tillat å parkere i og utenfor garasje.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

U.t har skriftlig godkjenning fra velforeningen om å bruke veien som de disponerer til ATV ferdsel ned til huset.Samt godkjenning til å legge kabel fra huset på oversiden til garasje for montering av EI billadder.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av *Jose A Grolid Eliassen*

Signert av *Vibeke Olden Røstad*

Initialer selger:
J A
V O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 89/85

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Kjell Lauritzen
Inger Lørendal
~~Karolinerveien 10B~~
7000 TRONDHEIM
ENROMVN 169

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Stavset B 26, tomt 79 ENROMVEGEN 169
BYGGHERRE	Kjell Lauritzen
BYGGEARBEIDETS ART	Bolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret .....
29.1.1985
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget 29.01.1986

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: Bolig.

☐ for følgende del av bygg:

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

Provisoriske søyler m. balkong.

Arbeidet må være fullført innen .....

Byggesakskontoret 29.01.1986

Rolf B. Daabach.

BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

16 GG

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Stavset B 26, nr. 79		29.1.85	Sak nr. DB 89/85

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Byggemelding mottatt 13.12.84 fra G. Block Watne A/S på vegne av Lauritzen/Lørendal på halvpart av vert.delt tomannsbolig

Huset er vist i en etasje med sokkel med halvplansløsning og har et bebygd areal på 78 m2.
Det er vist med liggende panel. Taket er skjevrøstet p.g.a. halvplansløsningen og har steintekking.

Huset gir plass for en leilighet på 4 rom, kjøkken, bad, w.c. med nødvendige boder.
Garasje er vist i rekkegarasje, men er ikke byggemeldt

Byggemeldingen er i samsvar med stadfestet reguleringsplan.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet.

Opparbeidelse av dette boligområdet pågår i kommunal regi Byggetillatelse vil bli gitt så snart anleggs- og drifts-kontoret gir tillatelse til å ta ibruk veier i området. Før byggetillatelse blir gitt må tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.

Ad. Byggemeldingen

Planene godkjennes.
Huset tillates plassert som vist på kartkopi i målestokk 1:5oo.

Det forutsettes at huset utføres etter gjeldende byggeforskrifter bl.a. skal:

a. Samtlige våte rom ventileres over tak.
b. Pipe med ildsteder ha lovlig avstander fra treverk
c. Skillevegg mellom leiligheter skal utføres som vegg minst klasse B-3o fra kjellergulv til taktro.
   Videre skal veggen tilfredsstille byggeforskriftenes krav til lydisolasjon mellom leiligheter.

Statiske beregninger samt konstruksjonstegninger av fritt-bærende takstoler skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Høyde på topp grunnmur blir fastlagt av byggekontrollør i samråd med anmelder/byggherre etter at huset er stukket ut i marken.
Utstikking av huset skal rekvireres ved byggesakskontoret og ansvarshavende må innhente ansvarsrett samme sted før arbeidet tar til.

Før huset beises/males må det sendes inn en fargeplan for hele husgruppen til byggesakskontoret for godkjenning.
Rekkegarasjen må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge den.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 89/85

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Kjell Lauritzen
Inger Lørendal
Karolinerveien 10B
7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Stavset B 26, tomt 79
BYGGHERRE	Kjell Lauritzen
BYGGEARBEIDETS ART	Bolig

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 29.1.1985. Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt,og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

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

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

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

Vi gjør videre oppmerksom på at byggesakskontoret må gis varsel i god tid (minst 3 dager i forveien) om:

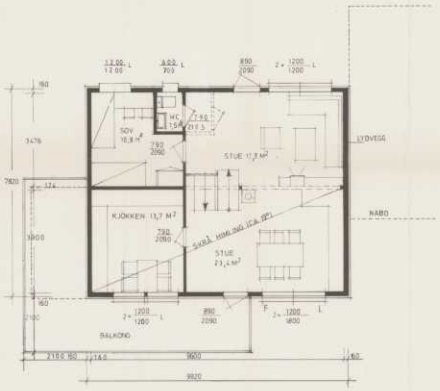
1. Når tomten er utgravd.
2. Drenering er lagt.
3. Råbygget er reist.
4. Før isolasjon dekkes.
5. Før bygget, innretningen eller del av den tas i bruk.

BYGGESAKSKONTORET

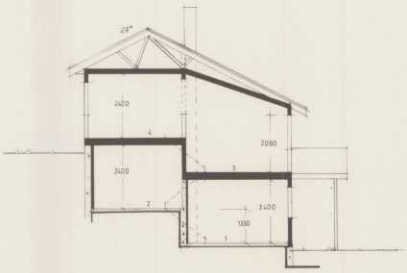
den 12.06.85

fagsjef

Lysekloster







	BRA		BA
PLAN 1	43,5	· 1,0	= 43,5 M²
PLAN 2	33,8	· 0,5	= 16,9 M²
PLAN 3	31,4	· 0,7	= 24,2 M²
PLAN 4	34,6	· 0,7	= 24,2 M²
SUM	142,5		111,0 M²

DELEGASJONSVEDTAK
Rolland Sak nr. 06
29.01.85 00059
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
13 DES. 1984
SAK NR.

REV.	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
REV.	A	DIV. ENDRINGER	JS	14/12-84

BYGGHERRE: INGER E. LORENTZEN

BYGGEPLASS: STAVSET B 26 TOMT 40, GB. 5

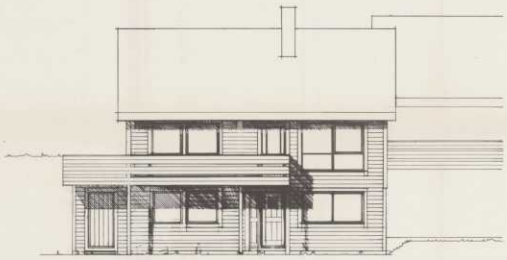
BLOCK 97+ M/INNG. NEDE

PLAN – SNITT

Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Hus a/s

TEGN	MoH	ERST FOR	ERST AV
GODKJ		TEGN NR	30376 C
MÅL	1:100		
DATO	5/11-84	PROSJ NR	

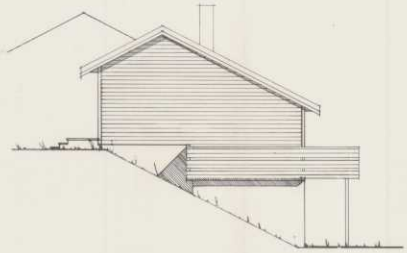
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.



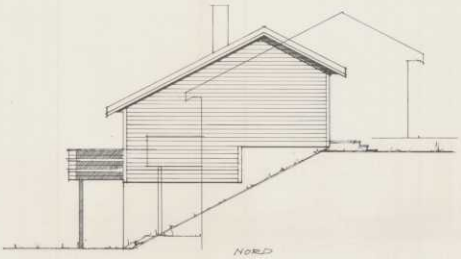
ØST



VEST



SØR



NORD

DISPENSASJONSVEDTAK
Behandl. Sak nr. Lnr
29.01.85 00089
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
19 DES. 1984
SAK NR.

REV.	C. JR	BALKONG, VEGGEKORR.	RNA	KRK 11 AV
REV.	A.	DIV. ENDRINGER	RS	16.11.84
REV.	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

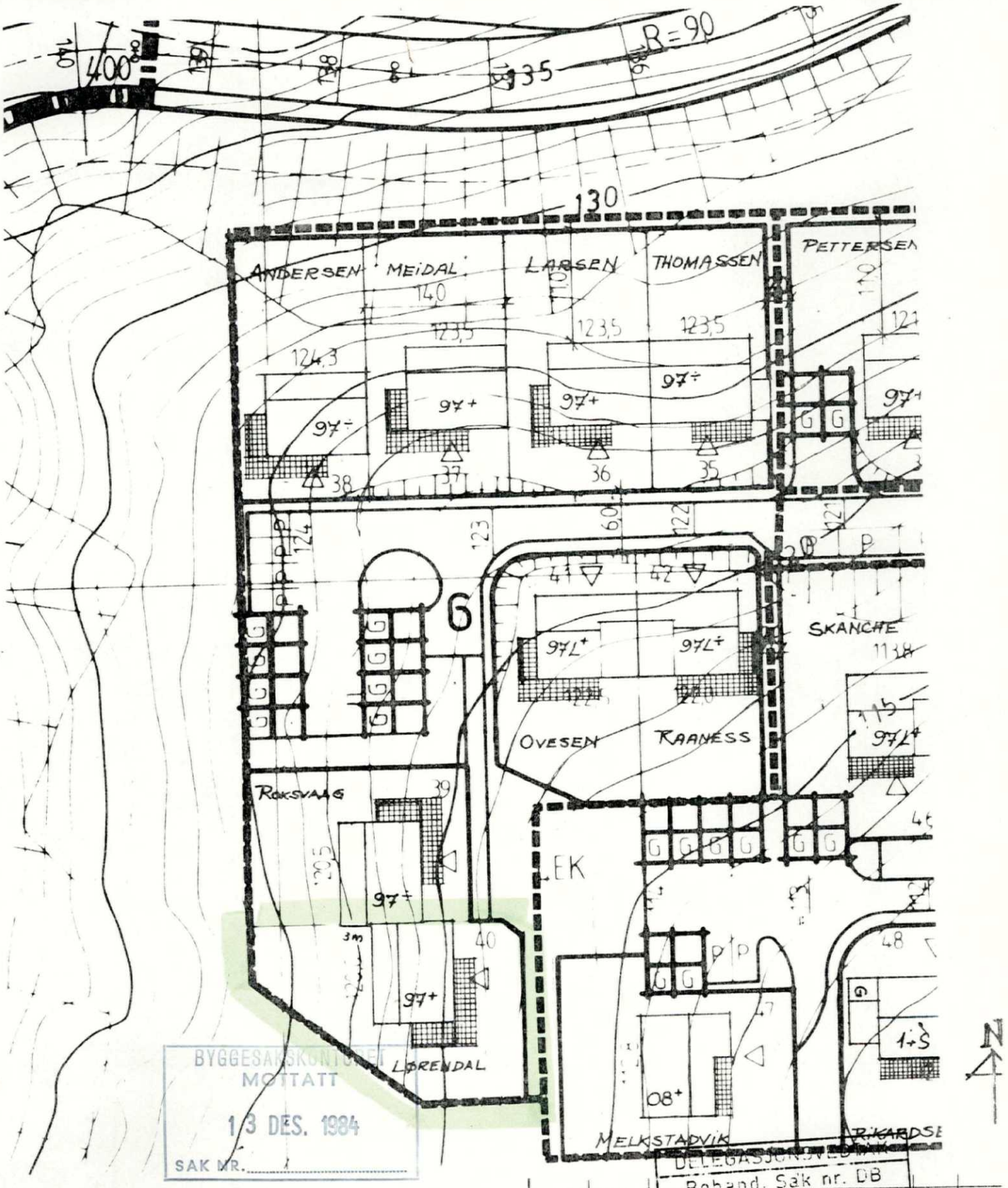
BLOCK 97 M/KNG NEDE

FASADER

Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Hus a/s

BYGGHERRE	INGER E. LØRENDAL		
BYGGEPLASS	STAVSET B 26 TOMT 40, GR.6		
TEGN	Matt	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	30375 C
MÅL	1:100		
DATO	31.10.84	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.



BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
13 DES. 1984
SAK NR.

DELEGASJONSVEDTAK
Behand. Sak nr. DB
29.01.85 00089
BYGGESAKSKONTORET

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DAT

BEBYGGELSESPLAN

GRUPPE 6

BYGGHERRE

BYGGEPLASS: STAVSET B26, TRONDHEIM

Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Hus a/s

TEGN	TR/99	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:500		
DATO	03.12.84	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirke

Velforeningen Stavset B - 26

VEDTEKTER FOR VELFORENINGEN I SELVBYGGEROMRÅDE STAVSET B - 26

Med hjemmel i tinglyste skjøte, er nåværende og fremtidige tomteeiere pliktige til å være medlemmer av velforeningen som ble konstituert på medlemsmøte den 18. juni 1986.

1. Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealet (lekeplasser, gangveier, fellesledninger o.l.), som eies av eierne som ideelt sameie eller av velforeningen, og fellesanlegg (f.eks. garasjer, grendehus, barnehager o.l.) som måtte bli opprettet på området, og som enten blir eiernes ideelle eller fysiske sameie eller som skal eies av velforeningen.
2. Pliktige medlemmer i foreningen er de som til enhver tid er tomteeier i området.
3. Foreningens høyeste organ er medlemsmøte der hver tomteeier har 1 -en- stemme. Den daglige drift ivaretas av styret.
4. a) Ordinært medlemsmøte (årsmøte) holdes i mars måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 5 -fem- medlemmer krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
   b) Styrets formann innkaller skriftlig til medlemsmøte med minst 8 -åtte-, høyst 15 -femten- dagers varsel. Styrets formann leder medlemsmøtene. Medlemmene kan også velge en annen møteleder.
5. På ordinært medlemsmøte (årsmøte) skal følgende saker behandles:
   a) Årsberetning, årsregnskap og revisorenes rapport.
   b) Valg av formann og styre, som omhandlet i Pkt. 7a.
   c) Økonomi og drift av foreningen.
   d) Valg av 2 -to- revisorer.
   e) Styregodtgjørelse
   Styregodtgjørelsen fastsettes ved hvert årsmøte, og reguleres årlig med inntil konsumprisindeks.
   Medlemsmøte (årsmøte) kan ikke treffe beslutning om andre saker enn det som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til nytt medlemsmøte (årsmøte) til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.
6. a) Vedtak i medlemsmøte (årsmøte) kan treffes når mer enn halvparten av de fremmøtte stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
   b) I saker som krever felles finansiering utover de midler styret årlig får til disposisjon, jfr. Pkt. 8c, kreves 2/3 - flertall av de stemmeberettigede på medlemsmøtet.
   c) Stemmeberettigede på medlemsmøte (årsmøte) er fremmøtte medlemmer, samt medlemmer som har gitt skriftlig fullmakt til annet medlem til å stemme på ens vegne. Skriftlige fullmakter skal leveres møtelederen før avstemning begynner.
   Retningslinjer ved avstemninger i velforeningen:
   Avstemninger på medlemsmøte (årsmøte) kan foretas ved håndsopprekning dersom ingen forlanger skriftlig avstemning. Ved uravstemning og lignende skal avstemningen foretas på en slik måte at det enkelte medlems anonymitet m.h.t. stemmegivning ivaretas.
7. a) Det ordinære medlemsmøte (årsmøte) skal velge et styre med 5 -fem- medlemmer for 2 -to- år av gangen, bestående av formann, sekretær, kasserer og 2 -to- styremedlemmer. Formann velges særskilt. I år med partall velges 3 -tre- medlemmer til styret, og i år med oddetall velges 2 -to- medlemmer til styret. De som går ut av styret er valgkomite og sørger for å foreslå minst ett nytt medlem hver til det nye styret. Styret skal til enhver tid være sammensatt slik at de tre geografiske områdene bestående av henholdsvis gruppene 1-4 (nr 91-129 og 158-168), 5-7 (nr 131-185) og 8-10 (nr 187-227) alle er representert. Styret fører møteprotokoll. Styrets sekretær er også styrets nestleder. Medlemmene er kollektivt og gjensidig ansvarlig for å sikre at Velforeningen har et operativt Styre, og at forpliktelsene rullerer og går på omgang.
   b) Vedtak i styret er gyldig når minst 3 -tre- av medlemmene er tilstede og stemmer for.
8. a) Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg for å holde høy kvalitet og verdi på boområdet, jfr. Pkt. 1. Styret fordeler dugnadspliktene på medlemmene slik at det blir mest mulig jevn belastning på alle 75 eiere.
   b) Styret iverksetter slike tiltak og avgjør om de skal utføres ved dugnad og/eller ved utlikning av utgiftene på de som får nytte av tiltaket.
   c) Etter vedtak av 2/3 - flertall av de stemmeberettigede på medlemsmøte (årsmøte) kan styret hvert år kreve inn et likt beløp (kontingent) fra hver av medlemmene. Disse midler kan kun brukes i overensstemmelse med foreningens formål.
9. Velforeningen kan stå som eier og koordinator av fellesanlegg (f.eks. garasjer, grendehus, barnehager, lekeplasser, gangveger/ fellesveger, fellesledninger, o.l.) og herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene etter skriftlige avtaler med de enkelte. Medlemmenes/ eiernes Villaforsikring dekker skade på felles VA-anlegg. Medlemmene plikter å ha forsikret eiendommen og gi opplysninger til Styret om

Villaforsikring, samt varsle endringer på forsikringsforhold, herunder også eierskifte på eiendommen. Varsling av eierskifte på eiendommen gjelder også generelt overfor Velforeningens Styre. Det opprettes et infrastrukturfond (egen dedikert bankkonto) som skal brukes for å drifte felles Veg/asfalt og VA/rør inkludert egenandeler på Villaforsikringer og eventuelle forsikringsavkortinger. Årsmøte beslutter rammene for infrastrukturfondet og størrelse. Normalt skal det tilstrebes en minimum økonomisk ramme på kr. 300.000,-.

10. Dersom eiere eller beboere iverksetter aktiviteter på egen eiendom som senere åpenbart kan/ vil føre til inngrep/ graving etc på fellesarealet, skal Styrets leder alltid varsles. Eiere eller beboere må alltid varsle Styrets leder før inngrep/ graving etc foretas på fellesarealet. Dette for at Styret skal kunne ivareta driften av fellesarealet best mulig og kunne orientere medlemmene om inngrep/ graving, etc som vil bli utført på fellesarealet. Styret skal også følge opp og påse at det ikke foretas inngrep/ graving, etc som er lov- og regelstridig på fellesområdet.
11. Dersom det oppstår feil eller mangler på felles infrastruktur som veg, vann, avløp, kloakk, felles friområder, etc, skal Styrets leder alltid varsles. Styret er avsvarlig for å iverksette eventuelle tiltak på felles eiendom i samarbeid med berørte parter. Styret står ikke økonomisk ansvarlig for aktiviteter som iverksettes ved privat initiativ, verken praktisk eller økonomisk
12. Etter forslag fra styret kan velforeningens medlemmer med 2/3 - flertall av de stemmeberettigede på medlemsmøte (årsmøte) vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg.
13. Foreningen har et eget vedleggsdokument, “Tillegg vedtekter – Ansvarsfordeling”, som utdyper og regulerer ansvarsfordelingen for blant annet veier, vann og avløp og garasjer. Dokumentet er en del av vedtektene og vedtas og endres av medlemsmøte (årsmøte) etter samme regler som vedtektsendringer, jfr. pkt. 14.
14. Disse vedtektene kan endres etter vedtak av 2/3 - flertall av de stemmeberettigede på medlemsmøte (årsmøte), men så lenge det hviler lån fra Husbanken på noen av boligene i området, må vedtektsendringer og eventuelt vedtak om oppløsning godkjennes av Husbanken.

400/B1/00

Vedtatt på årsmøte 18. mars 2026.

Tillegg vedtekter - Ansvarsfordeling

Velforeningen Stavset B-26

Vedtatt: Årsmøte 18. mars 2026

1 Innledning

Dette dokumentet skal tydelig avgjøre velforeningens ansvarsområde og det enkelte medlems ansvarsområde.

Endringer må godkjennes av årsmøtet, og kan fremmes av både styret og det enkelte medlem.

2 Veier

Velforeningen har ansvaret for vedlikehold og brøyting av de blå stikkveiene (med tilhørende gjesteparkeringer) som vist på kartet under. Den røde veien er kommunal.



2.1 Brøyting

Velforeninga har ansvar for å inngå avtale med entreprenør slik at nødvendig snøbrøyting av felles vei blir utført. Snø blir lagt på fellesområder og på eiendom der det ikke er innkjøring.

3 Vann og avløp

Velforeningen har ansvaret for felles ledningsnett. Felles ledningsnett starter fra innkoblingen fra eiendommer og fram til kommunalt anlegg. Det kommunale ledningsnettet er markert med bred blå farge i figuren under. I figuren under er også vannledninger markert med blått, spillvannsledninger (kloakkledninger) med grønt, overvannsledninger med svart.

Hver enkelt huseier har det økonomiske ansvaret for alt av ledninger (vannledninger, spillvannsledninger, og overvannsledinger) fra sitt hus og sin garasje frem til felles kum (inkludert sandfangere). I de tilfeller hvor ledninger fra flere hus møtes før de når felles kum, er den enkelte huseier ansvarlig frem til ledningene møtes, og huseierene ansvarlige i fellesskap etter at ledningene har møttes.

Velforeningen har det øknomiske ansvaret for felles kum (inkludert sandfangere), ledninger (vannledinger, spillvannsledninger, og overvannsledinger) mellom felles kum, og ledninger frem til det kommunale ledningsnettet.



4 Garasjer

De fleste garasjene som er oppført privat av de enkelte medlemmene av velforeningen, er oppført på fellesområder. Disse arealene disponeres av garasjeeierne og deres oppstillingsplass. Dette er ikke areal de fleste i velforeningen kan benytte seg av. Det er derfor den enkelte garasjeeier sitt ansvar å vedlikeholde garasjen, selve tomten garasjen står på, og oppstillingsplassen foran garasjen. Velforeningen har ikke noe videre økonomisk ansvar knyttet til garasjen, eller tomten, som disponeres av garasjeeier.

Organisasjonsnummer 999 052 010



VELFORENINGEN STAVSET B-26

NB: Noter til regnskapet er angitt som kommentarer til enkelte av feltene (i excel format)

	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2025	BUDSJETT 2026
Driftsinntekter				
Medlemskontingent	280 000,00	280 000,00	280 000,00	289 100,00
Medlemskontingent - styret	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 650,00
Andre inntekter	-	-	-	
Sum driftsinntekter	**300 000,00**	**300 000,00**	**300 000,00**	**309 750,00**
Driftskostnader				
Snøbrøyting	137 500,00	137 500,00	142 500,00	150 000,00
Strøm	5 397,89	7 041,56	6 974,87	8 000,00
Interne areal	3 404,76	190 207,30	69 284,65	90 000,00
Regnskapsprogrammer	2 735,00	2 915,00	3 181,25	3 500,00
Styrehonorar	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 455,00
Sosiale tiltak	1 421,24	209,70	256,20	5 000,00
Diverse/forsikring		1 425,00	1 425,00	5 000,00
Gebyr bank, purring o.l	5 285,00	5 101,50	4 937,75	6 000,00
Konsulenttjenester (asfaltering mv.)			31 250,00	
Sum driftskostnader	**169 743,89**	**358 400,06**	**273 809,72**	**281 955,00**
Finansinntekter				
Renteinntekter	15 082,32	25 065,09	28 863,66	28 000,00
Årsresultat	**145 338,43**	**(33 334,97)**	**55 053,94**	**55 795,00**
BALANSE				
Eiendeler				
Driftskonto	454 563,41	194 163,35	285 061,63	
Kapitalkonto	639 910,45	864 975,54	832 131,20	
Sum bank	**1 094 473,86**	**1 059 138,89**	**1 117 192,83**	**1 201 987,83**
Kortsiktige fordringer/medlemskontingent	**30 000,00**	**32 000,00**	**29 000,00**	
SUM Eiendeler 31.12.	**1 124 473,86**	**1 091 138,89**	**1 146 192,83**	**1 201 987,83**
Egenkapital IB 01.01.	**979 135,43**	**1 124 473,86**	**1 091 138,89**	**1 146 192,83**
Årsresultat	145 338,43	(33 334,97)	55 053,94	55 795,00
Sum egenkapital	**1 124 473,86**	**1 091 138,89**	**1 146 192,83**	**1 201 987,83**
Kortsiktig gjeld/påløpt kostnad		-		
Sum gjeld			**-**	
SUM Gjeld og Egenkapital 31.12.	**1 124 473,86**	**1 091 138,89**	**1 146 192,83**	**1 201 987,83**

-

Trondheim

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
5001 - Trondheim	**104**	**1302**	**0**	**0**	Grunneiendom	ENROMVEGEN 169	Ja	389	389	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.09.1985	Nei	Nei	Nei			Nord: 7029113.65 Øst: 566935.3 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			104/1302	0
Kart- og delingsforretning	02.09.1985			Mottaker	104/1302	389
				Avgiver	104/1258	-389

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
10466709	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Tatt i bruk	151	0	151

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Enromvegen	169			Nord: 7029115 Øst: 566936 System: EPSG:25832		Stemmekrets 16-Ugla SKOLEKRETS 5552-Stavset_Ugla Grunnkrets 5230-Byåsen 30 Postnummerområde 7026-TRONDHEIM Tettsted 6501-Trondheim Kirkesokn 11-Byåsen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 138/103 J-Journalnummer: 605/85	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
389	Nord: 7029113,6500256 Øst: 566935,29999797 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1302	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Enromvegen 169 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

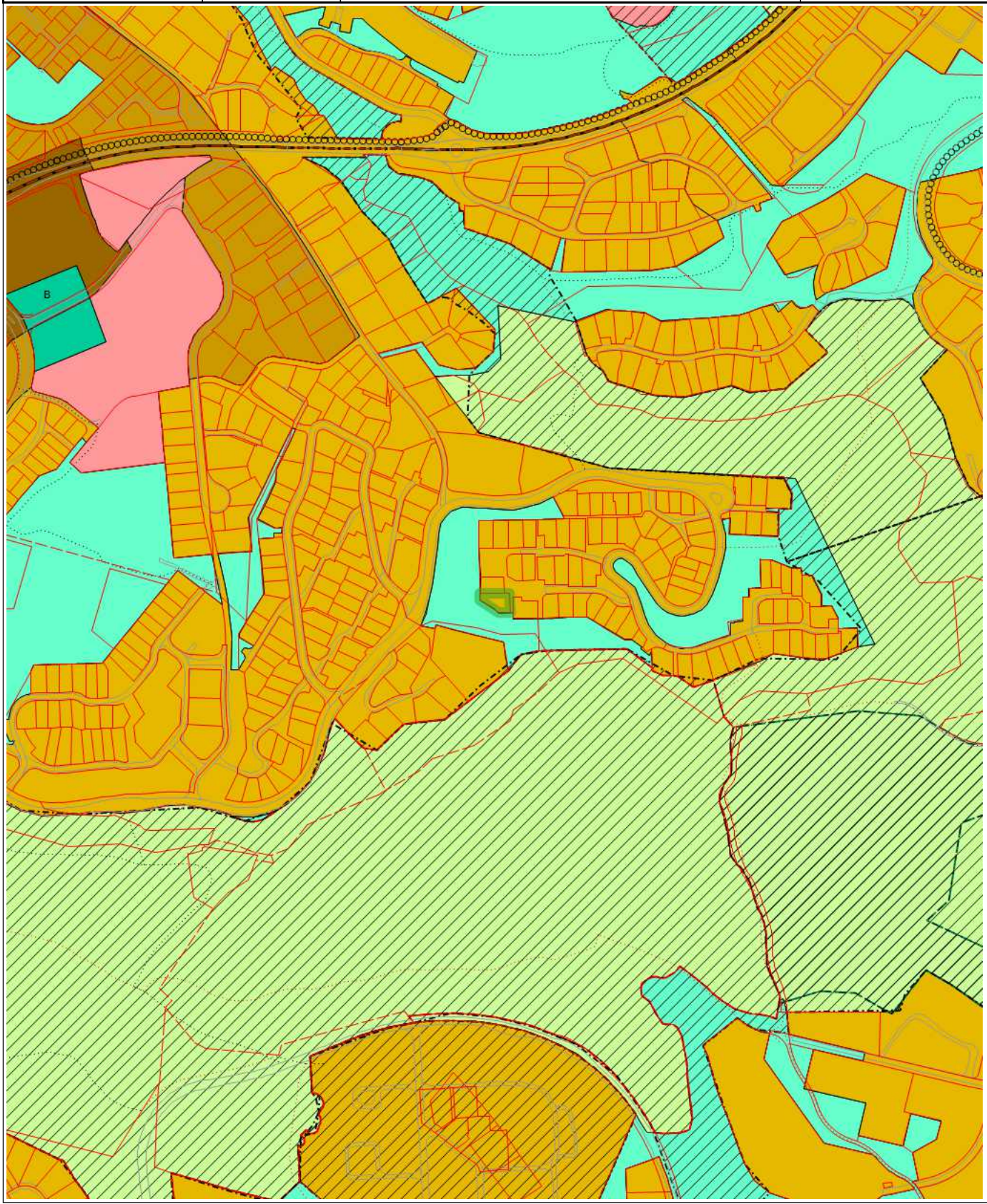
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Sti
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Elvekant
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Elv
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1302	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Enromvegen 169 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg


Hensyn landbruk (grønn strek)


Hensyn friluftsliv (marka)


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Byggegrense - marka


Byggegrense - grønn strek


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Kollektivtrase


Hovedveg


Hovedveg bru


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur


LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1302	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Enromvegen 169 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1302	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Enromvegen 169 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

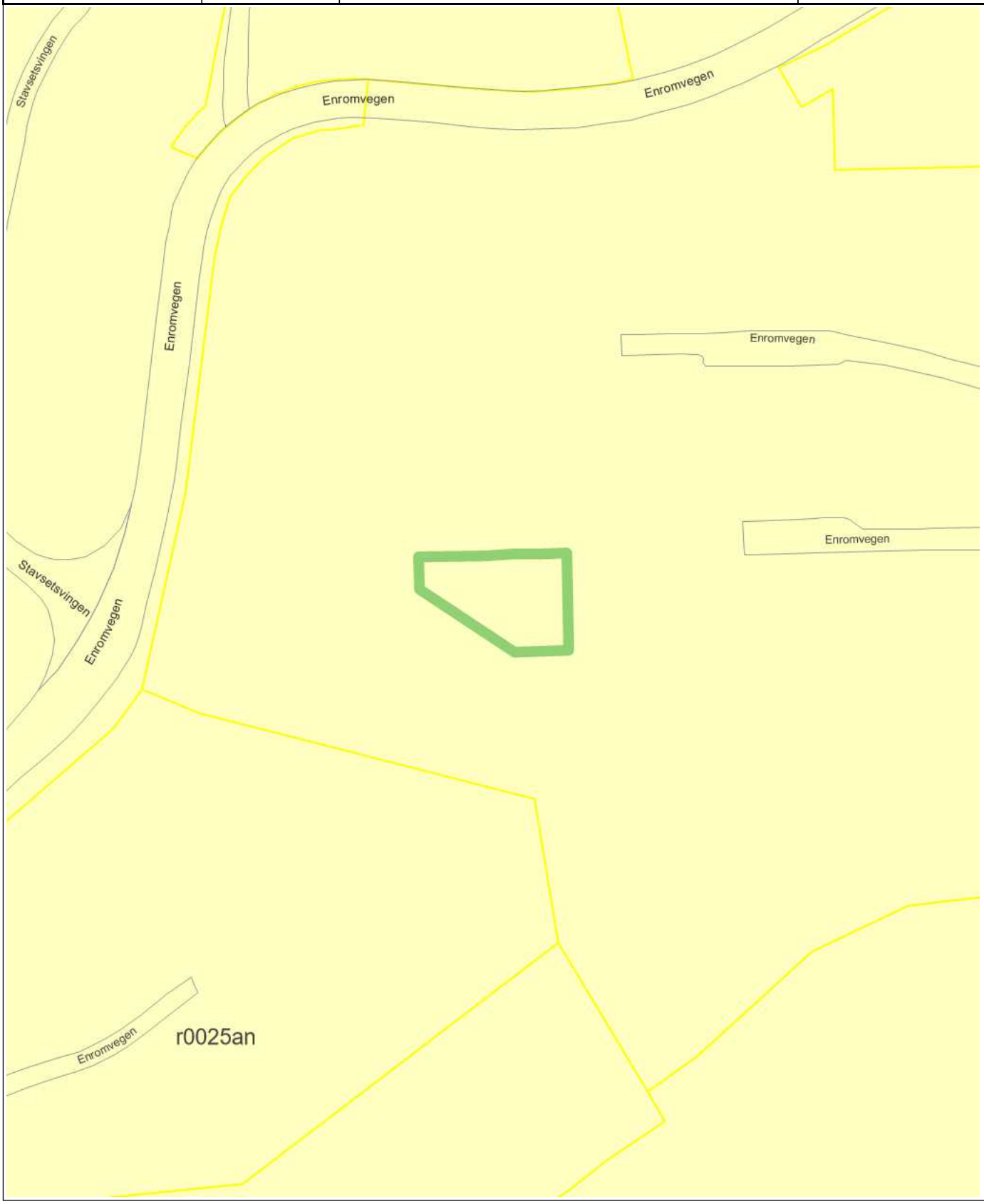
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Veg
- Husnummer med bokstav
- InfoAksomhet
- Bygning
- ElvBekk
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1302	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Enromvegen 169 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R25v

Journalnummer:

Planen er datert 01.03.83 , sist endret 01.12.83
Stadfestet 25.09.84

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT B26, FOR SØNDRE DEL AV BYÅSEN

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

Området skal reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
2. TRAFIKKOMRÅDER
3. SPSIALOMRÅDER (FRILUFTSOMRÅDER)
4. FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger
I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdet skal det anlegges

- kjøreveger med fortau

3. FRIOMRÅDER

3.1 Det er ikke tillatt å etablere anlegg eller føre opp byggverk som kan være til hinder for områdets bruk som friområde.

4. SPSIALOMRÅDER

4.1 Friluftsområder

Området skal nyttes til friluftsområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

5. FELLES AREAL

5.1 Felles areal kan nyttes til felles kjøpreveg, felles biloppstillingsplass, felles gangveg, felles kvartalslekeplass, felles "søppelplass" og felles grøntareal.

5.2 Fellesarealene er felles for felt B 26 dersom noe annet ikke er angitt. Feltbetegnelse refererer seg til flateplan for søndre del av Byåsen.

5.3 Felles gangveger

Kjøretrafikk og parkering er ikke tillatt på disse vegene, bortsett fra nødtrafikk, vedlikehold og nødvendig tilbringertjeneste.

5.4 Felles lekeplasser, grøntareal og stier

Felles lekeplasser skal utstyres med sandkasse, lekeapparater og benker. Det kan ikke etableres anlegg som hindrer felles bruk av arealene.

6. BEBYGGELSENS PLASSERING, HØYDE UTFORMING M.M.

6.1 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Hver tomt kan bebygges med bolighus. Garasjer kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene, der dette er vist på planen.

6.2 Boligbebyggelsens etasjetall er påført planen. Garasjer kan bare oppføres i 1. etasje.

6.3 Gesimshøyde (målt fra ferdig planert terreng) skal for hus i 1 etasje ikke overstige 3,25 m, for hus i 2 etasjer og hus med sokkel, 5,75 m.

6.4 Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning mht. høyde i forhold til omkringliggende bygninger.

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

6.6 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

6.7 Garasjer skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

7. FORHOLDET MELLOM BEBYGD OG UBEBYGD AREAL I BYGGEOMRÅDET

Bygningens grunnflate, inklusive garasje, skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

8. UTFORMING, BRUK OG BEHANDLING AV UBEBYGD AREAL I BYGGEOMRÅDET

8.1 Levegger/skjermer og øvrige utvendige byggverk skal gis en enhetlig utforming for hus som tilhører samme gruppe. Slike anlegg skal byggeanmeldes for hele gruppen, selv om de ikke skal gjennomføres samtidig.

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

8.3 Ingen tomt må beplantes slik at offentlig ferdsel sjeneres.

8.4 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. I friluftsområder, felles-offentlige friområder skal vegetasjonen bevares der hvor dette ikke berøres direkte av planlagte vegfyllinger.

9. AVKJØRSELSFORHOLD

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

10. FELLESBESTEMMELSER

10.1 Med hjemmel i bygningslovens § 31.3 nedlegges det midlertidig byggeforbud for området inntil følgende trafikksikkerhetsmessige tiltak er gjennomført:

- Anlegg av separat gang- og sykkelveg langs Odd Husbys veg.
- Utbedring av kryssene med Oskar Bråtens veg og Vådanvegen.
- Stenging av kryssene Odd Husbys veg/Kystadvegen og Stavsetvegen.

Alle tiltak skal utføres i samsvar med stadfestet reguleringsplan for Søndre del av Byåsen, Dalgård-Leirelva (stadfestet 26.09.1980).

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

000

Enromvegen 169

Nabolaget Stavset - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stavset skole (1-7 kl.) 367 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	23 min 1.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	8 min 4.4 km
Heimdal videregående skole 730 elever	12 min 6.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stavset Linje 11, 108	5 min 0.4 km
Ferstad Linje 9	8 min 3.7 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	11 min 5.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min 9.8 km
Trondheim Værnes	41 min

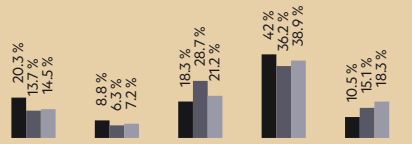
BARNEHAGER

Stavsetmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 1 km
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 97 barn	15 min 1.1 km
Espira Kystad Gård barnehage (1-5 å... 106 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavset	15 min
Bunnpris Rydningen	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stavset	1 416	518
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

- Egen bil
- Buss

SPORT

Enromvegen balløkke	3 min
Stavset	13 min
Impuls Treningssenter Granåsen	7 min
3T-Byåsen	8 min

«Rolig og fint strøk på Trondheims beste kant»

— Sitat fra en lokalkjent

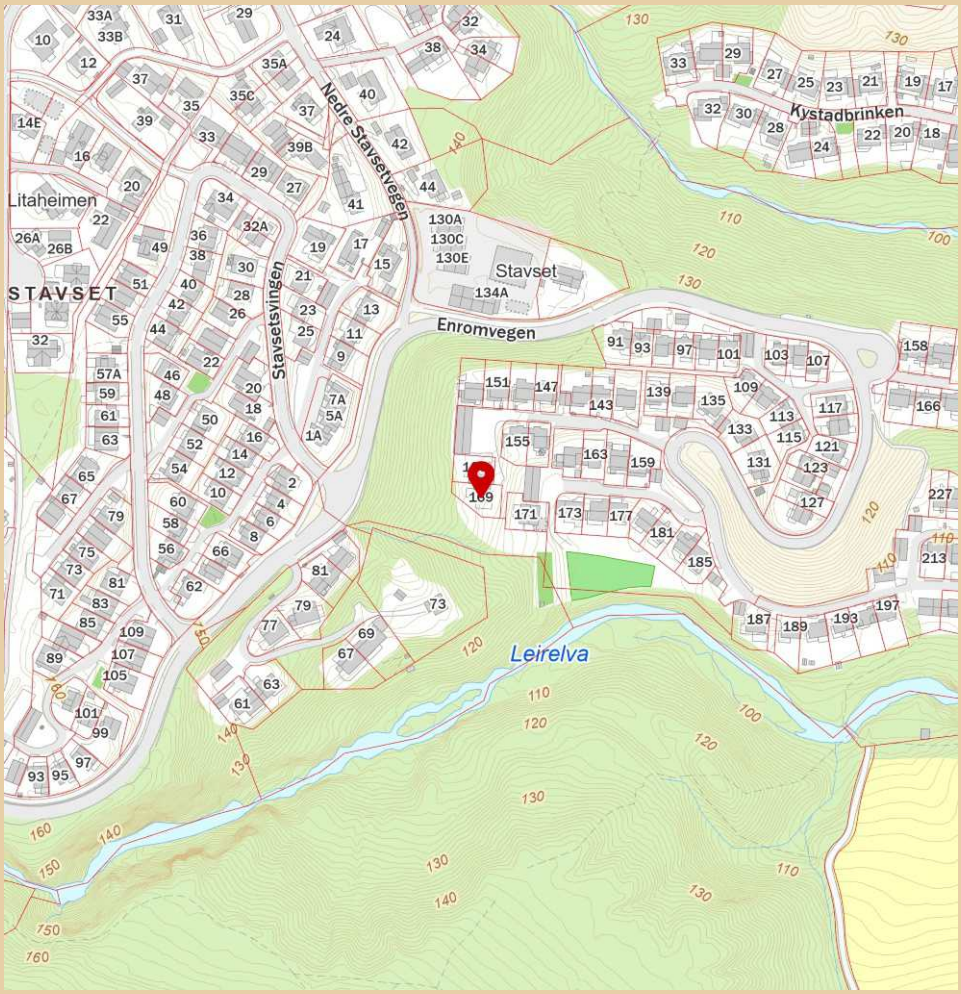
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

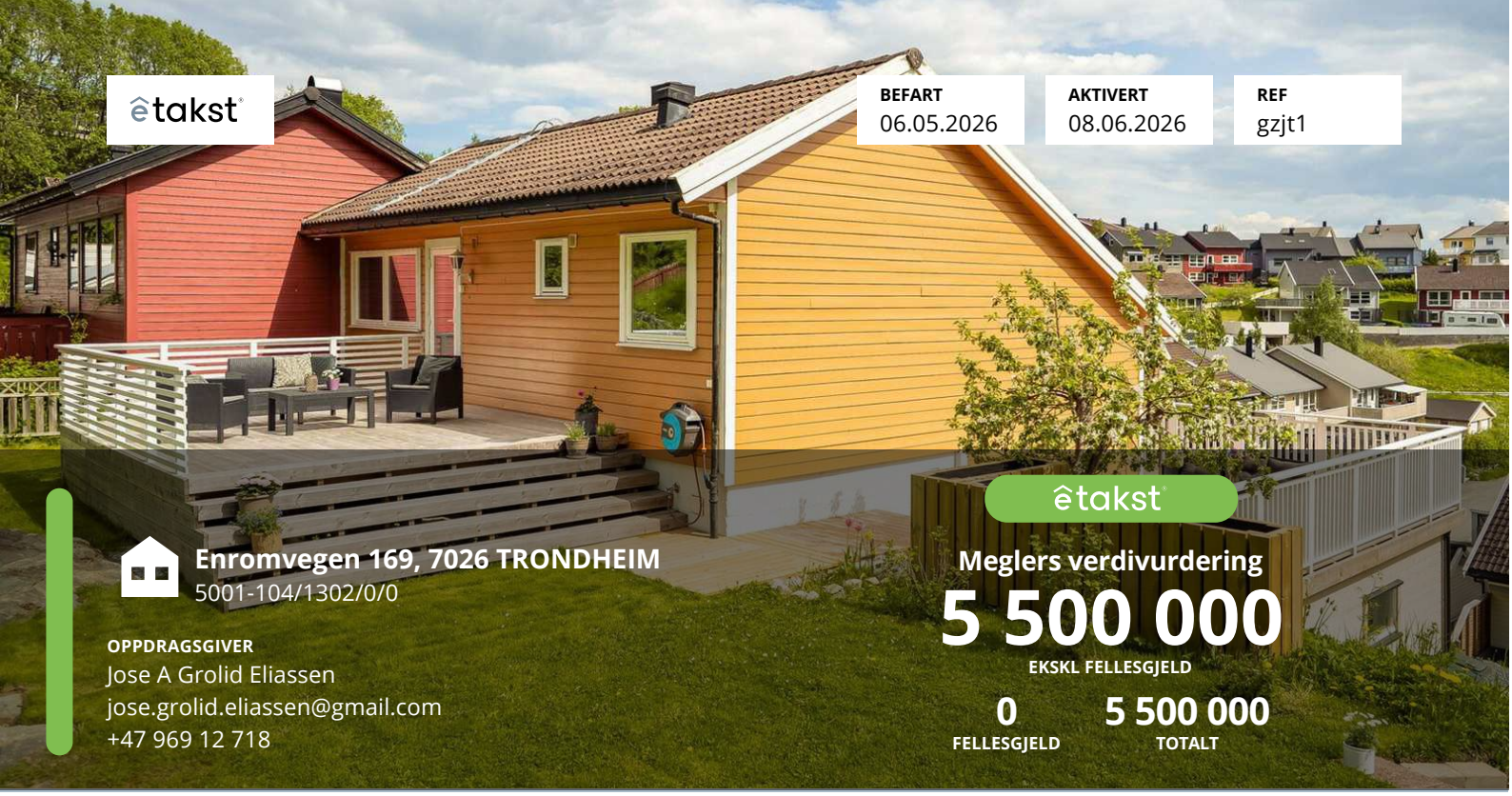
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
06.05.2026	08.06.2026	gzjt1

Enromvegen 169, 7026 TRONDHEIM

5001-104/1302/0/0

OPPDRAGSGIVER

Jose A Grolid Eliassen
jose.grolid.eliassen@gmail.com
+47 969 12 718

etakst

Meglers verdivurdering

5 500 000

EKSKL FELLESGJELD

0	5 500 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier tomannsbolig	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1985
Soverom	4
Etasjer	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	139 m2	TBA	82 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Parkering og peis.

Energimerke D

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Enromvegen 183, 7026 Trondheim	13.02.2025	5 150 000	0	5 150 000	1986	134 m²
Enromvegen 50, 7026 Trondheim	12.06.2025	6 350 000	0	6 350 000	1987	116 m²
Oskar Braatens Veg 14, 7024 Trondheim	17.04.2026	5 500 000	0	5 500 000	1983	131 m²

Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

MEGLER

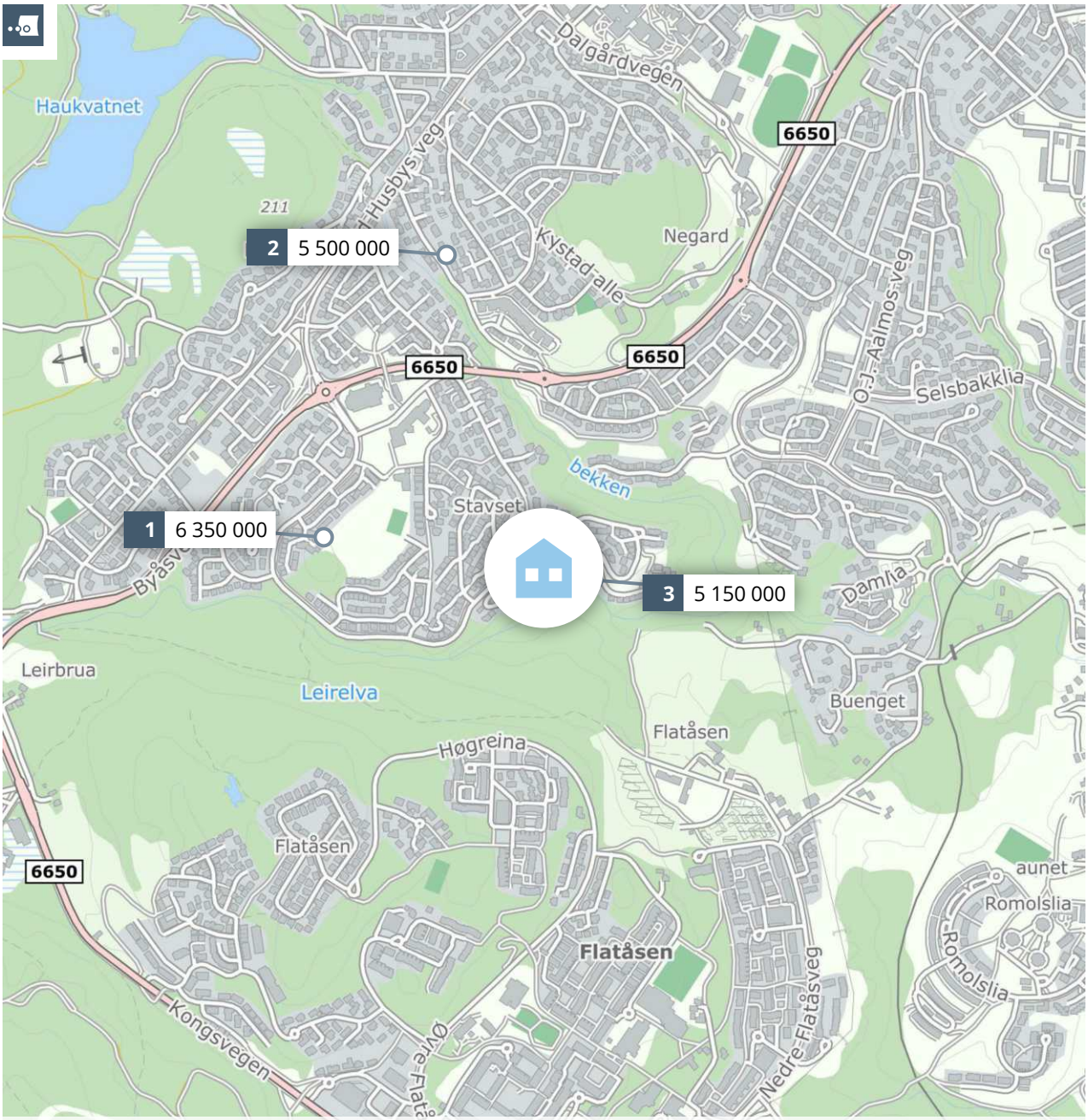
Kristian Rundgreen
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+4793037834

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

ENROMVEGEN 169

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 08.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Enromvegen 169, 7026 TRONDHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 104 BNR 1302 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BYÅSEN 30

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	39 568
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	- m²	- m²	82 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Enromvegen 50 116 m² 1987 363 m² 3 sov	12.06.2025	5 790 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**54 741**
2 Oskar Braatens veg 14 131 m² 1983 491 m² 3 sov	17.04.2026	5 000 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**41 985**
3 Enromvegen 183 134 m² 1986 322 m² 3 sov	13.02.2025	5 250 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**38 433**

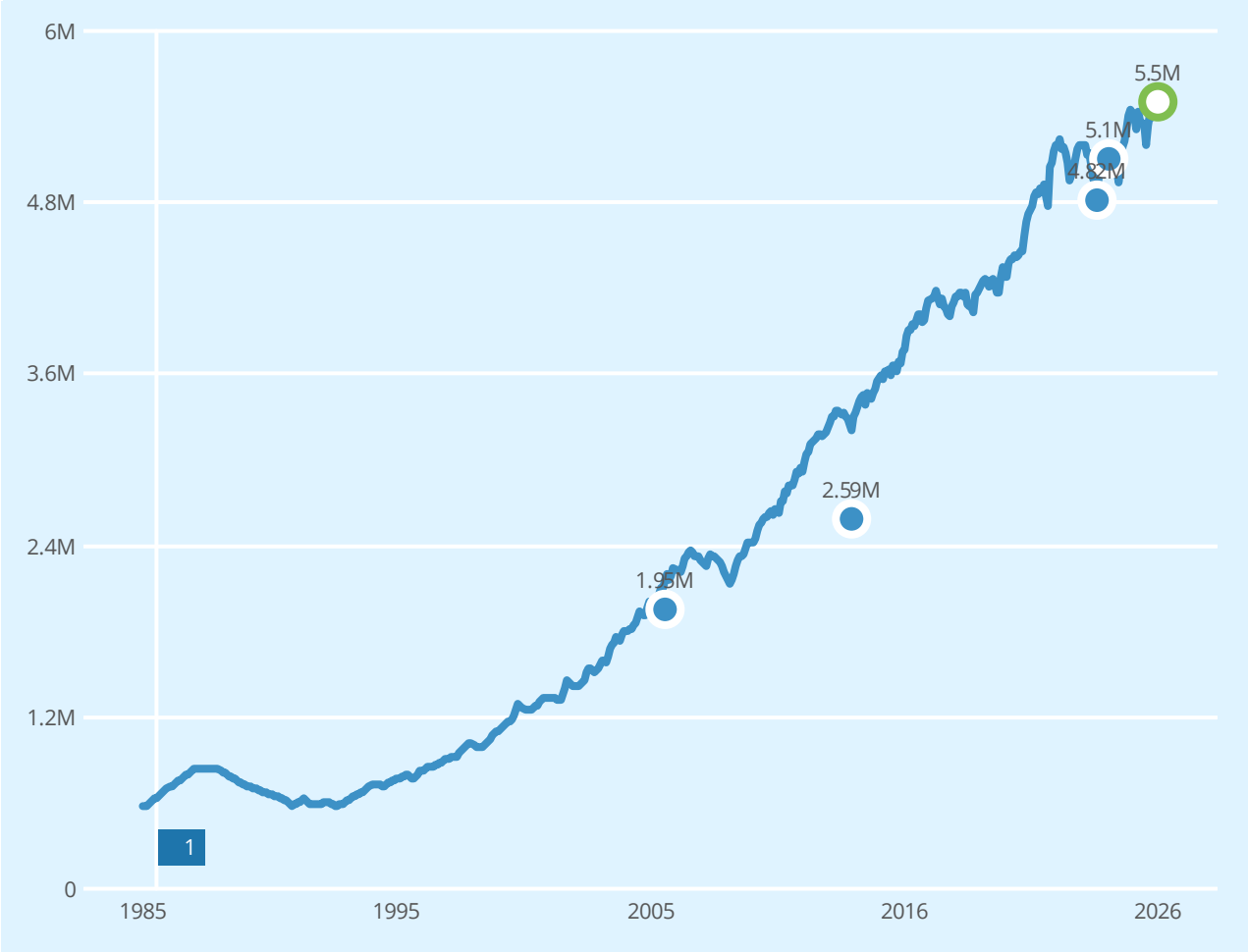
Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.2024	12.06.2024	16.09.2024	4 990 000	5 100 000	0	5 100 000	
20.10.2023	04.12.2023	14.02.2024	4 990 000	4 820 000	0	4 820 000	
05.12.2013	10.12.2013	06.02.2014	2 590 000	2 590 000	0	2 590 000	
26.04.2006	16.05.2006		1 990 000	1 950 000	-	1 950 000	
26.04.2006	16.05.2006	17.07.2006	1 990 000	1 950 000	-	1 950 000	
28.10.1993		28.10.1993	-	717 500	-	717 500	3
23.09.1985		23.09.1985	-	41 520	-	41 520	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 7026 TRONDHEIM nå

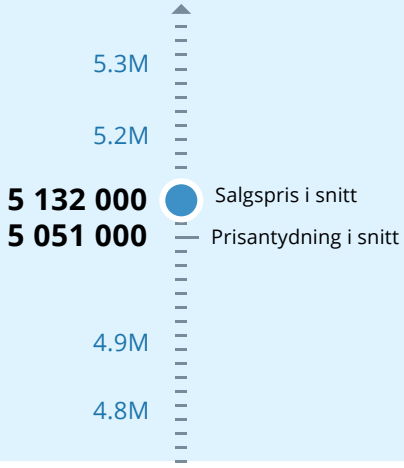
1
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Tomannsboliger solgt i 7026 TRONDHEIM siste 9 mnd

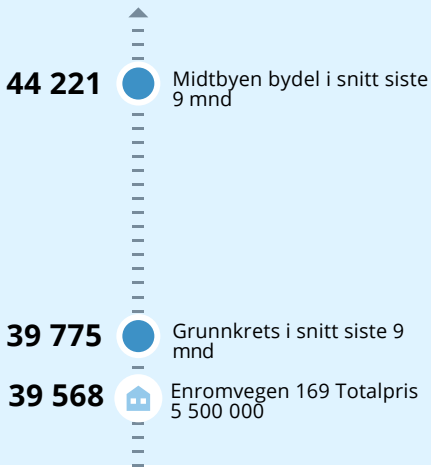
13
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Enromvegen 169, 7026 Trondheim
Gnr. 104, Bnr. 1302, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260181

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim
Saksbehandler: Kristian Rundgreen
Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 930 37 834
E-post: kristian.rundgreen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
