

Velkommen til

Stabells veg 10B, 7022 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stabells veg 10B
7022 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 490 000,-
Omkostninger	kr	138 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 340,-	kr	5 628
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 637,-

BRA/BRA-i	145 / 139 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2009

Energimerke B

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!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stabells veg 10B, 7022 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 97, Bnr. 358, Snr. 4, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 490 000,-
Prisantydning	kr	5 490 000,-
Omkostninger	kr	138 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 628 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 641 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 138 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres nå hver måned og fakturert beløp for mai var på kr 1 892,- Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 637,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Kommunikasjonspakke på kr 607,-
- Felleskostnader brøkfordelt på kr 3 030,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Bonitas
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: 139 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 145 m²
TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller: 44 kvm.
1.Etasje: 55 kvm.
2.Etasje: 46 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
3

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering i carport.

Sameiets eiendom
Gnr. 97, Bnr. 358, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 893 m². Felles eid tomt.

Byggeår
2009 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: Gang, bad/vaskerom, teknisk bod og soverom/kjellerstue.

1. etasje: Entré, kjøkken/stue, sportsbod.

2. etasje: Gang, bad og 3 stk. soverom.

Standard
Kjeller (42 m2):
Gang (10,7 m²):
Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i himling.
Innredning: Trapp. Sentralstøvsuger uttak.

Soverom/kjellerstue (17,6 m²):
Rommet har parkett på gulv over elektriske varmekabler. Malte panelplater og malte slette flater på veggene. Malte plater i himling.

Bad/vaskerom (6,9 m²):
Rommet har flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil. Lys over speil montert på vegg. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Gulvmontert toalett. Badekar, samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Varmtvannstank. Hoved stoppekran med vannmåler.
Rommet ventileres via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Teknisk bod (6,8 m²):
Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i tak.
Innredning: Sikringsskap, Ventilasjonsaggregat. Sentralstøvsuger.

1. etasje (48 m2):
Entré (4,2 m²):
Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Panelovn.

Kjøkken (31,5 m²):
Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i tak.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenøy.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Sentralstøvsuger uttak.

Stue (31,5 m²):
Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Varmepumpe. Røykvarsler.

Sportsbod (6,5 m²):

2. etasje (44 m2):
Gang m/trapp (14,2 m²):
Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i himling.
Innredning: Røykvarsler. Skyvedørsgarderobe. Loftstrapp. Uttak for sentralstøvsuger. Panelovn.
Soverom 1 (7,8 m²):
Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i himling.
Innredning: Garderobeskap. Røykvarsler.

Soverom 2 (10,3 m²):
Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i himling.
Innredning: Garderobeskap. Utgang til balkong. Røykvarsler. Solskjerming.

Bad (5,0 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med lysarmatur. Overskap.
Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Rommet ventileres via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Soverom 3 (6,5 m²):
Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i himling. Innredning: Røykvarsler.

Dette 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 et rekkehus, er oppført i 2009, i 2 etasjer over kjeller. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Pulttakskonstruksjonen er tekket med asfalt takbelegg. Vinduer og dører med 2-lags glass.

Dette iht takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger for øvrig handelen.

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 er utstedt ferdigattest for nybygg rekkehus den 29.10.2009.
Opprinnelig adresse for eiendommen var Otto Skirstads veg 20 A.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe.
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
Rød-B. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til: framtidig bebyggelse og anlegg.

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)
- r1202g Otto Skirstads veg 20A, 97/358 og 97/792 (24.5.2007) med reguleringsformål boliger, frisiktsone og gang/sykkelvei.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen:
Tunnelen skal vil gi ny øst/vest-forbindelse mellom Byåsen og Omkjøringsveien, og vil i tillegg avlaste det lokale veinettet på Byåsen. Byggestart for Byåstunnelen er ikke avklart, men den vil kunne komme enten mot slutten av dette tiåret eller i løpet av en mulig forlengelse av Byvekstavtalen i perioden 2030-2033.

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 1 453 085,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 812 339,-.

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
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett eller styregodkjenning.

Eier
Siri Lutdal

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 6303
Dato: 07.01.2009
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100 / 778

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Dagboknr.: 256187
Dato: 12.04.2010
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Meglers kommentar til areal:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot godkjente tegninger fra Trondheim kommune. Følgende avvik registreres:
- Opprinnelig godkjent bod blir benyttet som soverom/kjellerstue.
Dette er en søknadspliktig endring. Kjøper overtar ansvar/risiko vedrørende dette.

Lysekrone over spisebord følger ikke handelen.

Dyrehold:
- Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Sameiets økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:
- Årsresultatet viser et overskudd på kr 53 475,-
- Disponible midler på kr 611 376,-
- Budsjettert årsresultat viser et resultat på kr 0,-

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 1 % 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 standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-10 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, 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. 3 203,-
Fotograf kr. 4 200,-
Tilstandsrapport kr. 14 500,-
Stylist (veiledning) kr. 1 990,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS den 20-10-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Utvendige trapper
- Gulv soverom/kjellerstue

TG2:
- Takkonstruksjon carport og bod
- Balkonger
- Radon
- Elektrisk anlegg
- Overflater gulv, bad kjeller
- Sluk, membran og tettesjikt, bad kjeller
- Overflater gulv, bad 2.etasje
- Sluk, membran og tettesjikt, bad 2.etasje

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 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Det hoppet av et vannrør i teknisk rom/bod, alt reparert og utbedret. Nytt ventilasjonsanlegg.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Arbeid gjennom Belfor, snekker
Beskrivelse av arbeidet: Revet og satt opp nye plater på vegg og tak, samt skiftet parkettgulv.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Sverresborg malerservice
Beskrivelse av arbeidet: Malt vegg- og takplater.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Mælen blikk og ventilasjon
Beskrivelse av arbeidet: satt inn nytt ventilasjonsanlegg.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

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
- Tilstandsrapport datert 20.10.2025
- Selgers egenerklæring datert 31.08.2025
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap 2024
- Innkalling årsmøte 2025
- Protokoll 2025
- Ferdigattest datert 29.10.2009
- Godkjente tegninger datert 05.09.2007
- Seksjonering
- Reguleringsbestemmelser
- Aktsomhetskart
- 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
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
E-post: sigbjorn.vesta@em1.no

Alan Shaswar
Eiendomsmegler
Telefon: 902 82 766
Epost: alan.shaswar@em1.no

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






1 2 B






















AEG








KRIGENS BRØDSKAP






COCO
FASHION


Chloé
Chloé
Chloé
Chloé


OSLO








BOSCH















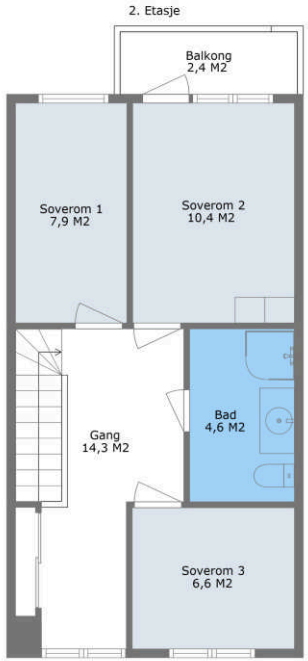


VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

N

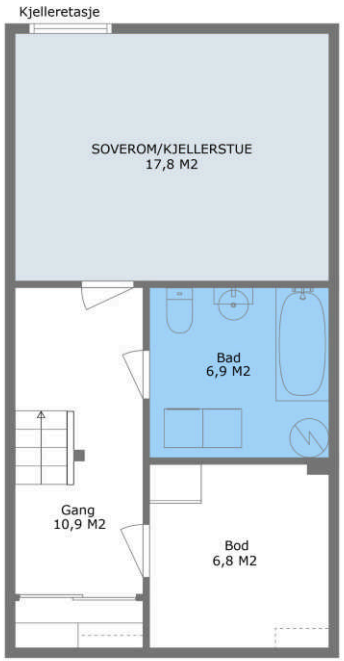
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



VerdiAnalyse.

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

N



VerdiAnalyse.

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

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Stabells veg 10B , 7022 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 97, bnr. 358, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 08.09.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1344 **Referansenummer:** ZG7746

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Håvard Andresen

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

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212

Medansvarlig

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

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 10B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 358
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

Rekkehus - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er et rekkehus, er oppført i 2009, i 2 etasjer over kjeller.
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Pulttakskonstruksjonen er tekket med asfalt takbelegg.
Vinduer og dører med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller (42 m2):
Gang (10,7 m²): Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i himling. Innredning: Trapp
Soverom/kjellerstue (17,6 m²): Rommet har parkett på gulv over elektriske varmekabler. Malte panelplater og malte slette flater på veggene. Malte plater i himling.
Teknisk bod (6,8 m²): Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i tak. Innredning: Sikringsskap, Ventilasjonsaggregat, sentralstøvsuger.

1. etasje (48 m2):
Entré (4,2 m²): Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte plater i himling. Innredning: Panelovn.
Stue (31,5 m²): Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte plater i himling. Innredning: Varmepumpe. Røykvarsler.

2. etasje (44 m2):
Gang m/trapp (14,2 m²): Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i himling. Innredning: Røykvarsler. Skyvedørsgarderobe. Loftstrapp. Uttak for sentralstøvsuger. Panelovn
Soverom 1 (7,8 m²): Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i himling. Innredning: Garderobeskap. Røykvarsler.
Soverom 2 (10,3 m²): Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i himling. Innredning: Garderobeskap. Utgang til balkong. Røykvarsler. Solskjerming.
Soverom 3 (6,5 m²): Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i himling. Innredning: Røykvarsler.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom (6,9 m²): Rommet har flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling. Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil. Lys over speil montert på vegg. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Gulvmontert toalett. Badekar, samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Varmtvannstank. Hovedstoppekran med vannmåler. Rommet ventileres via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Bad (5,0 m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling. Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med lysarmatur. Overskap. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

Rommet ventileres via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (31,5 m²): Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i tak. Kjøkkeninnredningen har plane fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenøy. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen. Innredning: Sentralstøvsuger uttak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Balansert ventilasjon.
Sikringsskap.
Vannfordelerskap.
Fiberuttak.
Solskjerming.
Sentralstøvsuger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

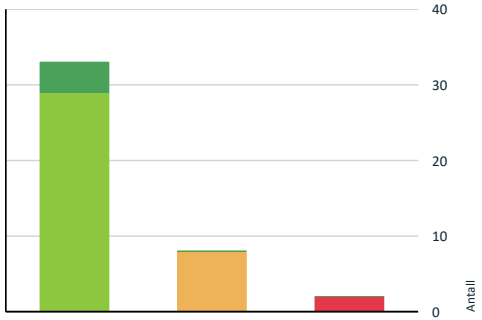
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Stabells veg 10B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 358
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

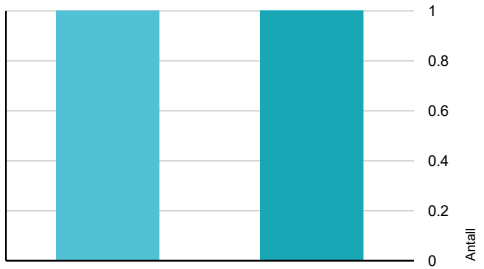
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie 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 befaringstidspunktet, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskisser er kun ment som illustrason og er ikke i målestokk.

Tilstandsrapporten bygger på en visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overfladisk inspeksjon

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Gulv soverom/kjellerstue Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflate gulv i soverom/kjellerstue har stedvis betydelig høyere slitasje/skader enn man kan forvente utifra alder og normal bruk.
- Det er generelt flere mindre og mer betydelige slitasje/skader i gulvets overflate.
- Det registreres at det mangler en bit av gulvet.
- Det er en langsgående sprekk i skjøt ca. midt i rommet.
- Det bemerkes samtidig at det gliper mellom fotlist og parkett mot yttervegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon carport og bod Gå til side

Det er avvik:

Det registreres råteskade i vindskie mot nabo i Stabells veg 10C.

Utvendig > Balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Sammendrag av boligens tilstand

- Balkong 1. etasje; rekkverket er målt til 98 cm, dette er under gjeldende forskriftskrav som er 100 cm.
- Balkong 2. etasje; rekkverket er målt til 90 cm, dette er under gjeldende forskriftskrav som er 100 cm.
- Det registreres ikke beslag over det første terrassebordet på balkongen i 2. etasje, noe som burde vært montert for å hindre fritt vann i trenge inn bak kledningen.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor målinger ikke er foretatt/tilstrekkelig dokumentert. Dette gjelder selv om krav ved byggets oppføringstidspunkt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i teknisk bod, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Stabells veg 10B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 358
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2009

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 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av asfalt takbelegg fra byggeår.
Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå pga. manglende forsvarlig adkomstmulighet til taket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og eventuelt skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Utvendig vedlikehold av felles bygningsdeler som ytterdører, vinduer, taktekking, kledning, beslag og lignende, hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er gesimsbeslag i form av vannbord og takrenner med nedløp som leder vannet i drens/overvannsledninger.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak.

Utvendig vedlikehold av felles bygningsdeler som ytterdører, vinduer, taktekking, kledning, beslag og lignende, hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning fra byggeår.
Fasader ble sist overflatebehandlet i 2016 i følge selger.

Det er synlig luftespalter og musesperre i form av musebånd ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen.

Utvendig vedlikehold av felles bygningsdeler som ytterdører, vinduer, taktekking, kledning, beslag og lignende, hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak som er oppført i en fagverksperrekonstruksjon fra byggeår. Det er tilgang via loftsluke i andre etasje. Loftet er inspisert fra loftsstigen uten at det er funnet unormale forhold.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon carport og bod

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak som er oppført i en sperrekonstruksjon fra byggeår. Det registreres under befaringen en noe lav oppkant ved gesims på taket, dette kan ved store nedbørsmengder medføre at vann kan trenge inn og skade bakenforliggende konstruksjoner.

Utvendig vedlikehold av felles bygningsdeler som ytterdører, vinduer, taktekking, kledning, beslag og lignende, hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres råteskade i vindskie mot nabo i Stabells veg 10C.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Denne vindskien anbefales byttet.

TG 1 Vinduer/balkongdør

Boligen 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. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdør

Boligen har ytterdør med slett overflate og 4 små glassfelt i fabrikkmalt utførelse fra byggeår.

Ytterdør hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger

Balkongen i 1. etasje er oppført som en trekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er innfestet i veggliv med søyler i front. Innfestingen i vegglivet er anlagt utenpå kledningen. Dette er regnet for å være en trygg konstruksjon med tanke på at boligens regnskjerm ikke brytes. Det gjøres oppmerksom på at når underliggende bjelke er innfestet direkte på kledningen vil det være økt risiko for fuktskader på kledningen i dette området. Gulvoverflaten er belagt med terrassebord i impregnerte materialer. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Skillevegg mot naboer er kledd med liggende kledning. Rekkverk er oppført i tre og utvendig kledd med spiler.

Balkongen i 2. etasje er oppført som en trekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er innfestet i veggliv med braketter i metall, som er ført gjennom kledningen i små utsparinger. Områder rundt utsparinger i kledningen er utsatt for fuktpåkjenning som følger av fritt vann som kan renne nedover veggen og trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner. Gulvoverflaten er belagt med terrassebord i impregnerte materialer. Underliggende konstruksjon, inkludert bjelkelag bæresystem og fundamentering er undersøkt, uten å finne unormale forhold. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Rekkverk er oppført i tre og utvendig kledd med spiler.

Det gjøres oppmerksom på at utkragede balkonger, eller balkonger med lignende metoder for innfesting som bryter byggets regnskjerm, kan være sårbare for inndriv av fukt i overgang mot vegglivet, som kan medføre fuktskader i tilliggende/underliggende konstruksjoner. Det bør derfor utføres jevnlig tilsyn av overganger, skjøter og underliggende konstruksjon for å avdekke eventuelle tegn til fukt.

Utvendig vedlikehold av felles bygningsdeler som ytterdører, vinduer, taktekking, kledning, beslag og lignende, hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Stabells veg 10B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 358
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

- Balkong 1. etasje; rekkverket er målt til 98 cm, dette er under gjeldende forskriftskrav som er 100 cm.
- Balkong 2. etasje; rekkverket er målt til 90 cm, dette er under gjeldende forskriftskrav som er 100 cm.
- Det registreres ikke beslag over det første terrassebordet på balkongen i 2. etasje, noe som burde vært montert for å hindre fritt vann i trenge inn bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- For å få tilstandsgrad 0/1 må rekkverks høyden endres til dagens forskriftskrav på minimum 100 cm.
- Det anbefales at det monteres beslag fra bak kledningen og over det første terrassebordet på balkongen i 2. etasje, for å lede fritt vann bort fra kledningen og ut fra utsparinger for innfesting av balkongbjelker.

TG 1 Terrasse

Boligen har markterrasse med tilkomst via entré og carport. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegger i malt treverk mot naboer.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføring av fundamentering eller bjelkelag videre kjent, men det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av overflater.

TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp fra balkong i 1. etasje ned til bakkenivå mot Stabells veg fra byggeår.

Utvendig vedlikehold av felles bygningsdeler som ytterdører, vinduer, taktekking, kledning, beslag og lignende, hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0/1 må rekkverk monteres i henhold til forskriftskravet på minimum 90 cm høyde

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

TG 3 Gulv soverom/kjellerstue

Parkett på gulv i rom brukt som soverom/kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflate gulv i soverom/kjellerstue har stedvis betydelig høyere slitasje/skader enn man kan forvente utifra alder og normal bruk.
- Det er generelt flere mindre og mer betydelige slitasje/skader i gulvets overflate.
- Det registreres at det mangler en bit av gulvet.
- Det er en langsgående sprekk i skjøt ca. midt i rommet.
- Det bemerkes samtidig at det gliper mellom fotlist og parkett mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Skadene på overflater som er registrert vil ikke kreve strakstiltak, men forringer det estetiske uttrykket.
Gulvet anbefales byttet, da skader og mangler totalt sett er såpass omfattende at bytte anses som mest kostnadseffektivt kontra lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Etasjeskille 1. og 2. etasje

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Nivelleringer i stue og kjøkken samt i 2. etasje er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor målinger ikke er foretatt/tilstrekkelig dokumentert. Dette gjelder selv om krav ved byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, selv om det ikke var krav til radonsikrede tiltak ved byggeår. Radonmåling er viktig for å avdekke om det er for høye nivåer av radon i boligen. Eventuelle målinger bør utføres i vinterhalvåret.
For å få tilstandsgrad 0/1 må det utføres radonmåling, men det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren består av oppholdsrom og bod med ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.
Veggene er kledd med gips som er limt direkte på grunnmurens isopor isolasjon.

Hulltaking er utført i yttervegg i kjelleren for inspeksjon av konstruksjonen. Fuktsøk er gjennomført på gulvets overflater, samt med pigg i parkettens overflate. Det ble ikke registrert unormale forhold.

Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har trapper i tre med fabrikkmalt utførelse på vanger med eik i trinn, håndløper og rekkverk med stålspiler fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse fra byggeår.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Stabells veg 10B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 358
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår.
Ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere foreligger.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og malte plater i himling.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen strakstiltak er nødvendig da avviket er like under dagens anbefalte nivåforskjell. Avviket anses ikke å være av betydning som vil medføre konsekvenser. For TG:0/TG:1 anbefales det å etablere vanntett membranoppkant ved dørterskel for å ivareta rommets vanntetthet

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår i gulvet under badekar. Membran/mansjett er til dels synlig under flislim over klemring, derimot kan ikke sammenslutning mellom mansjett/membran og klemringens underside lett stadfestes da dette er skjult av sluktes utforming. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

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 en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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 å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning. Det anbefales i tillegg at skjøter og overflater jevnlig inspiseres.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil. Lys over speil montert på vegg. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Gulvmontert toalett. Badekar, samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Varmtvannstank. Hovedstoppekran med vannmåler.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via balansert ventilasjon med tilluftsventilering via spalte under dørblad.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverom/kjellerstue, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.
Ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere foreligger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og malte plater i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen strakstiltak er nødvendig da avviket er like under dagens anbefalte nivåforskjell. Avviket anses ikke å være av betydning som vil medføre konsekvenser. For TG:0/TG:1 anbefales det å etablere vanntett membranoppkant ved dørterskel for å ivareta rommets vannteteth et

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår i gulvet i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse.

Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Stabells veg 10B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 358
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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 å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning. Det anbefales i tillegg at skjøter og overflater jevnlig inspiseres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med lysarmatur. Overskap. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via balansert ventilasjon med tilluftsventilering via spalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra gang, med formål å vurdere fuktforhold i veggkonstruksjonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i all hovedsak fra byggeår. Rommet har parkett på gulv. Malte panelplater på veggene. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenøy. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Sentralstøvsuger uttak. Det ble montert nye fronter, benkeplater og installert kjøkkenøy i 2023 ifølge selger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er skapmontert mekanisk avtrekksvifte med direkte utkast ført gjennom yttervegg. Det er montert stormkappe på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør av plast fra byggeår. Rørfordeling ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på bad/vaskerom i kjelleren. Hovedstoppekran er besiktiget på bad/vaskerom i kjelleren.

Det er kun synlige vannledninger som er besiktiget/kontrollert i boligen, og inspeksjonene begrenser seg kun til de tilgjengelige punktene på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale fra byggeår. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres via balansert ventilasjon, hvor aggregatet er plassert i teknisk bod i kjelleren.

Det er viktig at leverandørens serviceintervaller følges da med tanke på bytting av filter og rensing av kanaler samt ventiler.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom/bad kjeller. Tanken har tilkobling via støpsel i veggen. Tanken er plassert i rom med sluk.

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

TG 1 Andre installasjoner

Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger med uttak i samtlige etasjer. Motorenheten er fra byggeår og er plassert i teknisk bod i kjelleretasjen. Eier opplyser at sentralstøvsugeren fungerer som tiltenkt.

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 fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i teknisk bod, 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.
   2009 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
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

   Samsvarserklæring fra bytte av strømmåler i 2018 foreligger i sikringsskapet.

   På bakgrunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring for det elektriske anlegget, anbefales utarbeiding/innhenting av disse for å lukke avviket.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Stabells veg 10B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 358
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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?
    Nei

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring for det elektriske anlegget, anbefales utarbeiding/innhenting av disse for å lukke avviket.

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 i hver etasje 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeår. Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter er fra byggeår.
Hulltaking i forbindelse med undersøkelse av rom (brukt som soverom/kjellerstue) under terreng avdekket isopor på innsiden av grunnmuren. Dette indikerer at det er brukt isolerte elementer som byggemetode for grunnmuren. Utside av grunnmur er pusset og bekledd med knotteplast og tettelist

TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt med fall fra yttervegg.
Det bemerkes at side mot bod/carport er helt overbygget med markterrasse, her er ikke terrengforhold vurdert utifra gjeldende forhold.
Takvann ledes fra tak via renner og nedløp til drens/overvannsledninger fra byggeår.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger består sannsynligvis av plast mtp datidens byggeskikk. Det er private stikkledninger til offentlige nett. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

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

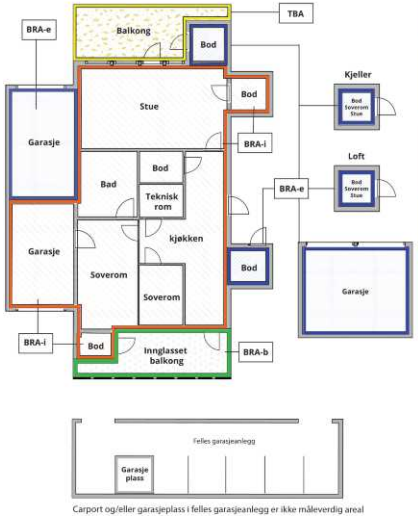
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	44			44	
1. etasje	49	6		55	21
2. etasje	46			46	2
SUM	**139**	**6**			**23**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, stue, gang, teknisk bod		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue	Sportsbod	
2. etasje	Bad, 3 stk. soverom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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: Ja, ref. selgers egenerklæring for informasjon. Det er utført arbeide av rørlegger, tømrer, maler og ventilasjons montør/blikkenslager.

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)
Rekkehus	126	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør
	Siri Lutdal	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	97	358		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stabells veg 10B

Hjemmelshaver
Lutdal Siri

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.09.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.09.2025	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

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.

bankID SIGNERT 31.08.2025 Lutdal, Siri

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

Siri Lutdal

Boligen

Stabells Veg 10B
7022 Trondheim

5001-97/358/0/4

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Det hoppet av et vannrør i teknisk rom/bod, alt reparert og utbedret. Nytt ventilasjonsanlegg

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Arbeid gjennom Belfor, snekker
   Beskrivelse av arbeidet: Revet og satt opp nye plater på vegg og tak, samt skiftet parkettgulv
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Sverresborg malerservice
   Beskrivelse av arbeidet: Malt vegg- og takplater
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Mælen blikk og ventilasjon
   Beskrivelse av arbeidet: satt inn nytt ventilasjonsanlegg

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

18. 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**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

23. 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

24. 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**

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

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

29. 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**

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

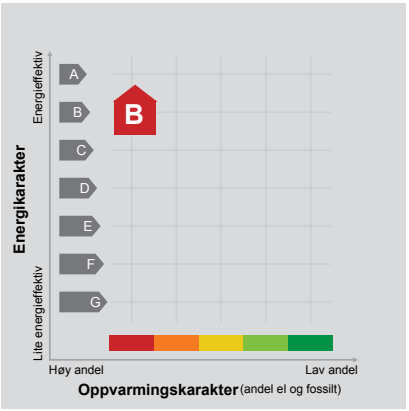
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Stabells veg 10B
Postnummer	7022
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	358
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21105147
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167342
Dato	11.09.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/standarder/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3975/09

Nordbohus Systembygg AS, Avd. Trondheim
Postboks 1418

N-7444 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Selma Sahbegovic	07/34045 oppgis ved alle henvendelser		29.10.2009

Otto Skirstads veg 20 A, søknad om tillatelse til tiltak for nybygg rekkehus

Byggested:	**Otto Skirstads veg 20 A** Gnr.: **97** Bnr.: **358**
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	**Nordbohus Systembygg AS, Avd. Trondheim**
Tiltakshaver:	**Rødsjø Agenturer AS**
Tiltaksart:	**Nybygg**
Bygningstype:	**Stort sammenhengende boligbygg på 3 eller 4 etasjer**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.09.2009.
Anmodningen er komplettert 23.10.2009 og 28.10.2009.
Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 45/08.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

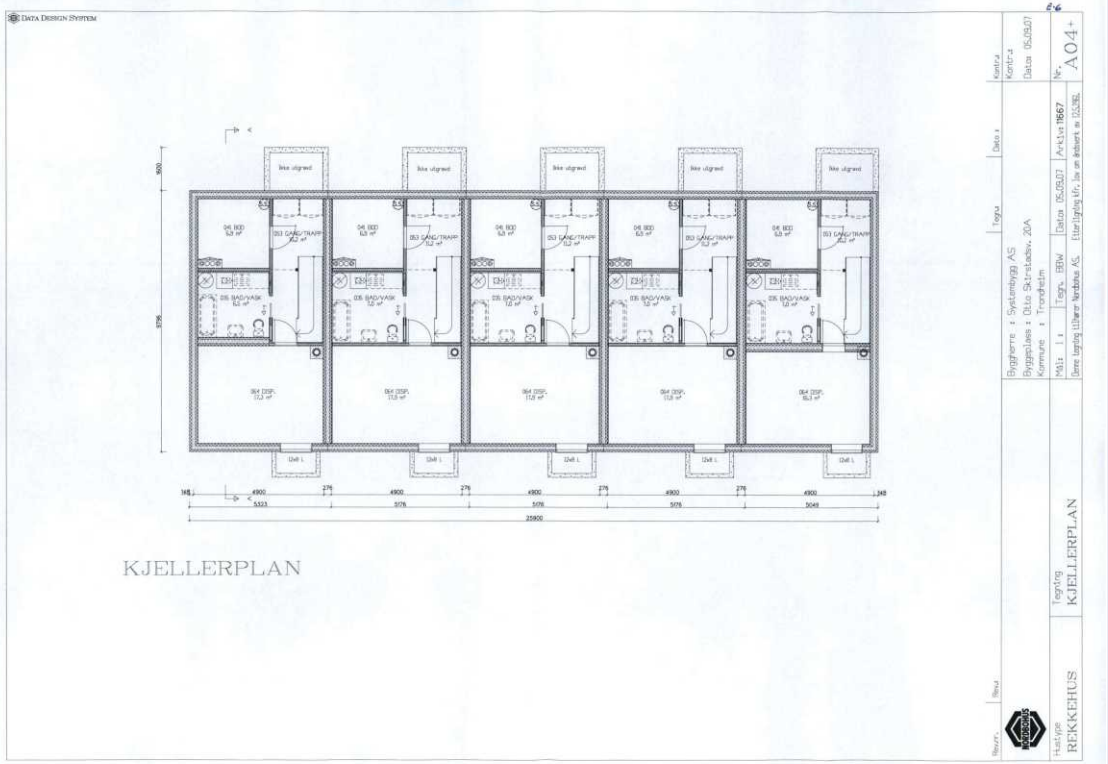
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

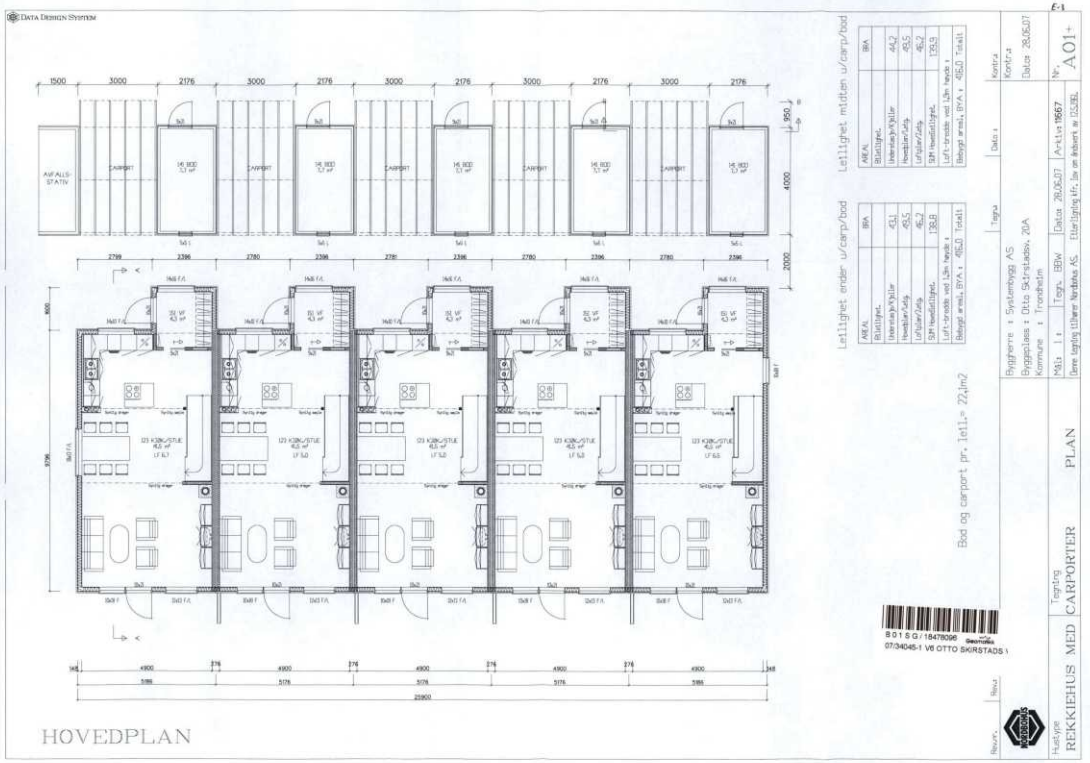
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

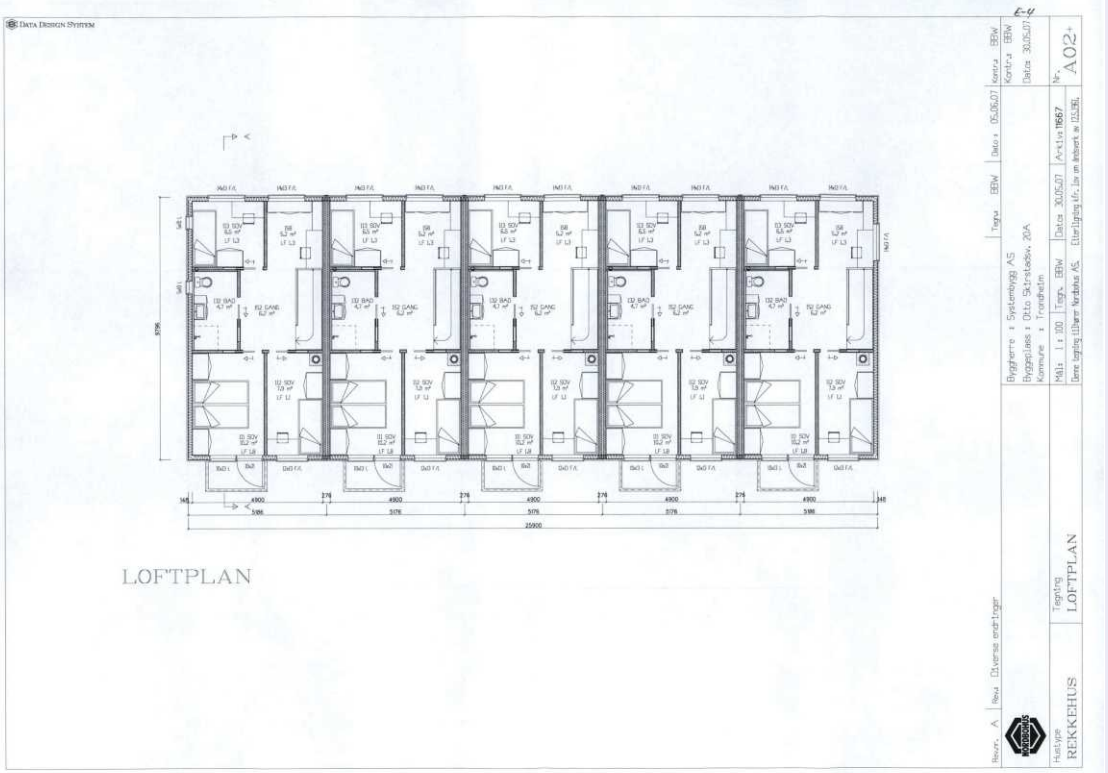
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

181514/09


DATA DESIGN SYSTEM
KJELLERPLAN
Bygherre : Systembygg AS
Byggeplass : Otto Skirstadsv. 20A
Kommune : Trondheim
Tegning KJELLERPLAN
Hustype REKKEHUS
Nr. A04+
Dato 05.09.07
Arkiv 1667


DATA DESIGN SYSTEM
HOVEDPLAN
Lellighet under u/carp/bod
Bod og carport pr. lell.= 22,1m2
Bygherre : Systembygg AS
Byggeplass : Otto Skirstadsv. 20A
Kommune : Trondheim
Tegning PLAN
Hustype REKKEHUS MED CARPORTER
Nr. A01+
Dato 28.06.07
Arkiv 1667



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/256187/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-16 14:03
Side 5 av 10

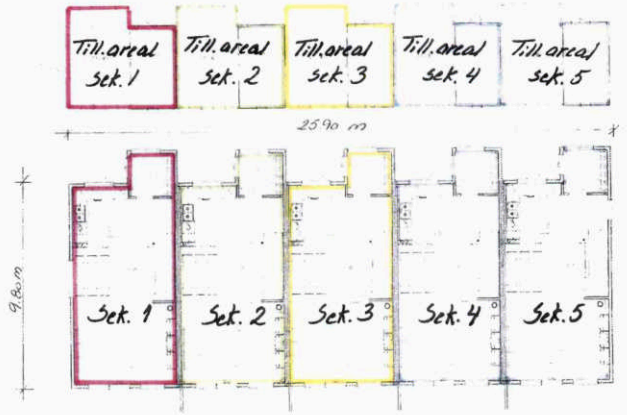
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 97 Bnr. 358
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5
Felles



Plan loft

side 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 97 Bnr. 358
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5
Felles

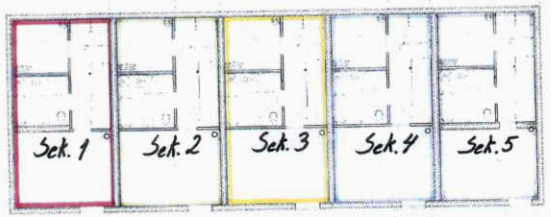


Plan 1. etg.

side 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/256187/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-16 14:03

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 97 Bnr. 358
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5
Felles



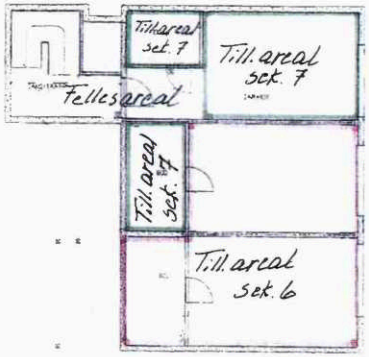
Plan kjeller

side 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/256187/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-16 14:03

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/256187/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-16 14:03

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 97 Bnr. 358
Seksjon nr.: 6-7
Felles



Plan sokkel

Rett utskrift fra Statens
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 5

R 1202, st.f: 30.01.74.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for deler av Havstein, gnr.96, bnr.3 og Havstein Vestre, gnr.96, bnr.20 m.fl.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Boligbebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

§ 2.

De viste boliger skal oppföres i 1 etasje. Gesimshöyden skal ikke overstige 3,5 m. Höyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå.

§ 3.

Boligbebyggelsen skal ha sadeltak. Tak med knestokk tillates ikke.

§ 4.

Hvor garasjer på planen ikke er vist frittliggende, skal de bygges i sammenheng med våningshuset.

Det skal være 1 garasje og 1 parkeringsplass pr. leilighet.

§ 5.

På tomt for eldresenter skal bygninger plasseres innenfor de angitte byggelinjer.

Bygninger i eldresentret kan oppföres i maks 3 etasjer.

Utnyttelse for tomten skal maks. være 0,2.

§ 6.

De ikke bebygde deler av tomtearealene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som virker sjenerende for nabo eller reduserer trafikksikkerheten.

§ 7.

På situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset skal være vist plassering av törkestativ og söppelspann samt planering av tomtene.

§ 8.

I frisiktsområdet i kryss Byåsvegen/Stabells veg må terrengplan ikke ligge höyere enn 50 cam over kjörebanens planum, og må ikke utnyttes med gjerder, trær, busker etc., slik at kravet til fri sikt blir tilsidesatt.

§ 9.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim til anvendelse.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ifrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Stadfestet
30. januar 1974

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 1202g

Arkivsak:06/4491

Otto Skirstads veg 20, gnr 97 bnr 358
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 19.12.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	: 23.03.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 23.03.2007
Dato for Bystyrets vedtak	: 24.05.2007
Dato for reviderte bestemmelser ihht Bystyrets vedtak	: 24.05.2007

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Norbohus i målestokk 1:500, og sist datert 23.03.2007.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bolig med tilhørende anlegg
- Offentlig trafikkområde (gang/sykkelveg)
- Spesialområde, frisiktsone ved veg

§ 3 BYGGEOMRÅDE BOLIG

§ 3.1 Boligområde

Området skal benyttes til boligformål med tilhørende anlegg. Det tillates maksimalt 8 boenheter innenfor planens avgrensning. Boligene skal være minst tosidig belyst. 75 % av boligene skal være to- roms eller større. 3 av 8 boliger skal tilfredsstille kravene til universell utforming, og det skal tilrettelegges for installasjon av heis for 3 av 8 boliger.

Det skal anlegges lekeplass/uteoppholdsareal i henhold til situasjonsplan datert 13.12.06. Dette arealet skal utgjøre minst 10 % av planområdet.

§ 3.2 Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Utvendig trapp ved leilighetsbygg tillates oppført 1,2 meter utover byggegrense mot vest.

Rekkehusbebyggelse skal trappes ned etter terrenget møt øst.

Det tillates generelt gjerder med høyde inntil en meter. Gjerder og skillevegger skal tilpasses bygningsvolumene i material-, farge-, og detaljering. Gjerder og beplantning skal ikke hindre

sikt til og fra veiene rundt området.

§ 3.3 Grad av utnytting
Det tillates boligbebyggelse på inntil to etasjer pluss sokkel og med maksimale gesimshøyder som angitt på plankart. Utnyttelsesgrad for eiendommen er inntil 40 % BYA.
Parkeringsarealer på bakkenivå inngår i beregning av utnytting i % BYA.
Areal for avkjørsel og manøvrering av bil inngår ikke i beregning av utnytting i % BYA.

Arealer som ligger helt eller delvis under terreng inngår i beregning av T-BRA.

§ 3.4 Utomhusplan
Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93, skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av planområdet. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, gangsoner, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal, lekeområder og beplantning. Forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak skal det gjøres rede for. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på veier og høyder på uteoppholdsareal.

Vedlagte situasjonsplan datert 13.12.06 skal være veiledende for utforming av utomhusplan. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Felles oppholds- og lekeareal skal være åpent for barn i nabolaget.

§ 3.5 Utforming
Bygningene skal ha pulttak med vinkel mindre enn 8 grader. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Boder og avfallstativ skal tilpasses bolighusene i materialbruk, detaljering og takform.

Leilighetsbygget og utearealene skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming.

§ 3.6 Parkering
Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser per bolig. Minimum 25 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 3.7 Atkomst
Eiendommene skal ha atkomst som vist med piler på plankart.

§ 4.1 FORURENSNING

§ 4.1 Støy
Det kan settes opp et enkelt støygjerde mot planområdets manøvreringsareal i nord. Dette forutsetter naboens samtykke. Gjerdet skal utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Gjerdet skal ikke hindre sikt på Stabells veg.

T-1442, retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn av kommunen, regionale myndigheter og berørte statlige etater.

§ 4.2 Grunnforhold

Det skal gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen i henhold til SFT- veiledning 99:01. Graving og disponering av masse fra området må gjøres på grunnlag av undersøkelsen. Inneholder grunnen miljøgifter over normverdier for mest følsomt arealbruk, skal forurensninger være fjernet/ behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og planlagt opprydding må ha funnet sted før tiltaket kan iverksettes.

§ 4.3 Anleggstrafikk og byggeperiode
Området skal bygges ut sammenhengende og så raskt som mulig for å minske støybelastning for naboer over tid. Området skal sikres med gjerde under byggeperioden. Aktsomhetsplikt skal gjelde for all anleggstrafikk under byggeperioden, og det må tilrettelegges tilfredsstillende skoleveg forbi planområdet i anleggesperioden.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det må foreligge fotodokumentasjon av eksisterende bygning før det kan gis igangsettingstillatelse for riving.

Ledningsplan skal foreligge og godkjennes av Trondheim kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Før brukstillatelse kan gis skal terrengarbeider for leke/ uteoppholdsareal være avsluttet. Lekearealet skal sikres mot biltrafikk med godkjent gjerde. Inngjerding skal tilpasses bebyggelsen i material og fargesetting.

Bystyrets vedtak av 24.05.07 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Otto Skirstads veg 20A som vist på kart i målestokk 1:500, merket Norbohus, senest datert 23.03.07 (saksvedlegg 1), med bestemmelser senest datert 23.03.07 (saksvedlegg 2).

Tillegg til reg.best. § 3.4:
Felles oppholds- og lekeareal skal være åpent for barn i nabolaget.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

(Adm. merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

Rita Ottervik

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R64

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 09.01.57.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOEMSAUNET OG DELER AV HAVSTEIN, HOEM SØNDRE, HOEM NORDRE, MUNKVOLD, MUNKVOLDSAUNET M.FL.

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen, og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog hvor det av terrengmessige grunner er ønskelig og det etter bygnigsrådets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan tillate unntak herfra for større områder. Uthus og garasjer tillates ikke oppført frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelse kan bygningsrådet gi unntakelse når terrenget etter bygningsrådets skjønn passer for frittliggende plassering.

3. Utenom veglovens bestemmelser om innhegning, byggelinje og beplantninger ved offentlig veg, gjelder som alminnelig regel at det ikke er tillatt å ha trær, busker og lignende som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken eller naboer.

4. Det tillates ikke satt opp høyere gjerder enn 80 cm.

5. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. Bygningsrådet kan dog dispensere fra denne bestemmelse og tillate flere leiligheter hvis husets form og størrelse ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig for de i planen viste hustyper. Før utbyggingen av en bygningsgruppe tar til, skal bygningsrådet bestemme bebyggelsens utforming (høyde, takfall etc.).

6. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.

7. Butikker tillates ikke innredet andre steder enn bestemt i planen.

8. På de regulerte områder må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

9. På de regulerte leikeområder tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

10 Områder som ikke er detaljregulert på planen, kan ikke bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplanen for hele området.

11. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

12. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

13. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter.

14. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

15. Med dette oppheves regulering av Munkvold gård stadfestet av departementet 5. oktober 1946 og gateregulering mellom Kyvannet og Rognheim st. stadfestet 9. januar 1926 i den plan som nå er stadfestet.

000

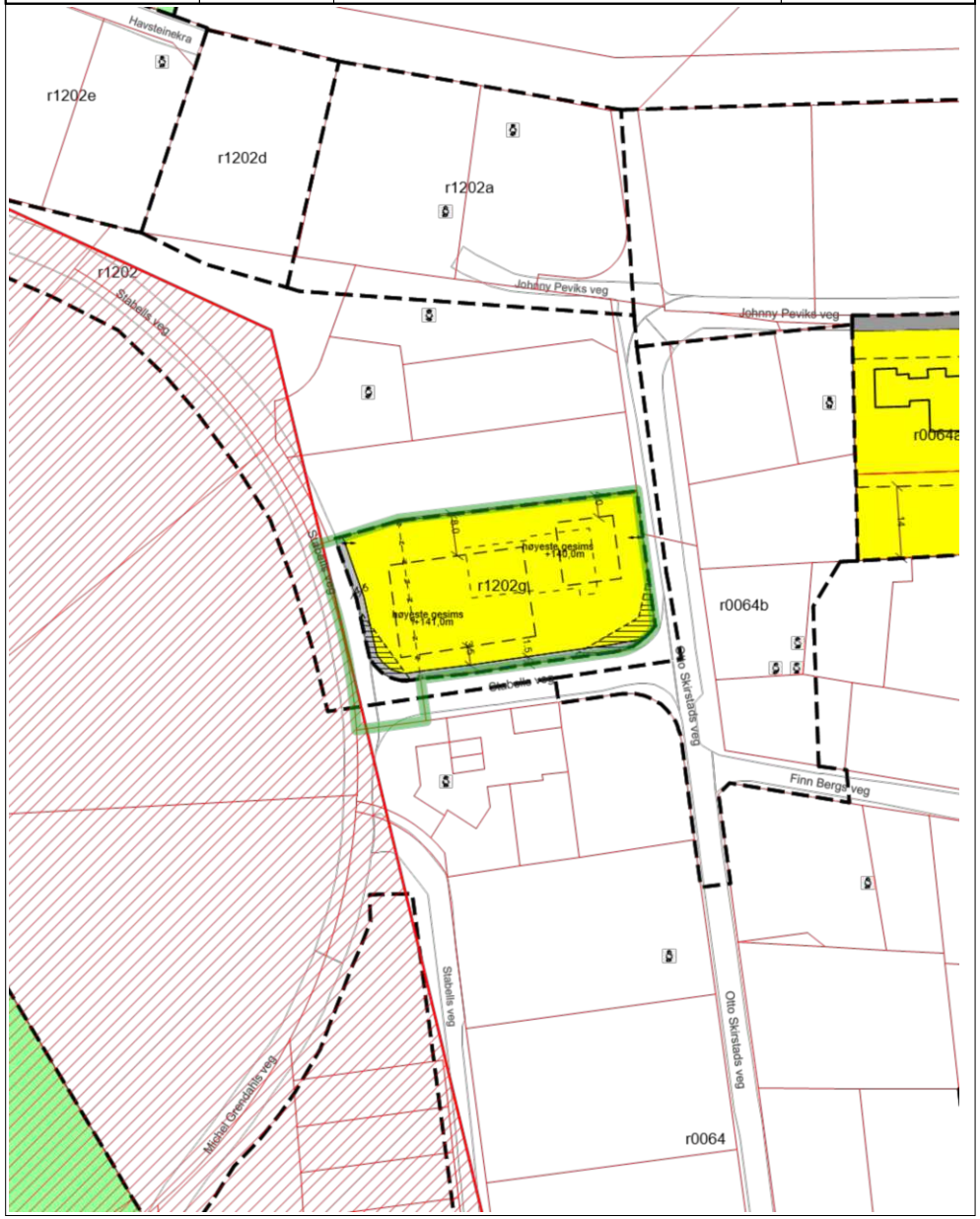
102999/96

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 358	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Stabells veg 10B 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 358	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Stabells veg 10B 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

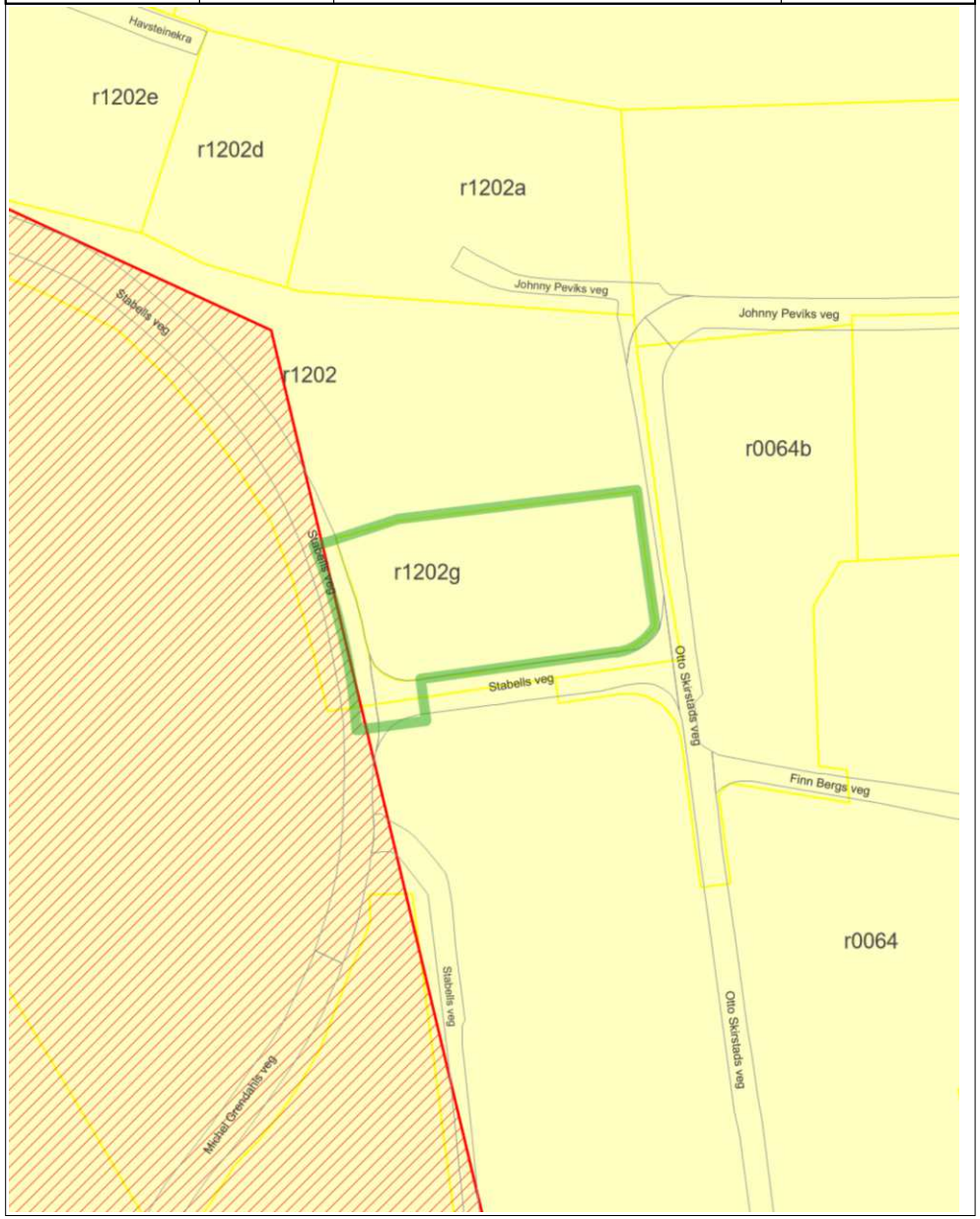
- C: Antikvarisk verdi
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Husnummer med bokstav
- InfoAksomhet
- Bygning
- ElvBekk
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 358	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Stabells veg 10B 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

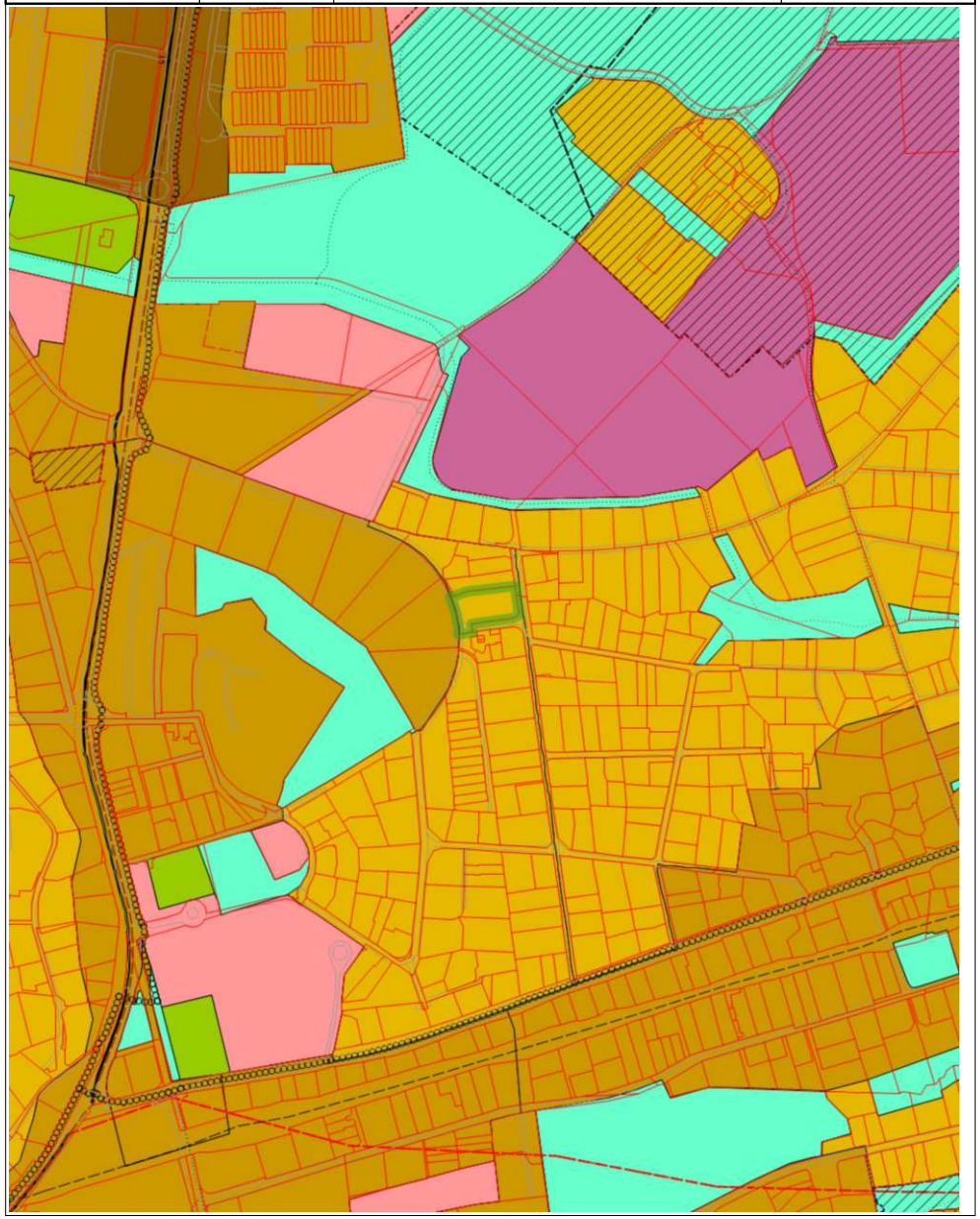
- Veg
- RpOmråde igangsatt
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 358	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Stabells veg 10B 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 358	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Stabells veg 10B 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skjerm
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Sti
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Veg
- Hovedteig seksjonert eiendom

VEDTEKTER FOR SAMEIET STABELLS VEG 8-10

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet
sist endret på ordinært årsmøte 23.04.2018

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Stabells veg 8-10. Sameiet består av 7 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 97, bnr. 358 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

I tillegg er det tinglyst parkeringsplass til hver enkelt boenhet som tilleggsareal:

- Rekkehusene har 1 stk carport samt 1 stk bod hver.
- Seksjon 6 har 2 stk p-plasser og 1 stk bod
- Seksjon 7 har 1 stk p-plass og 2 stk boder

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra styret. Det er styret som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

4. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnebeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedtaavsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

8. ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av minst tre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

11. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

12. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
b) Valg av styremedlemmer
c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.
Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Inngåelse av enhver form for kollektive avtaler knyttet til internett og/eller kabel-TV skal vedtas av årsmøtet.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

18. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

19. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen.
Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesareal og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

20. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler i hver etasje, og at det finnes brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

21. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

22. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

23. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

24. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

STABELLS VEG 8-10

Vedtatt av sameiermøtet :12.05.11

Revidert av sameiermøte 19.03.2013

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett på parkeringsplassen rett foran vedkommende sin carport og bod eller garasje.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET STABELLS VEG 8-10

Tid: 12.05.2025 – kl. 18:00
Sted: Stabellsveg 10

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte. Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering
- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2024
a) Godkjenning av regnskapet for 2024
b) Godkjenning av styrehonorar for 2025

3) Valg – det skal velges

Styrets leder for 2 år	På valg Bente Westad Lunde
Styremedlem for 2 år	På valg Stian Kristengård

Etter årsmøtet vil det bli avholdt beboermøte hvor følgende saker skal behandles:
- Maling av gjerdet.
- Rens av ventilasjon - hvem ser behov for det? Ordne felles avtale for de som ønsker rens?
- Stemning for container
- Innkjøp av stige
- Dato for dugnad - mandag 5 mai. fra kl. 16.30. Dato kan endres hvis Retura henter avfallsposer før denne dato.
- Plante felles bærbusker og epletre på plena ved 10E, som alle kan høste av. Plena brukes i dag ikke til noe.
- Til informasjon - bindingstid Telia for TV/internett er ferdig. Er vi fornøyd med pakken vi har? Mulighet for å bytte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-
, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 30.04.2025
SAMEIET STABELLS VEG 8-10
for styret

Sameiet Stabells Veg 8-10

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		234 120	230 568	234 084	234 096
Kabel TV		50 988	43 092	51 000	50 988
Sum inntekter		**285 108**	**273 660**	**285 084**	**285 084**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	22 820	22 820	23 004	22 820
Drifts- og serviceavtaler	2	25 616	23 625	24 000	26 000
Forretningsførsel	3	35 325	33 705	35 496	37 100
Forsikring		42 359	39 535	42 804	45 700
Kabel-TV		50 373	48 061	51 000	50 988
Vedlikehold	4	11 304	10 629	30 996	22 576
Vedlikeholdsavsetning	9	69 996	69 056	69 996	70 000
Kontorkostnader		7 276	3 823	5 292	6 800
Andre kostnader	5	3 050	1 929	2 496	3 100
Sum kostnader		**268 119**	**253 183**	**285 084**	**285 084**
Driftsresultat		**16 989**	**20 477**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		36 486	29 357	0	0
Sum finans	**6**	**36 486**	**29 357**	**0**	**0**
Resultat	**11**	**53 475**	**49 834**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		53 475	49 834	0	0

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		42 990	40 166
Sum fordringer	**7**	**42 990**	**40 166**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**8**	**609 819**	**692 013**
Sum omløpsmidler		**652 809**	**732 180**
Sum eiendeler		**652 809**	**732 180**

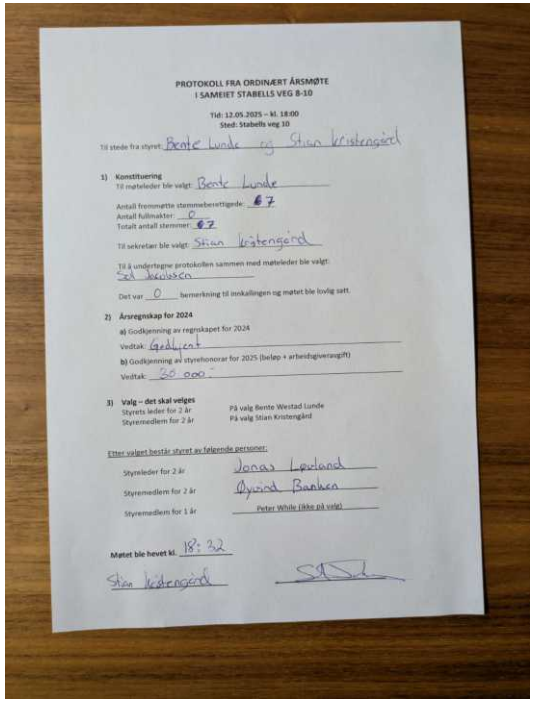
bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

Budsjett 2025
SAMEIET STABELLS VEG 8-10

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	230 568	117 060	234 084	234 096	12	0,01 %
Kabel-TV/Bredbånd	43 092	25 494	51 000	50 988	-12	-0,02 %
SUM INNTEKTER	**273 660**	**142 554**	**285 084**	**285 084**	**0**	**0 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	22 820	11 410	23 004	22 820	-184	
Drifts- og serviceavtaler	23 625	12 375	24 000	26 000	2 000	
Forvaltningskostnader	33 705	17 663	35 496	37 100	1 604	
Forsikring	39 535	19 062	42 804	45 700	2 896	
Kabel-TV/Bredbånd	48 061	25 187	51 000	50 988	-12	
Vedlikehold	10 629	8 836	30 996	22 576	-8 420	
Vedlikeholdsavsetning	69 056	34 998	69 996	70 000	4	
Kontorkostnader	3 823	3 153	5 292	6 800	1 508	
Andre kostnader	1 929	1 970	2 496	3 100	604	
SUM KOSTNADER	**253 183**	**134 653**	**285 084**	**285 084**	**0**	
DRIFTSRESULTAT	**20 477**	**7 901**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	29 357	3 965	0	0	0	
SUM FINANS	**29 357**	**3 965**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**49 834**	**11 866**	**0**	**0**	**0**	

			Fellesutgifter:					
Type leil. / Kvm	Antall leiligheter	Seksjons-nummer	Fellesutgifter drift		Kabel-TV		Sum felles-kostnader	
100	2	6, 7	kr	2 180	kr	607	kr	2 787
139	5	1, 2, 3, 4, 5	kr	3 030	kr	607	kr	3 637
895	**7**		**kr**	**19 508**	**kr**	**4 249**	**kr**	**23 757**

			Endring pr seksjon:					
Type leil. / Kvm	Antall leiligheter	Seksjons-nummer	Fellesutgifter drift		Kabel-TV		Sum felles-kostnader	
100	2	6, 7	kr	0	kr	-0	kr	-0
139	5	1, 2, 3, 4, 5	kr	0	kr	-0	kr	0



PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET STABELLS VEG 8-10

Tid: 12.05.2025 – kl. 18:00
Sted: Stabells veg 10

Til stede fra styret: Bente Lunde og Stian Kristengård

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Bente Lunde
Antall fremmøtte stammebesettigede: 67
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 67
Til sekretær ble valgt: Stian Kristengård
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:
Sol Jacobsen
Det var 0 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2024
a) Godkjenning av regnskapet for 2024
Vedtak: Godkjent
b) Godkjenning av styrehonorar for 2025 (beløp + arbeidsgiveravgift)
Vedtak: 50 000,-

3) Valg – det skal velges
Styrets leder for 2 år — På valg Bente Westad Lunde
Styremedlem for 2 år — På valg Stian Kristengård

Etter valget består styret av følgende personer:
Styreleder for 2 år: Jonas Løvland
Styremedlem for 2 år: Øyvind Bjørkås
Styremedlem for 1 år: Peter White (ikke på valg)

Møtet ble hevet kl. 18:32
Stian Kristengård

STABELLS VEG 10B

Nabolaget Hoem nordre/Munkvollaunet - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabells veg	Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	5 min 🚶 0.4 km
Munkvoll	Linje 9	9 min 🚶 0.7 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	7 min 🚗 3.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 🚗 6.1 km
Trondheim Værnes		37 min 🚗

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	257 elever, 16 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Hallset skole (1-7 kl.)	436 elever, 26 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	356 elever, 20 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Ugla skole (8-10 kl.)	488 elever, 33 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	15 min 🚶 1.3 km
Skansen Videregående Steinerskole		9 min 🚗

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

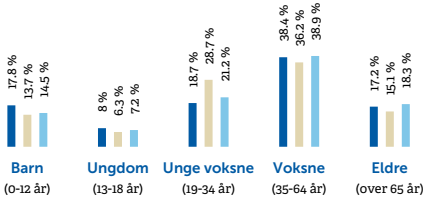
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hoem nordre/Munkvollaunet	1 748	797
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Munkvoll barnehage (1-5 år)	42 barn	4 min 🚶 0.4 km
Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5 ...	60 barn	5 min 🚶 0.4 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år)	70 barn	7 min 🚶 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad		8 min 🚶
Coop Prix Rognheim	PostNord	8 min 🚶 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Trikk

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

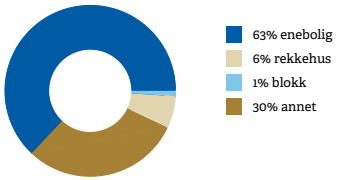
GATEPARKERING

Lett 88/100

SPORT

Byåsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Gunnar Birchs veg, balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
3T-Byåsen	15 min
EasyFit Byåsen	20 min

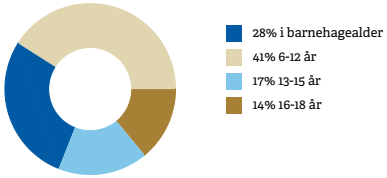
BOLIGMASSE



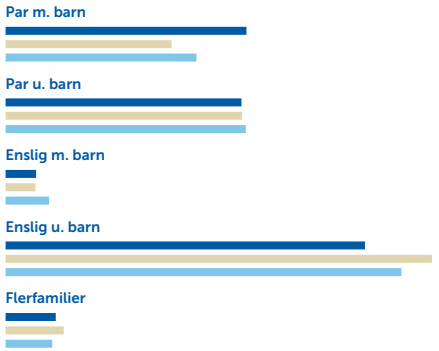
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	5 min
Vitusapotek Havstad Torg	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



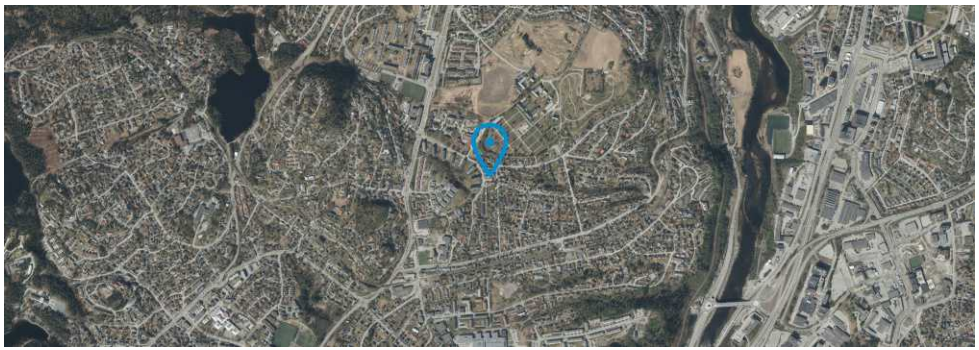
FAMILIESAMMENSETNING

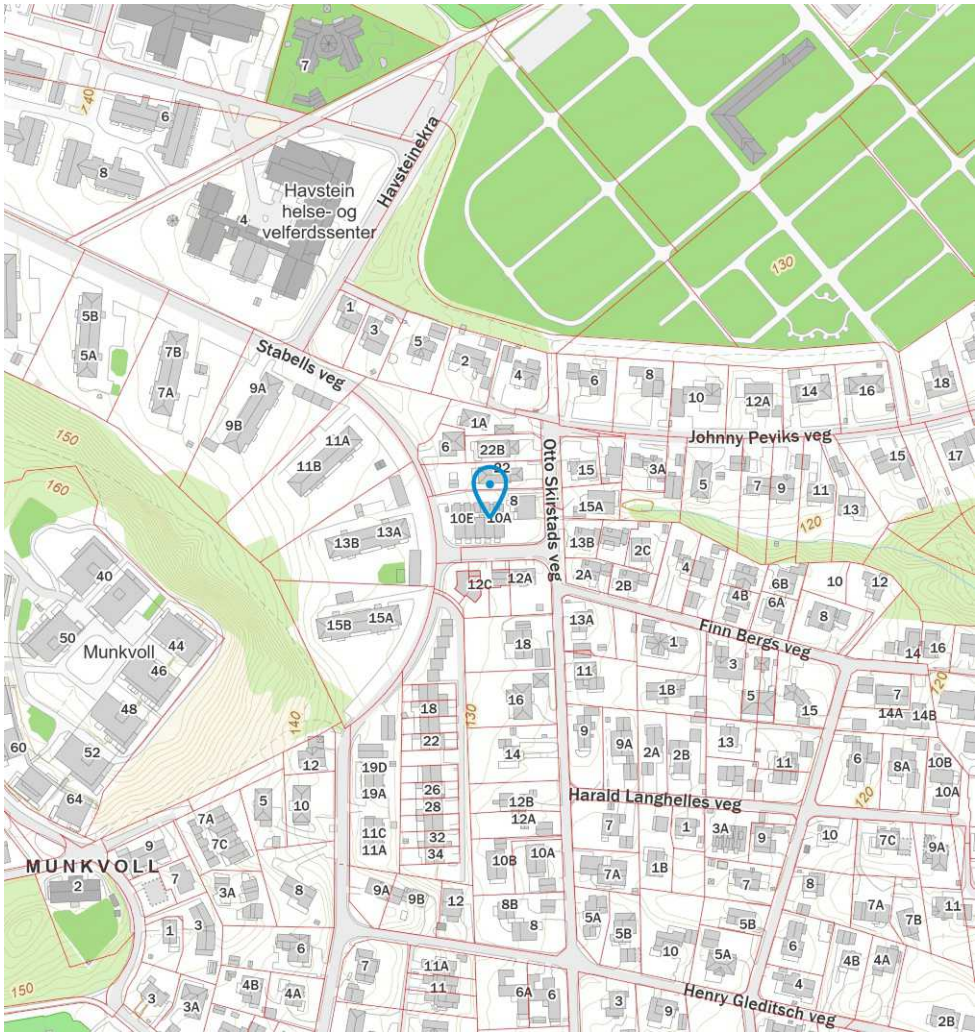


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

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

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: 35250185 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Stabells veg 10B, 7022 Trondheim.
Gnr. 97, Bnr. 358, Snr. 4, 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 10 500,- 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: 35250185
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2025

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no