

Velkommen til

Stabells veg 3B, 7021 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stabells veg 3B
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-	**BRA/BRA-i**	84 / 73 m²
Omkostninger	kr	3 590,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 993 590,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	51 835,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 045 425,-	**Byggeår**	1960
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 956,-	**Etasje**	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

+47 482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stabells veg 3B, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 44 i BORETTSLAGET STABELLSV 3, org.nr. 953530899, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 041 835,-
Prisantydning	kr	2 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	51 835,-
Omkostninger	kr	3 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 045 425,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 055 125,-

Omkostninger
Gebyr forretningsfører - Forhåndsprøving kr 2 500,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 3 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 956,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Avdrag lån: 267,63,-
Rente lån: 151,42,-
Avdrag lån: 228,44,-
Rente lån: 31,29,-
Tillegg vaktmester: 446,00,-

Elektroniske fellesavtaler: 558,00,-
Parkering: 110,00,-
Lån nr: 2; Rente lån: 87,09,-
Lån nr: 2; Avdrag lån: 559,53,-
Andel felleskostnader: 3 515,87,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Renter og avdrag
Beskrivelse: 2241 - Lån 1636.57.22823 - DNB
Geldende rente: 5,40 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 5 125,29
Lånetype: Annuitetslån Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 01.07.2027

Beskrivelse: 2240 - Lån 1213.58.42670 - DNB
Geldende rente: 5,05 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 16 284,26
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 01.12.2027

Beskrivelse: 2242 - Lån 1636.68.27939 DNB
Geldende rente: 5,20 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 30 425,31
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 30.06.2033

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse
av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 73 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 84 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller: 6 kvm
4. etasje: 73 kvm
Loft: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
4

Parkering
Hver andelseier har rett til én fast nummerert parkeringsplass med strømuttak for motorvarmer. Parkeringsavgift pr. måned er p.t. kr. 110,- for vanlig bil og kr. 260,- for EL-bil (110 kr for plassen, 50 kr for mobilabonnement til lader og 100 kr for forhåndsbetaling for strøm).

Faktureres hver måned sammen med felleskostnader. Hver 6. måned faktureres/refunderes elbileiere basert på faktisk strømforbruk. Andelshavere er selv ansvarlige for å holde sin parkeringsplass fri for snø og avfall. Uregistrerte/avskiltede kjøretøy parkert på eiendommen er ikke tillatt.

Borettslagets eiendom
Gnr. 97, Bnr. 386, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 40 022 m². Borettslagets felles eiet tomt.

Byggeår
1960 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: Leiligheten disponerer 2 stk. boder.

4. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 stk. soverom.

Loft: Leiligheten disponerer bod.

Standard

Entré (5,2 m²):
Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Porttelefon. Panelovn.

Bad (3,7 m²):
Flislagt gulvflate over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Speil, overskap og overlys.
Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (11,6 m²):
Flislagt gulvflate. Malt tapet på vegger og plater over benker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane og profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Varmtvannsbereder. Røykvarsler.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Stue (27,5 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Plater i himling med downlights belysning.
Innredning: Vedovn. Panelovn. Utgang til balkong.

Soverom 1 (9,5 m²):
Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malt betonghimling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Uttak for internett.

Soverom 2 (11,8 m²):
Parkett på gulv. Malt tapet på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Boligen ligger svært fint til på Byåsen i et populært boligområde kalt Havstein. Her har du umiddelbar nærhet til Metrobuss, et rikt utvalg av dagligvarebutikker, samt kort veg til skole og barnehager. Med sentral beliggenhet på Byåsen er det også kort avstand til Bymarka og dens flotte turmuligheter.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Byåsen barneskole og ligger i et svært barnevennlig område med bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder.

Kollektivtilbud

Boligen har god tilgang på kollektivtilbud. Buss nr. 3 og 23 har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, St. Olavs, NTNU og Dragvoll. Estimert tid på Atb.no er ca. 13 minutter til Trondheim Torg (Kongens gate). Det er også mulig å ta trikk fra Breidablikk.

Enkel tilgang på Høyskoler og Universitet
Med god tilgang på kollektivtilbud er det null problem å komme seg til høyskoler og universitet. Det går direktebuss til både NTNU og BI med hyppige avganger. Med nedoverbakke til NTNU, samt egen sykkelvei til BI kan man i tillegg velge det spreke alternativet. Fra boligen er det ca. 15 minutter på sykkel til Studentersamfundet.

Bymarka og bredt idrettstilbud
Bydelen Byåsen er kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Her har du alt fra lysløyper, badevann, maskinpreparete skiløyper og flott turterreng med ca. 300 km sti. Nærmeste badevann fra boligen er populære Theisendammen, som også kan benyttes som skøytebane i vinterhalvåret. For den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært gode tilbud for dette på Byåsen. Ikke langt unna finner du Granåsen - Trondheims hovedarena for vinteridrett knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting. Flere store idrettsanlegg og klubber byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, orientering, golf og volleyball. Dersom man ønsker å trene på treningssenter, er blant annet 3T Byåsen et godt alternativ, og er ca. 5 minutter unna med bil.

Servicefunksjoner
Havstein har et rikt utvalg av dagligvarebutikker og Havstad Senter som byr på dagligvarehandel og post. Det er også kort veg til butikksenter på Sverresborg med blant annet REMA 1000, MENY, Vinmonopolet, apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og bakeri. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter i nærheten, blant annet Kompis, Pizzabakeren, Palermo og Tavern på Sverresborg Folkemuseum. Foodora og Wolt leverer også til døra.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 1960 og er på 4 etasjer + kjeller og loft. Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av mur/betong.
Utvendige fasader er kledd med teglsteinsforblending.
Saltakskonstruksjon som er tekket med båndtekking.
Vinduer med 2-lags glass.

Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra august 196 og byggegodkjente tegninger fra september 1959.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

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

Energimerking
E - ORANSJE

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

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Leiligheten ligger i 4. etasje og radonmåling er derfor ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Sentrumsformål - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0064 Hoemsaunet og deler av Havstein, Hoem Søndre, Hoem Nordre, Munkvold, Munkvoldaunet m.fl. (9.1.1957)
- r1202 Havstein, gnr. 96/3 og Havstein Vestre, gnr. 96/20 m.fl. (30.1.1974)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen:
Byåstunnelen skal munne ut ved Nydalsbrua - den nye brua ved Sluppen. Her er det bygd toløp 77 meter inn i fjellet i forbindelse med utbygging av Nydalsbrua. Miljøpakken arbeider med å avklare hvor tunnelen skal komme ut på Byåsen. To aktuelle steder:
- Rundkjøringa der Byåsveien og Bøckmanns veg møtes
- Rundkjøringa der Byåsveien, Arnt Smistads veg og General Bangs veg møtes

- r20250009 Byåsveien 180:
Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av tre boligblokker med tilhørende anlegg i Byåsveien 180.
Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 974 638,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 898 553,-.

Andel felles formue
kr 67 640,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Eier
Marianne Christiansen

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:
- Opprinnelig separat bad og wc er slått sammen til et stort bad. Dette er ikke en søknadspliktig endring.
- Balkong er utvidet. Det ble søkt om rehabilitering av fasader, ny kledning og nye balkonger i 1992.

Borettslagets økonomiske status for 2024:
Driftsinntekter: 1 622 620,-
Driftskostnader: 940 522,-
Driftsresultat: 682 098,-
Årsresultat: 632 404,-

Borettslagets budsjett for 2025:
Driftsinntekter: 1 611 080,-
Driftskostnader: 1 138 268,-
Driftsresultat: 472 812,-
Årsresultat: 436 696,-

Dyrehold:
Borettslaget har vedtatt forbud mot dyrehold. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.011,-
Fotograf kr. 3.990,-
Tilstandsrapport kr. 9.300,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.265,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS den 15-08-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
- Utvendig > Balkong
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet.
- Balkongen er litt utvidet i forhold til byggemeldte tegninger.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 åt:
- For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til selgers egenerklæring.

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

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

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Sprekk i to fliser på vegg ut mot gang. Limt med silikon. Sprekken var der når jeg overtok leiligheten i 2019.
Usikker på når den oppsto og hvem som har prøvd å rette opp skaden.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Rørlegger Sivertsen
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusjkabinett.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
Tidligere eier oppdaget i 2014 vannlekkasje fra snøfanger på taket. Vannlekkasjen ble oppdaget via boden på loftet. Vannet skadet taket og veggen på det ene soverommet. Vannskaden tørket av seg selv og malerfirma Sverresborg malte tak og vegg på soverommet. Høst/vinter 2017/2018 ble tak, takrenner og nedløp skiftet i hele borettslaget.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Malerfirma Sverresborg

Beskrivelse av arbeidet: Malte vindu og vegg på soverommet etter vannlekkasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: ...
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak, takrenner og nedløp i hele borettslaget.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Power Clean Pipe
Beskrivelse av arbeidet: Rør i borettslaget ble spylt.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Dårlig trekk i pipen, samt påkrevd rehabilitering av pipeløp.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid: 3

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Varmeforum
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipeløp.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Varmeforum
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn elektriske vifter over pipeløp på taket for å bedre avtrekk.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Varmefag Tiller
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn peis i leiligheten.
25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja

Det er gjentatte ganger målt mengde fukt i bærebjelker på balkongene.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja
Det er rapportert fra styret i borettslaget at det er planlagt oppgradering av det elektriske anlegget innen rimelig tid. Det er gjennom flere år spart opp midler til dette slik at det ikke kommer til å påvirke felleskostnader.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja
Skiftet oppvaskmaskin på kjøkkenet juli 2025.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet

til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Takstrapport datert 15.08.2025
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap 2024 og budsjett 2025
- Innkalling generalforsamling 2025
- Protokoll 2025
- Begjæring til bruk datert 13.08.1960
- Godkjente tegninger datert 1959
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 10 060
E-post: ivar.lindrupsen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






















SAMSUNG






SAMSUNG


TRONDHEIM




JEG ER PILEGRIM
SEX AND THE CITY




LOVE
RITUALS


FJÄLLRÄVEN
KÅNKEN




45





STABELLS VEG 3B

Nabolaget Munkvold - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabells veg	Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	2 min / 0.1 km
Munkvoll	Linje 9	10 min / 0.8 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	7 min / 2.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min / 5.8 km
Trondheim Værnes		36 min

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	9 min / 0.8 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	257 elever, 16 klasser	14 min / 1.2 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	534 elever, 36 klasser	19 min / 1.7 km
Ugla skole (8-10 kl.)	488 elever, 33 klasser	20 min / 1.6 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	356 elever, 20 klasser	19 min / 1.6 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	16 min / 1.3 km
Skansen Videregående Steinerskole		9 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

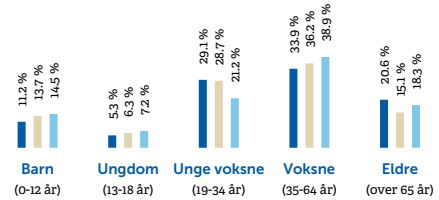
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Munkvold	926	550
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5 ...	60 barn	3 min / 0.2 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år)	70 barn	4 min / 0.3 km
Munkvoll barnehage (1-5 år)	42 barn	7 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad		5 min
Bunnpris Havstad	Post i butikk, PostNord	7 min / 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

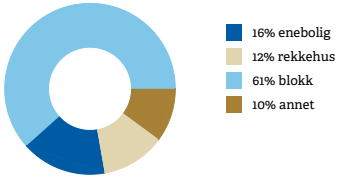
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

SPORT

Havstad idrettsplass	Ballspill, fotball	5 min / 0.4 km
Byåsen skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min / 0.6 km
3T-Byåsen		16 min
EasyFit Byåsen		21 min

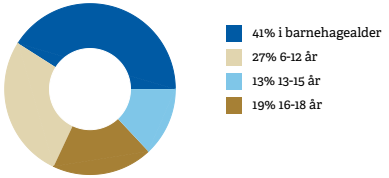
BOLIGMASSE



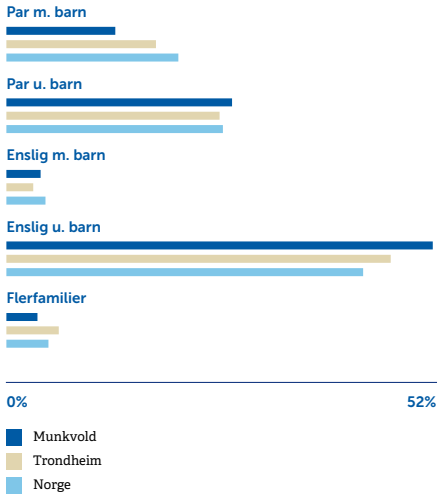
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	5 min
Vitusapotek Havstad Torg	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



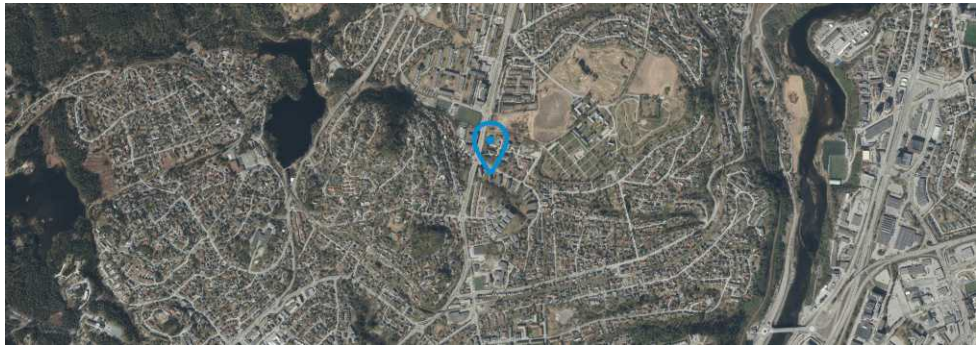
FAMILIESAMMENSETNING

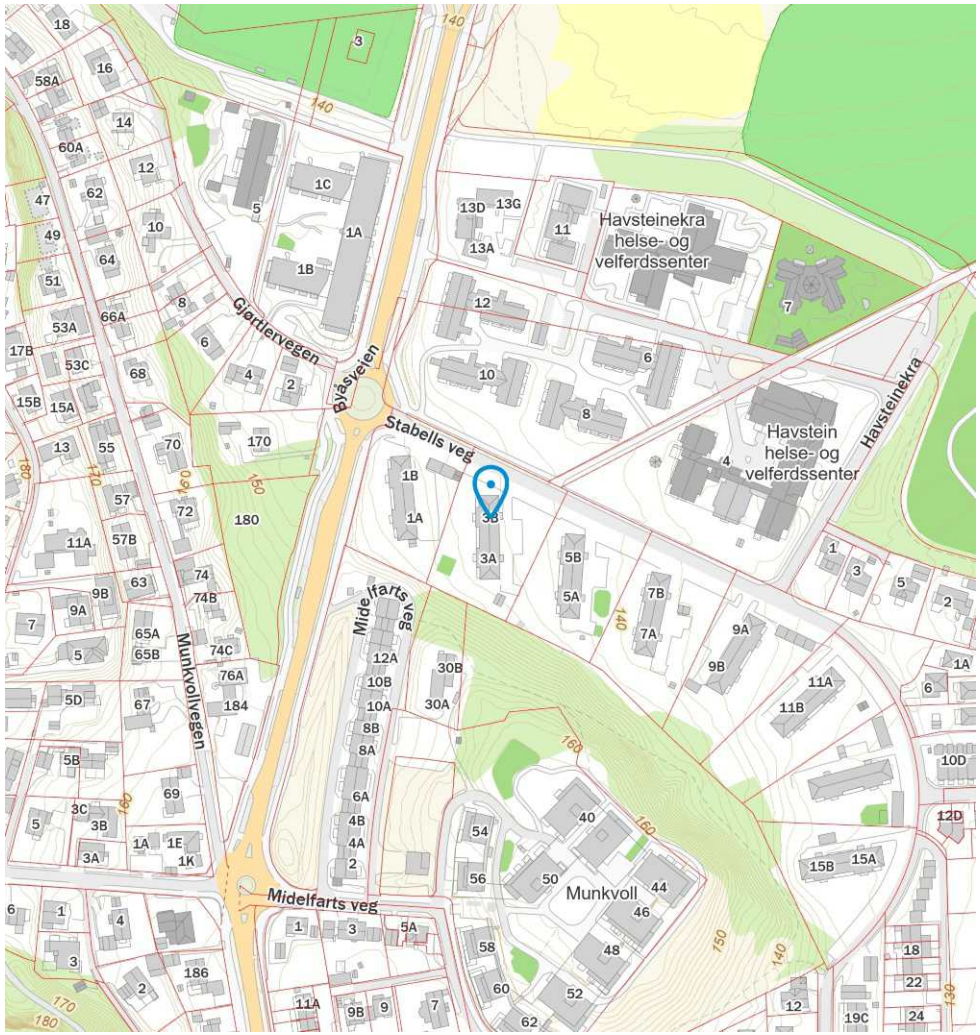


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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







VerdiAnalyse.

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Tilstandsrapport

Leilighet i 4. etasje
Stabells veg 3B , 7021 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 97, bnr. 386
Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 14.08.2025 **Rapportdato:** 15.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21667-1857 **Referansenummer:** TH1037

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim

VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Stabells veg 3B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 386
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 1960 og er på 4 etasjer + kjeller og loft.
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av mur/betong.
Utvendige fasader er kledd med teglsteinsforblending.
Saltakskonstruksjon som er tekket med båndtekking.
Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Entré: Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Stue: Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Plater i himling med downlights belysning.
Soverom 1: Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malt betonghimling.
Soverom 2: Parkett på gulv. Malt tapet på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Flislagt gulvflate over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Speil, overskap og overlys.
Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Flislagt gulvflate. Malt tapet på vegger og plater over benker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane og profilerte fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Varmtvannsbereder. Røykvarsler.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.
Varmtvannsbereder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 4. etasje

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

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet.
- Balkongen er litt utvidet i forhold til byggemeldte tegninger.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

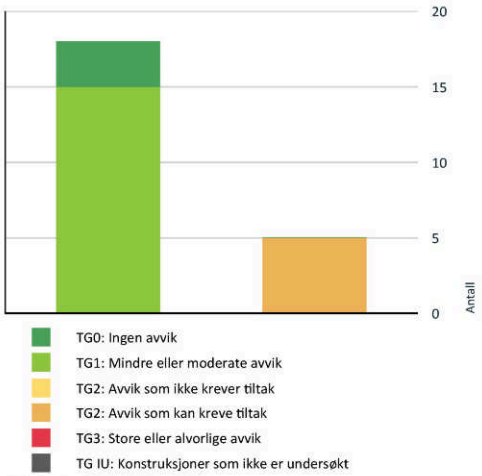
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Stabells veg 3B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 386
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avde

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 4. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverkshøyden er målt til 98 cm, noe som er like under dagens minimumskrav på 100 cm.
Det registreres avflassing av maling og mindre sprekkdannelser i på nedre del av søyler i overgang terrassebord/søyler.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet, som er plassert i felles trappeoppgang, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekk i flis på øvre del av vegg mellom bad/entré samt på øvre del av vegg over dusjsonen.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår
1960

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer/balkongdør

Leiligheten har vinduer/balkongdør med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større sameier/borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet/borettslaget.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Entrédør med glatte flater med finért utførelse er av ukjent dato. Det er synlig merking for brannklasse B-30 og lydklasse 30 dB i karm.

TG 2 Balkong

Balkongen er oppført som en trekonstruksjon av ukjent dato. Konstruksjonen er innfestet i vegglivet og fundamentert på søyler i front. Det er terrassebord på gulv, med avrenning fra gulv via underliggende renne som er tilkoblet nedløp. Tettesjikt av asfaltpapp ligger skjult under terrassebordene, uten mulighet for kontroll. Rekkverket består av metall og plater.

Balkonger/verandaer/altaner hører normalt under felles ansvar i større sameier/borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverkshøyden er målt til 98 cm, noe som er like under dagens minimumskrav på 100 cm.
Det registreres avflassing av maling og mindre sprekkdannelser i på nedre del av søyler i overgang terrassebord/søyler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Balkonger hører normalt under felles ansvar i større sameier/borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet/borettslaget. Eier opplyser at borettslaget har planlagt utskifting av balkonger i tiden fremover.

INNVENDIG

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Stabells veg 3B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 386
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer i stue og kjøkken er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2023.
Sotluke er plassert i kjelleren og feieluke er plassert på loftet.
Det er tilkoblet en vedovn fra 2021 i stuen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater i fabrikkmalt utførelse, er av ukjent dato.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i regi av tidligere eier i 2001 i følge tidligere salgsoppgave.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler eller om arbeider er utført av innleide håndverkere foreligger.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate med downlights belysning.

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

Det registreres sprekk i flis på øvre del av vegg mellom bad/entré samt på øvre del av vegg over dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig da avviket kun er av estetisk betydning. For TG:0/TG:1 anbefales det utskifting av flis med sprekk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 20 mm. Det er etablert flislagt oppkant mot terskel som sikrer rommets vanntetthet så fremt at tettesjiktet er ført opp bak flis.

4. ETASJE > BAD

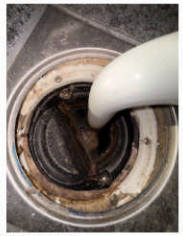
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluket er et plastsluk fra 2001 som er plassert i gulvet under dusjkabinettet. Membran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.
I tillegg har badet et hjelpesluk i plast fra 2001 som er plassert i gulvet under baderomsinnredningen. Membran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

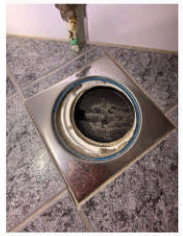
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor videre bruk av lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Slukene må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.



Hovedsluket under dusjkabinettet.



Hjelpesluket plassert under baderomsinnredningen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Speil, overskap og overlys. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluftsspalte under dørbladet.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av mur. Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert. Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Stabells veg 3B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 386
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Fuktsøk på overflate i erfaringsmessig utsatt område, uten å registrere unormale fuktindikasjoner.



Fuktsøk på overflate i erfaringsmessig utsatt område, uten å registrere unormale fuktindikasjoner.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppusset i regi av tidligere eier i 2001 i følge tidligere salgsoppgave.
Det er flislagt gulvflate. Malt tapet på vegger og plater over benker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane og profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Varmtvannsbereder. Røykvarsler.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber på bad og kjøkken er i all hovedsak av eldre ukjent dato, med unntak av noen nyere tilpasninger av rør. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenken samt i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast på bad og kjøkken, er fra 2001.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 1 Lekkasjesikring

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventil er installert under kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkenbenken.
Tanken har el-tilkobling via stikkontakt. Det er etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler ved tanken. Overløp fra sikkerhetsventil er ført til avløp.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet, som er plassert i felles trappeoppgang, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Stabells veg 3B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 386
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av at det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll og/eller utarbeiding av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og 6 kg brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

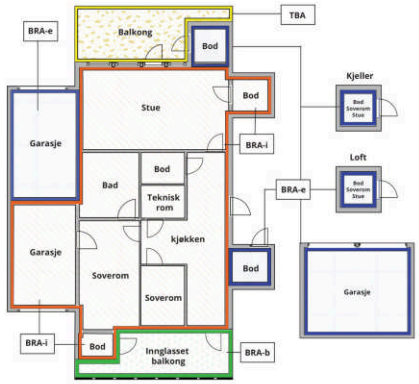
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Stabells veg 3B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 386
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Leilighet i 4. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		6		6	
4. etasje	73			73	11
Loft		5		5	
SUM	**73**	**11**			**11**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		2 stk. boder	
4. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, 2 stk. soverom		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet.
- Balkongen er litt utvidet i forhold til byggemeldte tegninger.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i 4. etasje	73	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Marianne Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	97	386		0	4002.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stabells veg 3B

Hjemmelshaver
Sparebank 1 Smn, Stabellsv 3 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STABELLSV 3 BORETTSLAGET	953530899			Christiansen Marianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
44

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.08.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland		Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Stabells veg 3B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 386
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	
2	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

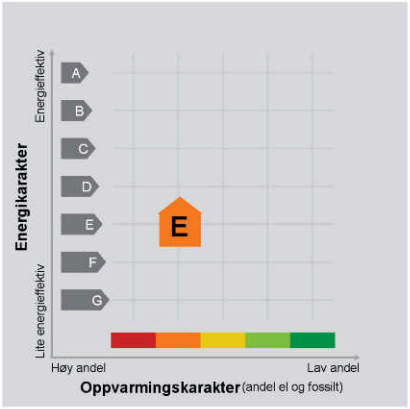
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Stabells veg 3B
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	386
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182337188
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-155583
Dato	15.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stabells veg 3B 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

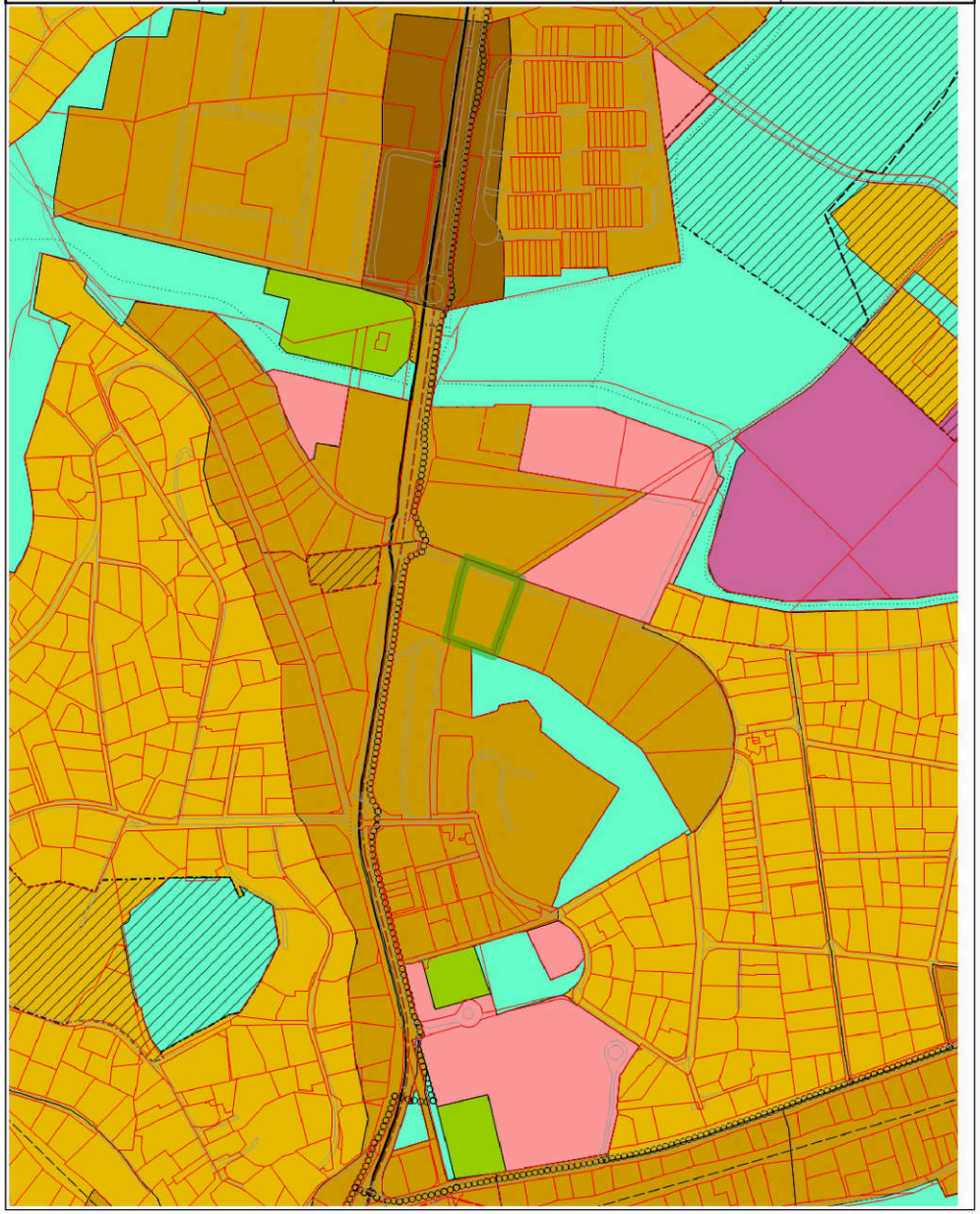
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Bru
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skjerm
- Sti
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stabells veg 3B 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

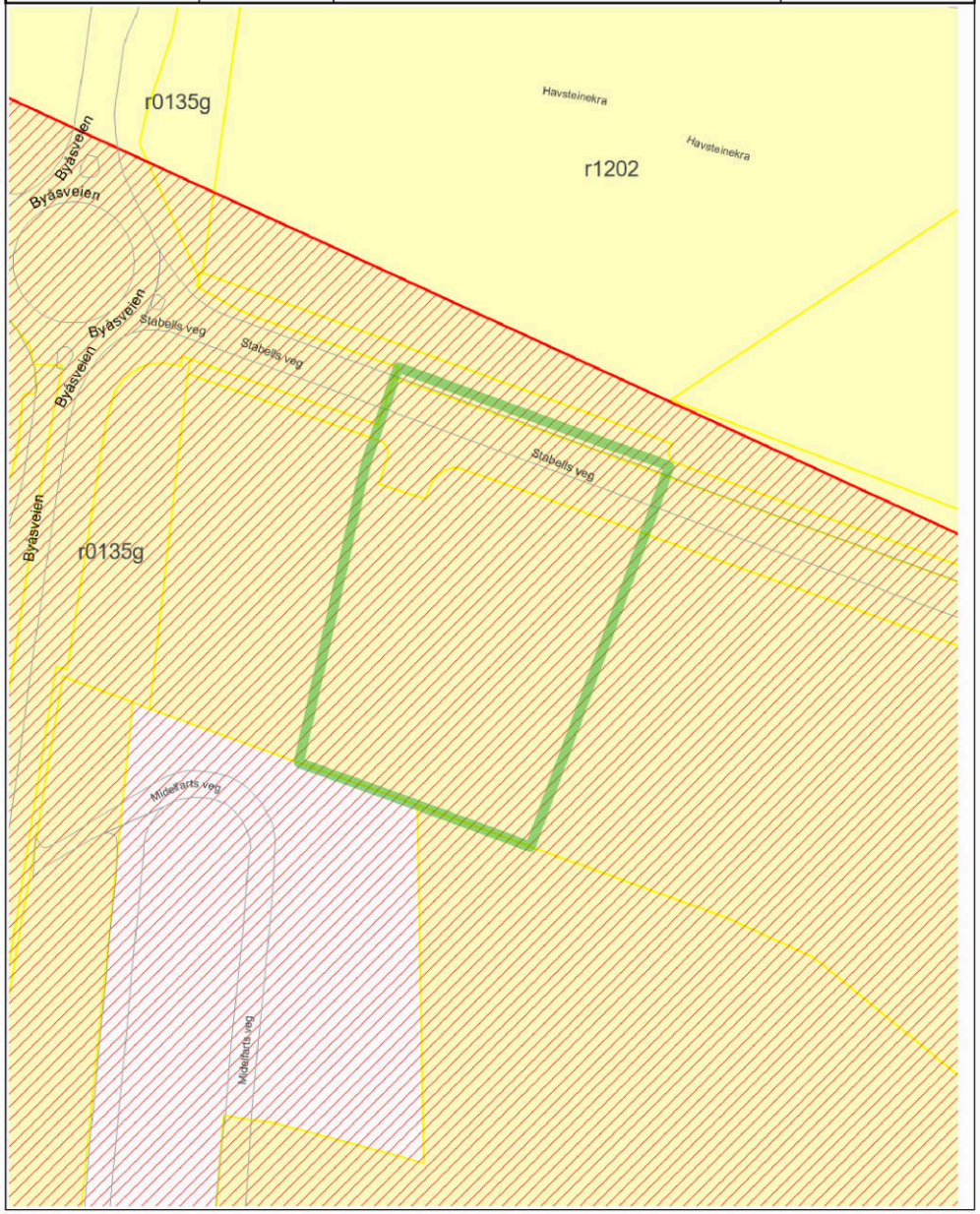
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Framtidig hovedveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stabells veg 3B 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

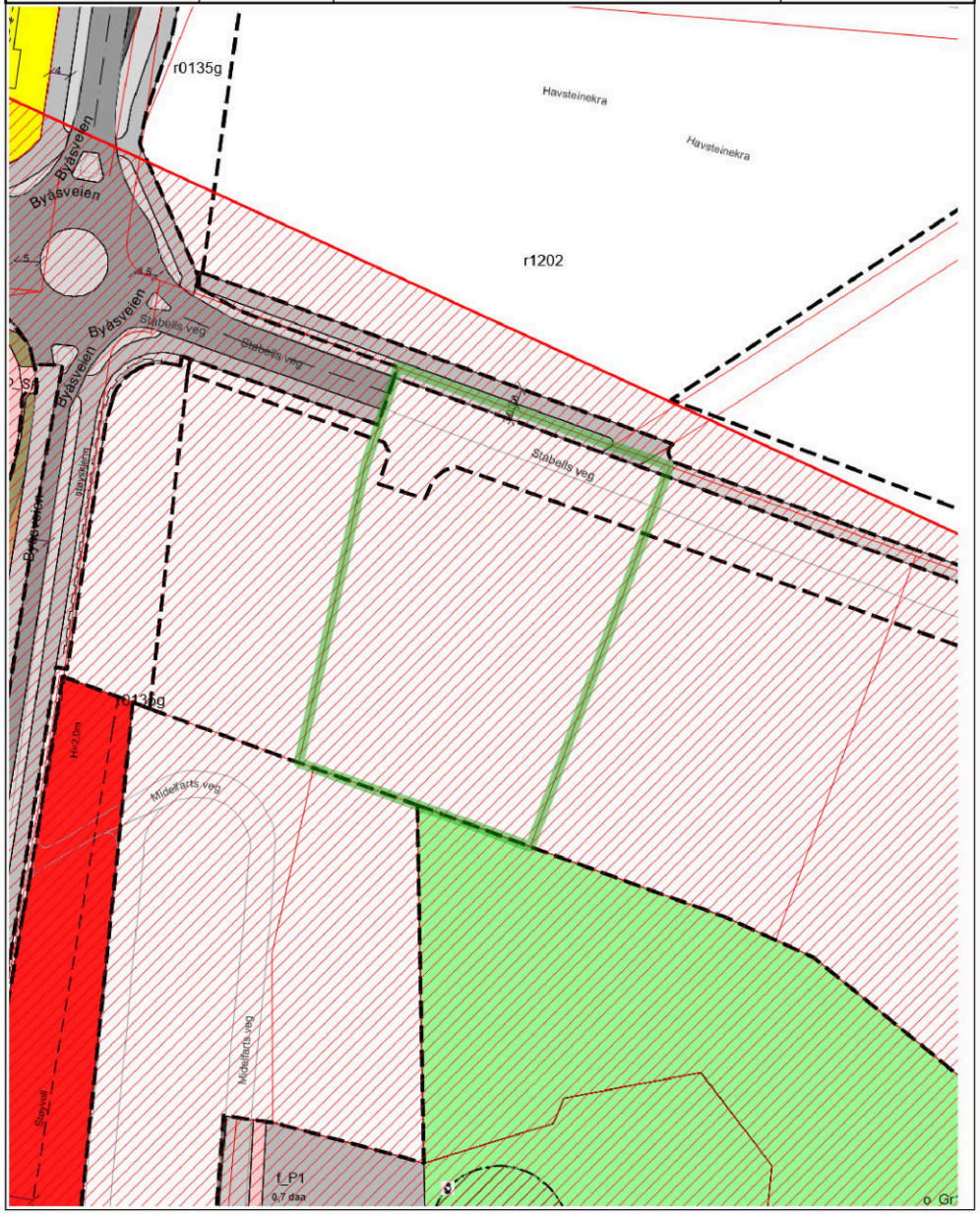
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stabells veg 3B 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Hensyn grønnstruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivanlegg
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Park

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stabells veg 3B 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 7950

Bygg.jnr. 1461/59

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Isabells veg 5-7 3 nemlig boligblokk II

hvilket eieren herr v/s Jernbetong har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 10/5-60

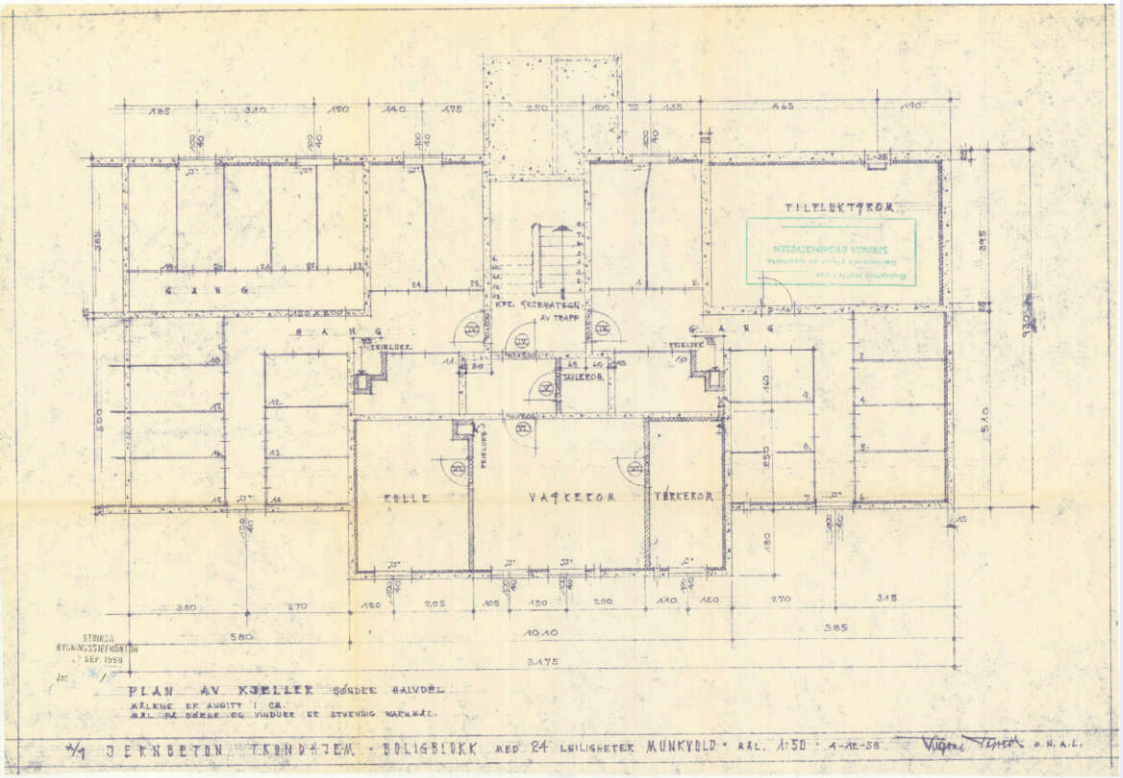
Strinda Helseråd jnr.

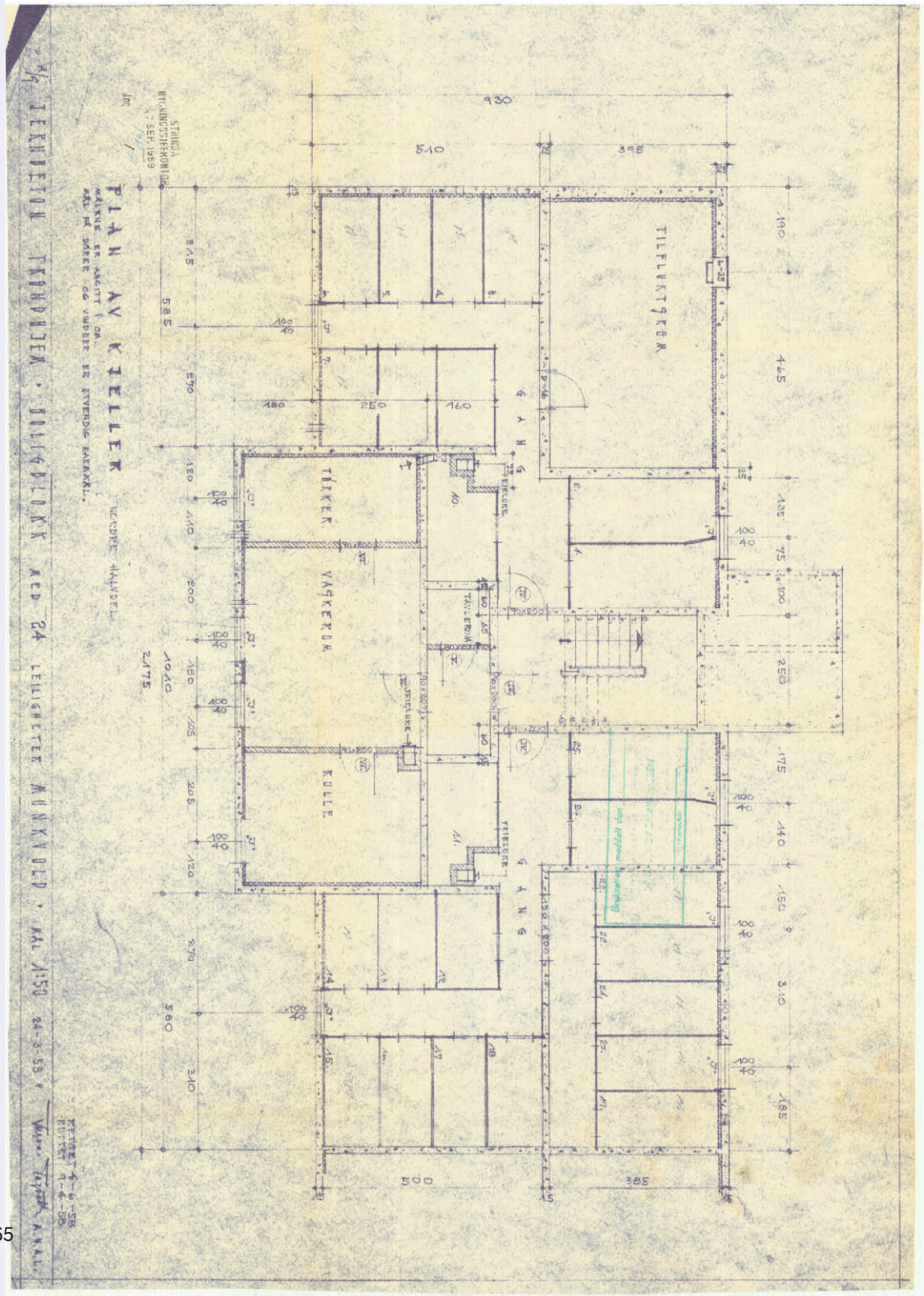
I orden

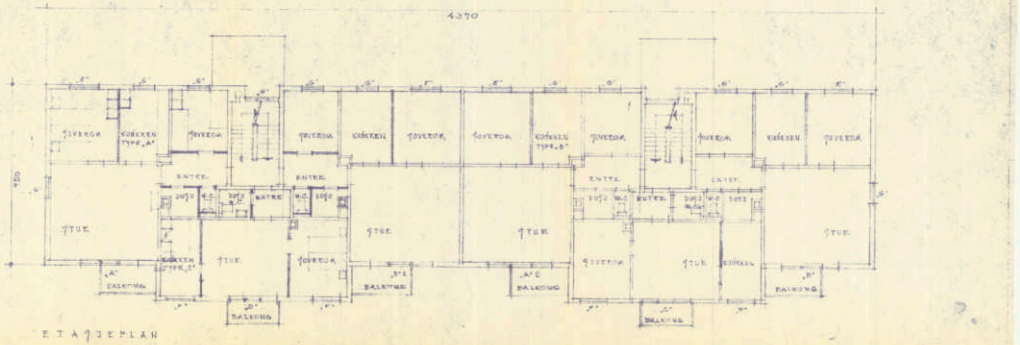
Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 13 AUG 1960

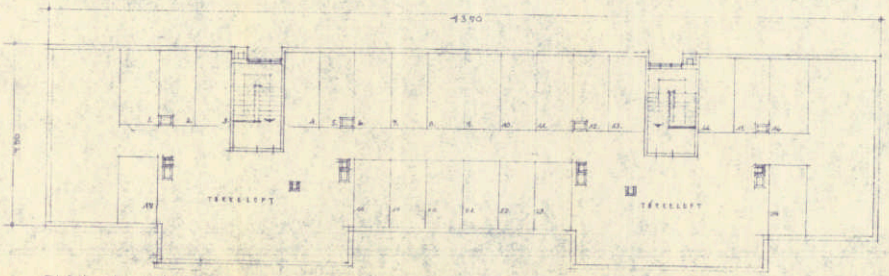
tel.


TILFLUKTSROM
GANG
FELLE
VASKEROM
TØRKEROM
PLAN AV KJELLER SØNDRE HALVDEL
MÅLENE ER ANGITT I CM.
ARK. M. SØRER OG VINDUER ER STYRENDE KARAKTER.
A/L JERNBETON TRONDHJEM · BOLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER MUNKVOLD · MÅL 1:50 · 4-AE-58

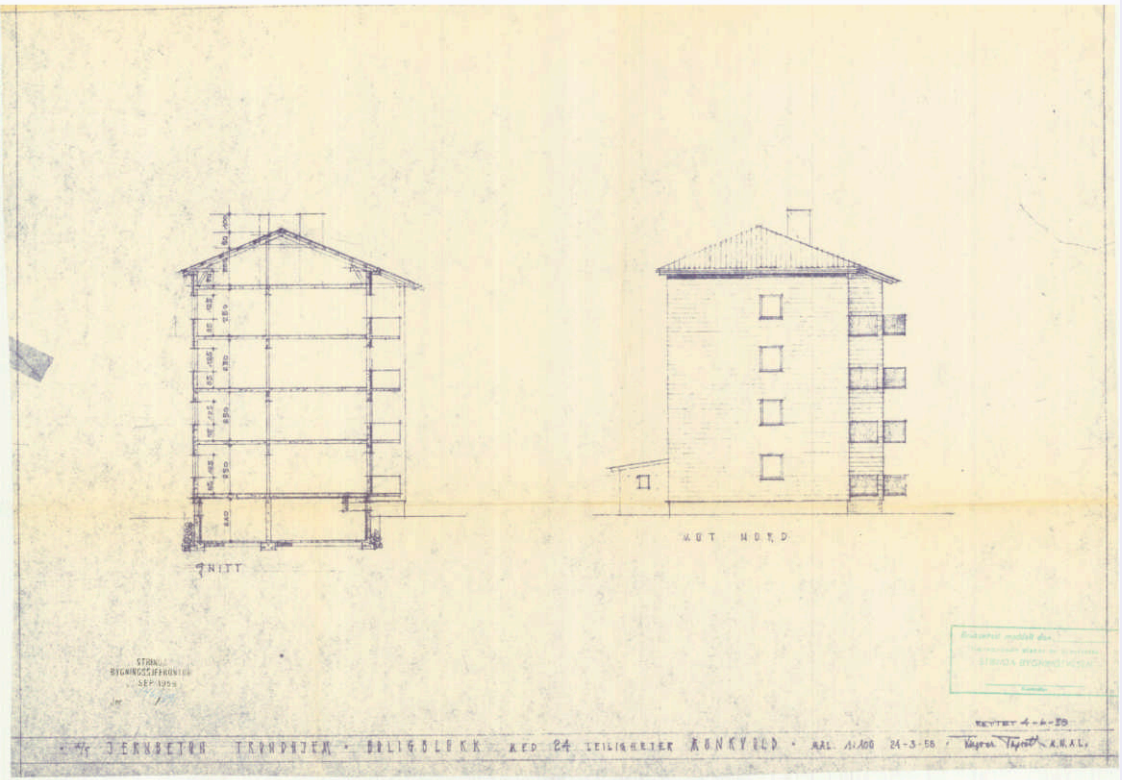

PLAN AV KJELLER NORDRE HALVDEL
MÅLENE ER ANGITT I CM.
ARK. M. SØRER OG VINDUER ER STYRENDE KARAKTER.
A/L JERNBETON TRONDHJEM · BOLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER MUNKVOLD · MÅL 1:50
TILFLUKTSROM
GANG
TØRKER
VASKEROM
FELLE

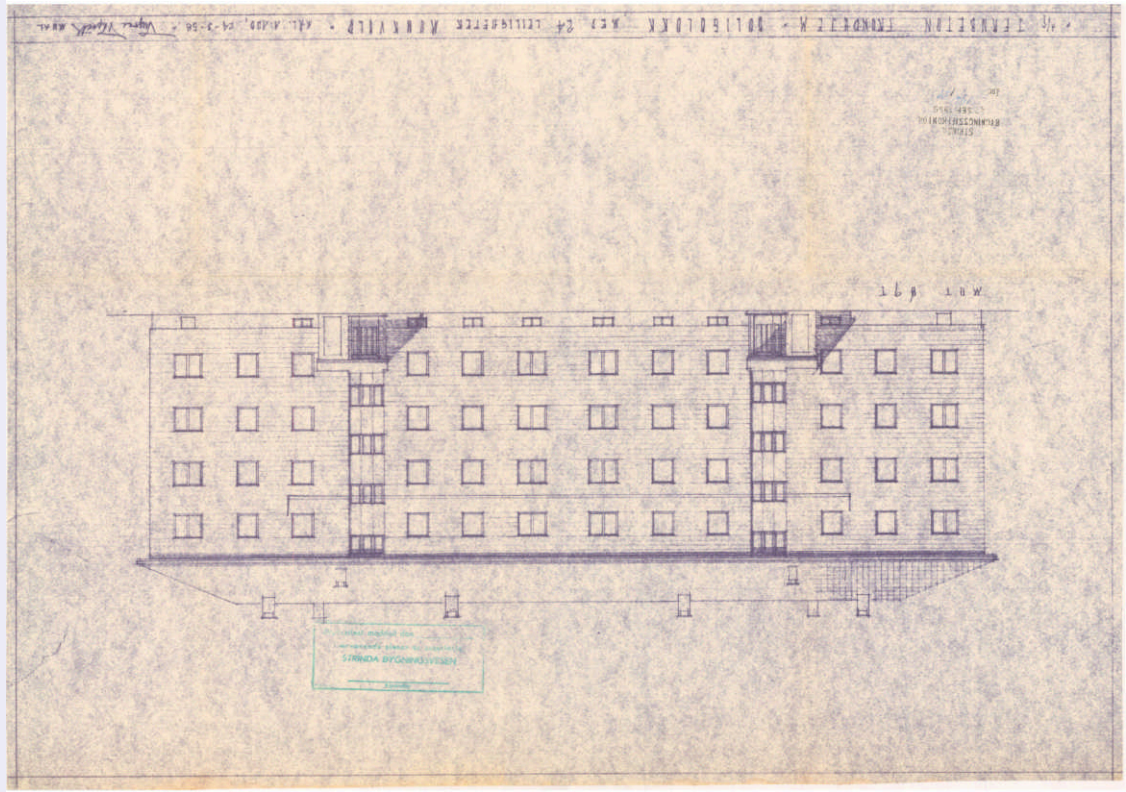


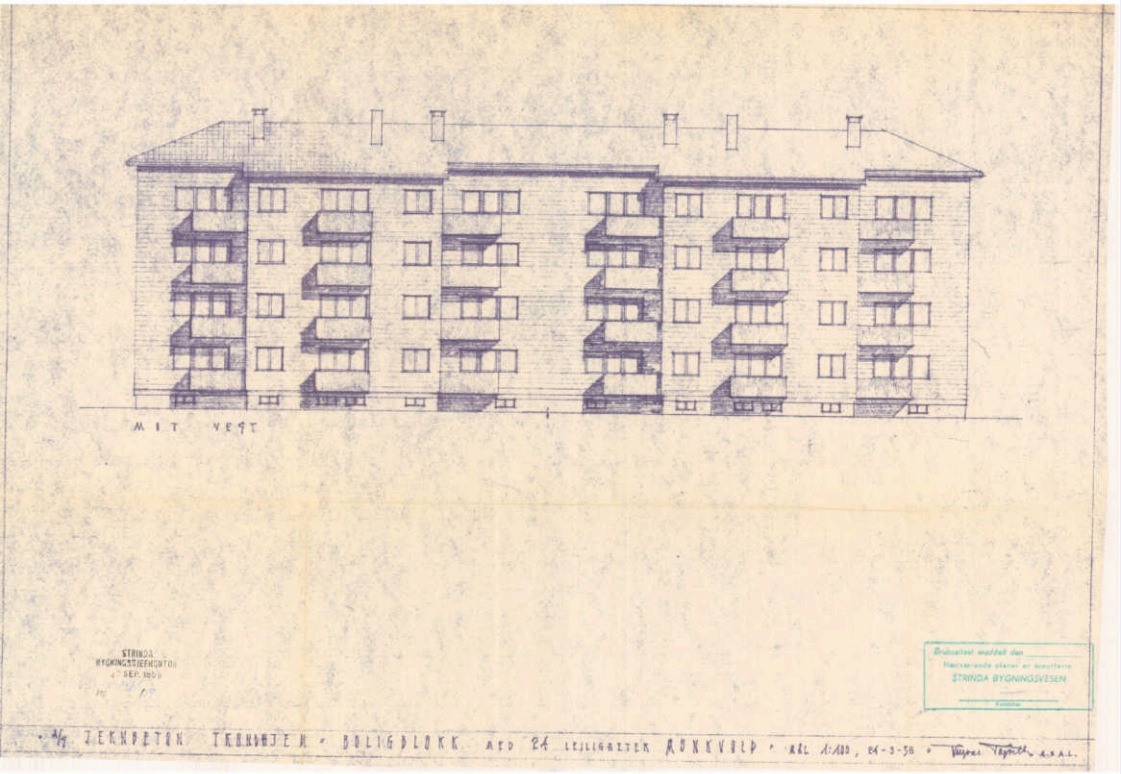
A/S JERNBETON TRONDHJEM • BOLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER MUNKVOLD • MÅL 1:100, 24-5-55 • Viggo Tvedt M.N.A.L.



A/S JERNBETON TRONDHJEM • BOLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER MUNKVOLD • MÅL 1:100, 24-5-55 • Viggo Tvedt M.N.A.L.


SNITT
MOT NORD





TRONDHEIM KOMMUNE

Sak nr.:
DB 0025/93

Sak nr.:
DB 0025/93

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Referansenr.:
T/02264/92

Saksbehandler:
Sissel Ratvik

G.Nr. 00097 Br.Nr. 0386 Byggested: STABELLS VEG 3

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING.

BYGGHERRE: B/L Stabells veg 3 v/ E. Elvrum
ANMELDER : Fahleløkk & Stordahl

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 01.07.92.

Saken gjelder rehabilitering av fasader på en boligblokk med ny kledning og nye balkonger.

Bygningsrådet godkjente i møte 17.12.92, bruk av tegl som fasademateriale ved rehabiliteringen og med farge bestemt i samråd med Byggesakskontoret.

Eksisterende ytterkledning og balkonger skal rives.

Alle yttervegger skal isoleres med 15 cm mineralull. Ved nye balkonger kles vegg med STENEX fasadepleter, det samme gjelder vegg over inngangspartier. De øvrige vegger forblendes med 1/2 steins tegl

Nye balkonger skal bygges med bærekonstruksjon av trykkimpregnert bjelker og søyler. Rekkverk av aluminium og STENEX plater.

På loft tilleggsisoleres med 7,5 cm mineralull.

Det er enighet om at fasadene skal endres slik at tegl føres helt opp til raft, og at rullskift, vindusomramminger og pillastre får samme farge som veggen forøvrig. Arkitekten har opplyst at det er valgt rød tegl og rødbrune STENEX plater.

Saken har vært oversendt Brannsjefkontoret for vurdering. Uttalelsen følger som saksvedlegg.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

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

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
A2 - Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen, skal være innlevert og godkjent.
A3 - Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

C1 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse må tas til følge.

C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

D1 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

D3 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.

D4 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.

D5 Det skal medfølge redegjørelse for handtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Kopi av vedtaket sendes:
- Borettslaget Stabells veg 1A-L v/Stig Pedersen
- Borettslaget Stabells veg 5 v/Tone Vinje
- TOBB - Trondheim og Omegn Boligbyggelag
- Trondhjems Murmesterlaug, murmesternes servicekontor

BYGGESAKSKONTORET 12.01.93.

Kåre Rypdal
bygningssjef

Sissel Ratvik
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret

HUSREGLER FOR BORETTSLAGET STABELLS VEG 3

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg.
Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.
La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

PARKERING AV KJØRETØY
Hver andelseier har rett til én fast nummerert parkeringsplass med strømuttak for motorvarmer. Parkeringsavgift pr. måned er p.t. kr. 110,- for vanlig bil og kr. ~~210~~260,- for EL-bil (110 kr for plassen, 50 kr for mobilabonnement til lader og 100 kr for forhåndsbetaling for strøm). Faktureres hver måned sammen med felleskostnader. Hver 6. måned faktureres/refunderes elbileiere basert på faktisk strømforbruk. Andelshavere er selv ansvarlige for å holde sin parkeringsplass fri for snø og avfall.
Uregistrerte/avskiltede kjøretøy parkert på eiendommen er ikke tillatt.

Dersom det er ledig kapasitet, kan andelseiere søke om ekstra parkeringsplass. Ved flere søkere vil plasser tildeles etter ansiennitet. Ved innskrenkning i ledig kapasitet må andelseiere med ekstra parkeringsplass gi fra seg denne med 1 måneds oppsigelsestid. Andelseier med lavest ansiennitet må gi fra seg sin ekstra parkeringsplass først.

Ledige plasser i gårdsplassen reserveres gjester og korttidsparkering i forbindelse med varetransport. Gjesteparkering kun på anviste plasser. Gjesteplasser er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes til fastparkering. Er gjesteparkeringsplassen full må veikanten benyttes. Dette for å sikre fri adkomst for brann og sykebil.

Dersom flere andelseiere går til anskaffelse av biler skal nye faste plasser med motorvarmer etableres i gårdsplassen. Antall gjesteparkeringsplasser i gårdsplassen vil da reduseres tilsvarende.

Andelseiere og besøkende som parkerer på gårdsplassen skal vise hensyn. Tomgang og isskraping bør unngås seint på kvelden og tidlig om morgenen. Bruk sunn fornuft! De andelseiere som benytter sine biler minst vil bli tildelt plass i gårdsplassen. Endring/bytte av parkeringsplass foretas av styreleder.

Overtredelser av parkeringsreglementet vil medføre **borttauing** på eiers regning og risiko. Sykler må ikke hensettes langs veggen eller i redskapssjakter. Sykkelstativer skal benyttes. Respekter skiltingen i området.

RENHOLD AV FELLESAREALER
Alle skal gjøre sitt for å holde det rent og ryddig rundt blokka og i trapper og i ganger.

KJELLERBODER
Kjellervinduer skal generelt være lukket, spesielt om vinteren med hensyn til frostfare. Ventil på vinduet kan gjerne være åpen.

KILDESORTERING - AVFALL
Restavfall, papp, papir og plastemballasje kastes i containere utenfor blokka og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko og glass/metall finnes i nabolaget. Annet avfall håndteres i henhold til kommunale retningslinjer.

MATING AV FUGLER
Mating av fugler og andre dyr er forbudt.
Matrester skal ikke etterlates utendørs da det kan trekke rotter og mus til husene.

RO OG ORDEN
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang, musikk og annen aktivitet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager, eller mellom kl. **20.00** og **07.00** mandag til lørdag.

Lås alltid dørene til loft, kjeller og vaskerom. Egne boder bør ha hengelås for egen sikkerhet og skal merkes med andelseiers navn. Lys i kjeller og loft skal slukkes når det forlates. **Hovedinngangsdørene skal alltid være låst.**

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.
Skotøy eller andre gjenstander skal ikke settes utenfor leiligheten.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Påse at sluker, avløp og toalett ikke går tett.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Blomsterkasser skal ikke festes på utsiden av rekkverket på balkong.

Alle skader, mangler, feil eller andre forhold som vedrører eiendommen må hurtigst mulig meldes enten til vaktmester eller borettslagets styre.

BRANNSIKKERHET
Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder. Kull- og engangsgrill er forbudt. Gassbeholdere må oppbevares på en forsvarlig måte, og ikke i kjellerbod. For spørsmål rundt forsvarlig oppbevaring av gassbeholdere, ta kontakt med styret eller vaktmester.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER
For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. Reglene er slått opp i vaskerommet og må følges nøyaktig. Egen liste for vasking av klær skal benyttes.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle i fellesskapet skal vise hensyn og skape trivsel. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø

som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.
Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Revidert av styret og godkjent av generalforsamling 24.05.2022.

VEDTEKTER

for

Borettslaget Stabells veg 3, org. nr 953 530 899

vedtatt i ekstra ordinær generalforsamling 16.12 1977
sist endret 27.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stabelsveg 3 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundrede.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.
Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseierne skal selv betale egenandel på forsikringen ved manglende vedlikehold som har medført skade, og som andelseieren i henhold til § 5-1,1 – burde ha kunne forutsett/avverget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned.
Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av:
En leder - tre andre medlemmer - tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.
Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

150 - Borettslaget Stabellsveg 3

Org.nr. 953530899

25.06.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2025 for	**150 - Borettslaget Stabellsveg 3**
Organisasjonsnummer:	953530899
Dato:	03.07.2025
Sted:	Styrerommet
Tid:	kl. 18:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Årsregnskapet 2024 og revisors beretning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært generalforsamling 2025 til ordinært generalforsamling 2026.

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2025 i 150 - Borettslaget Stabellsveg 3.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2024 og revisors beretning



ÅRSREGNSKAP 2024

150 - Borettslaget Stabellsveg 3

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 622 620	1 371 080	1 621 556	1 611 080
Sum innkrevde felleskostnader	**1**	**1 622 620**	**1 371 080**	**1 621 556**	**1 611 080**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	29 900	40 820	40 820	75 000
Personalkostnader	2	4 216	5 756	5 756	10 575
Avskrivninger		27 707	7 732	0	0
Vedlikehold og reparasjoner	3	122 376	530 625	831 078	262 652
Kabel-TV/Internett		166 377	147 449	157 771	168 833
Renhold		41 050	19 004	55 391	42 210
Energi og brensel	4	63 873	67 400	71 000	60 309
Andre driftskostnader	5	27 656	25 919	24 881	27 758
Revisjonshonorar		12 516	10 575	10 575	13 142
Forretningsførerhonorar		52 144	42 600	45 582	57 376
Forsikring		123 739	114 157	128 998	129 926
Kommunale avgifter	6	268 967	233 998	250 132	290 487
Sum driftskostnader		**940 522**	**1 246 034**	**1 621 983**	**1 138 268**
DRIFTSRESULTAT		**682 098**	**125 046**	**-427**	**472 812**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	30 772	24 073	12 900	29 993
Finanskostnader	8	80 466	82 168	89 021	66 109
Netto finansposter		**-49 693**	**-58 095**	**-76 121**	**-36 115**
ÅRSRESULTAT		**632 404**	**66 951**	**-76 548**	**436 696**
Overføringer					
Til annen egenkapital		632 404	66 951	0	0
SUM OVERFØRINGER		**632 404**	**66 951**	**0**	**0**

150 - Borettslaget Stabellsveg 3

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	9	3 970 763	3 970 763
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.		0	27 707
Sum varige driftsmidler		3 970 763	3 998 470
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 970 763**	**3 998 470**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 878
Andre kortsiktige fordringer	10	143 808	284 532
Sum fordringer		143 808	289 410
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 420 432	887 037
Sum omløpsmidler		**1 564 240**	**1 176 447**
SUM EIENDELER		**5 535 003**	**5 174 918**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		3 861 069	3 228 664
Sum egenkapital	**12,13**	**3 863 469**	**3 231 064**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 256 355	1 512 933
Borettsinnskudd	15	166 000	166 000
Øvrig langsiktig gjeld		65 626	71 700
Sum langsiktig gjeld		**1 487 982**	**1 750 633**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 424	184 176
Skyldig offentlige avgifter		2	1
Annen kortsiktig gjeld		10 127	9 044
Sum kortsiktig gjeld		**183 552**	**193 220**
Sum gjeld		**1 671 534**	**1 943 853**

Balanse pr. 31.12.2024

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**5 535 003**	**5 174 918**

TRONDHEIM, 31.12.2024
150 - Borettslaget Stabellsveg 3

Kurt Hybertsen
Styrets leder

Marianne Christiansen
Nestleder

Tobias Virik
Styremedlem

Mats Inge Skånøy
Styremedlem

agio FORVALTNING

Protokoll fra generalforsamlingen 2025

150 - Borettslaget Stabellsveg 3

Org.nr. 953530899

Protokoll fra generalforsamlingen 2025

Boligselskap	**150 - Borettslaget Stabellsveg 3**
Organisasjonsnummer:	953530899
Dato:	03.07.2025
Sted:	Styrerommet

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

12 antall stemmeberettigede til stede
11 antall andelshavere til stede
1 fullmakt registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til generalforsamlingen ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Kristian Andreas Mikalsen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Kristian Andreas Mikalsen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Mats Inge Skånøy og Andreas Thorp ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Kristian Andreas Mikalsen ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

3. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra denne ordinære generalforsamlingen og frem til neste ordinære generalforsamling ble det vedtatt en godtgjørelse på kr 50 000 til styreleder, kr 7 500 til nestleder, samt kr 500 per møte til øvrige styremedlemmer.

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 18:15

bankID SIGNERT 18.08.2025
Christiansen, Marianne

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marianne Christiansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stabells veg 3B
7021 TRONDHEIM

5001-97/386/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Sprekk i to fliser på vegg ut mot gang. Limt med silikon. Sprekken var der når jeg overtok leiligheten i 2019. Usikker på når den oppsto og hvem som har prøvd å rette opp skaden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Rørlegger Sivertsen
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusjkabinett.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Tidligere eier oppdaget i 2014 vannlekkasje fra snøfanger på taket. Vannlekkasjen ble oppdaget via boden på loftet. Vannet skadet taket og veggen på det ene soverommet. Vannskaden tørket av seg selv og malerfirma Sverresborg malte tak og vegg på soverommet. Høst/vinter 2017/2018 ble tak, takrenner og nedløp skiftet i hele borettslaget.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Malerfirma Sverresborg
   Beskrivelse av arbeidet: Malte vindu og vegg på soverommet etter vannlekkasje.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: ...
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak, takrenner og nedløp i hele borettslaget.

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Power Clean Pipe
   Beskrivelse av arbeidet: Rør i borettslaget ble spylt.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

Dårlig trekk i pipen, samt påkrevd rehabilitering av pipeløp.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Varmeforum
   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipeløp.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Varmeforum
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn elektriske vifter over pipeløp på taket for å bedre avtrekk.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Varmefag Tiller
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn peis i leiligheten.

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Det er gjentatte ganger målt mengde fukt i bærebjelker på balkongene.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Ja**

Det er rapportert fra styret i borettslaget at det er planlagt oppgradering av det elektriske anlegget innen rimelig tid. Det er gjennom flere år spart opp midler til dette slik at det ikke kommer til å påvirke felleskostnader.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Skiftet oppvaskmaskin på kjøkkenet juli 2025.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35250251 / Ivar Lindrupsen, tlf. 482 10 060
Stabells veg 3B, 7021 Trondheim.
Andelsnr. 44 i BORETTSLAGET STABELLSV 3, org.nr. 953530899, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 35250251
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.11.2025

Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no