

HAVSTEIN

Stabells veg 7B



Velkommen til  
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Marit Skolmli ønsker velkommen til Stabells veg 7B!





# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 590 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

44/55 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

2 791 107,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 215,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 182 311,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

27 301,-

BYGGÅR

1963

# Din megler



## Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Marit er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI. Siden starten i 2013 har hun høstet bred erfaring fra ulike deler av bransjen, både som saksbehandler og oppgjørsansvarlig. Dette kommer ofte kundene til gode gjennom god rådgivning fra start til slutt.

Siden starten har Marit levert sterke resultater på toppnivå, og ble for året 2023 kåret til årets EMF i hele EIE kjeden. I dag er Marit salgsleder og partner hos Emera Trondheim.

Med fokus på en skreddersydd salgsprosess for hver enkelt kunde, er hun opptatt av at både selger og kjøper blir godt ivaretatt. Hun blir beskrevet av sine kunder som ærlig, imøtekommende og løsningsorientert og blir ofte anbefalt videre av sine kunder.

For Marit er det alltid viktigst at hennes kunder oppnår høyest mulig markedspris for sin eiendom, gjennom en trygg og helhetlig salgsprosess.





# Innbydende 2-roms leilighet m/sentral beliggenhet på Byåsen | Solrik balkong | Peisovn | Gode bussforbindelser | 3 boder

Marit Skolmli v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Stabells veg 7B!

Dette er en lys og innbydende 2-roms leilighet beliggende i byggets 3. etasje med attraktiv beliggenhet på Byåsen. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning hvor kjøkken og stue ligger i delvis åpen løsning på totalt ca. 26 kvm, med gode møbleringsmuligheter. Stuen har peisovn og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en vestvendt, overbygd balkong på 7 kvm med gode solforhold. Leiligheten har romslig soverom, flislagt bad med gulvvarme og gode oppbevaringsløsninger. Her bor man sentralt på Byåsen med gode kollektivforbindelser.

Høydepunkter:

- Vestvendt, overbygd balkong på 7 kvm
- Peisovn i stue
- 2 boder i kjeller og 1 bod på loft
- Attraktiv beliggenhet på Byåsen





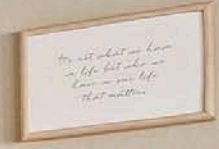
JUST IN CASE  
NO ONE TOLD  
YOU TODAY

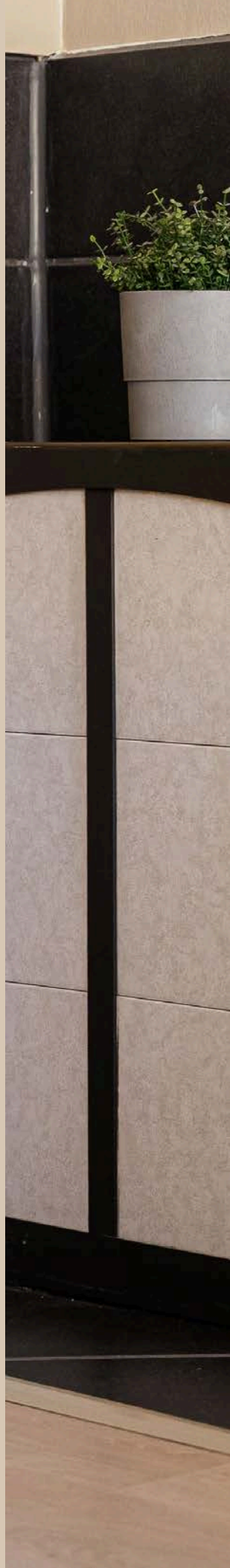
HELLO  
GOOD MORNING  
YOU'RE DOING GREAT  
I BELIEVE IN YOU  
NICE BUTT



Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med plass til både sofagruppe og spise plass i stuen.









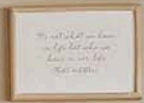






Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp til stuen.

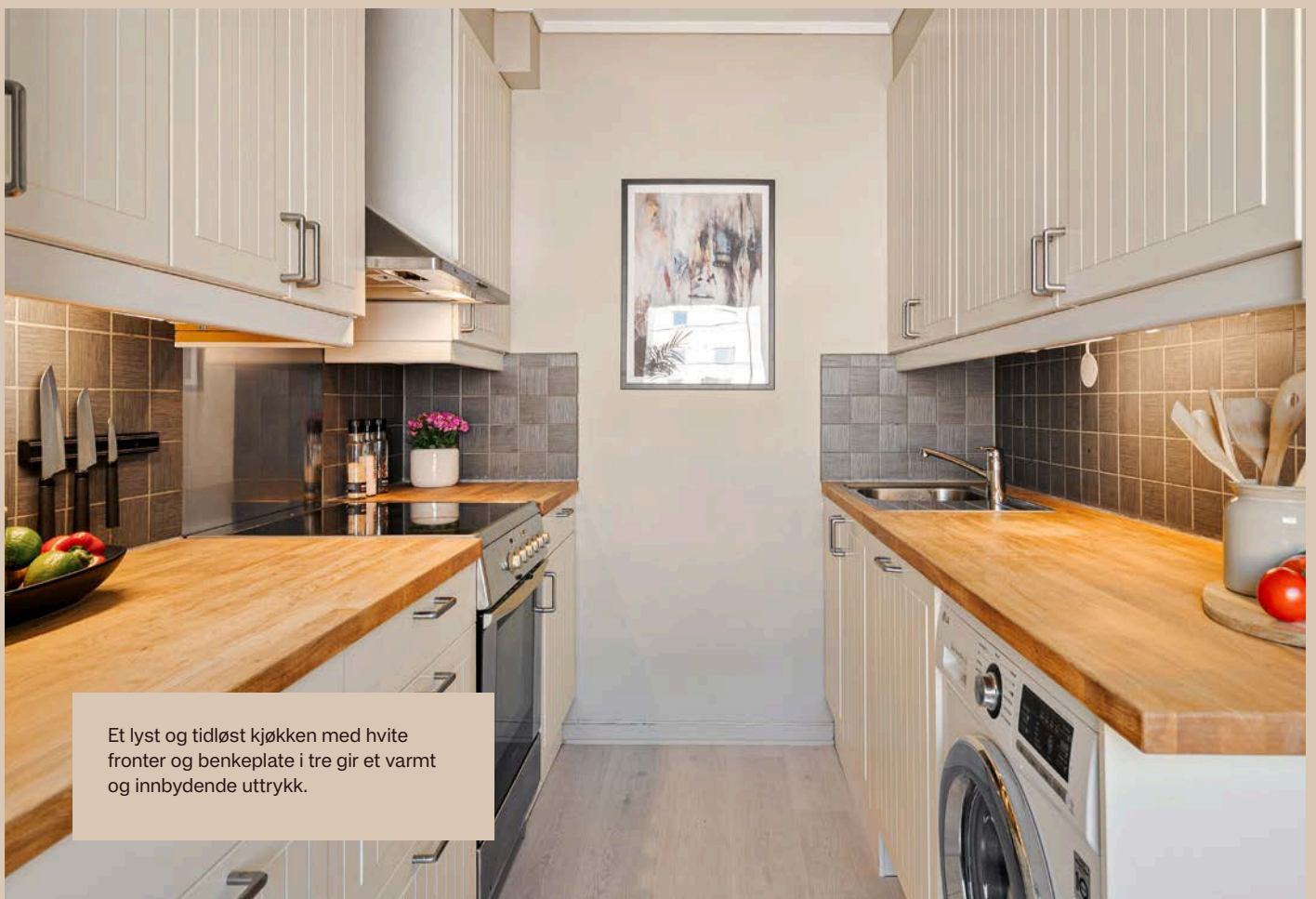




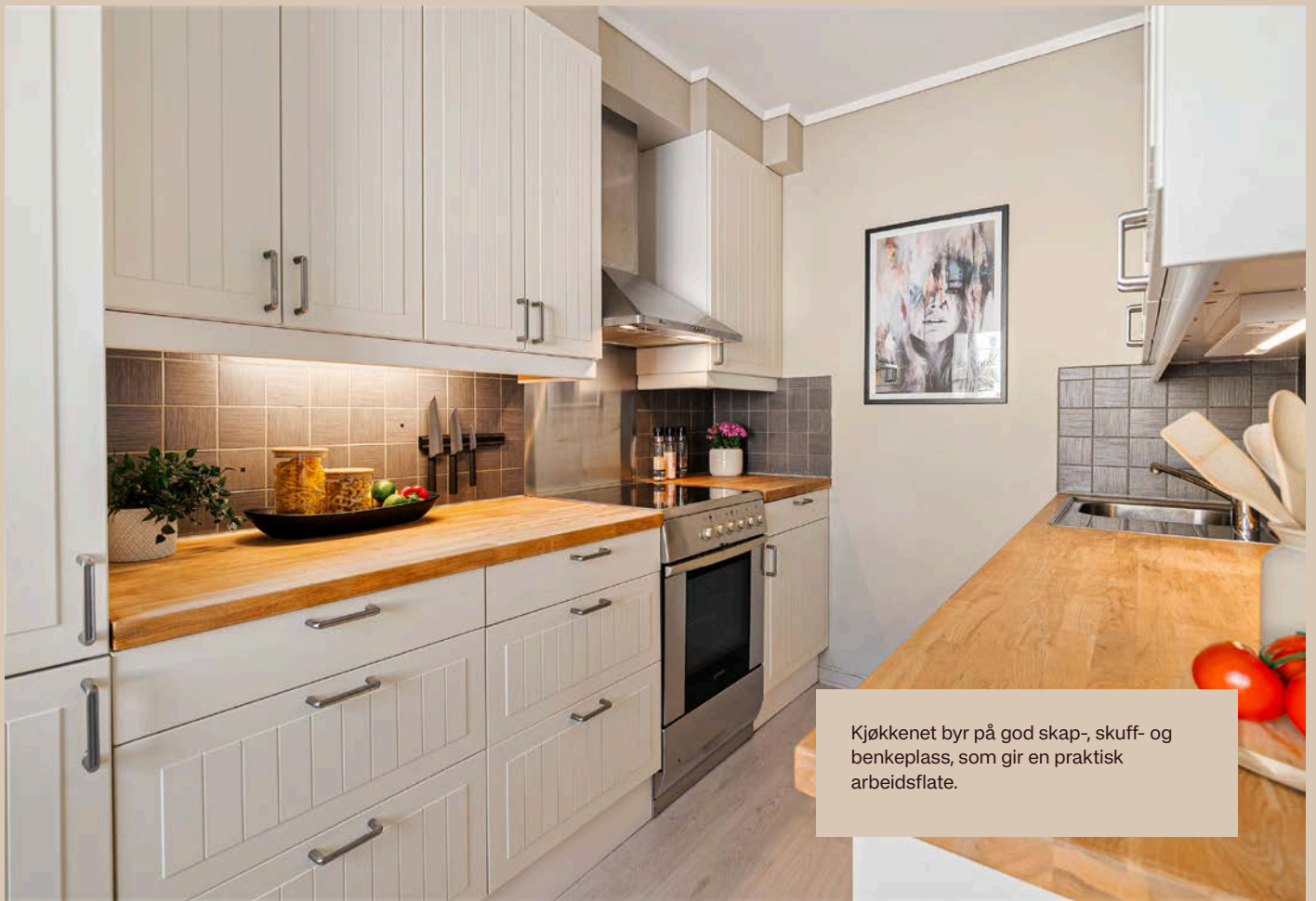




Kjøkkenet er praktisk plassert i en egen sone.



Et lyst og tidløst kjøkken med hvite fronter og benkeplate i tre gir et varmt og innbydende uttrykk.



Kjøkkenet byr på god skap-, skuff- og benkeplass, som gir en praktisk arbeidsflate.



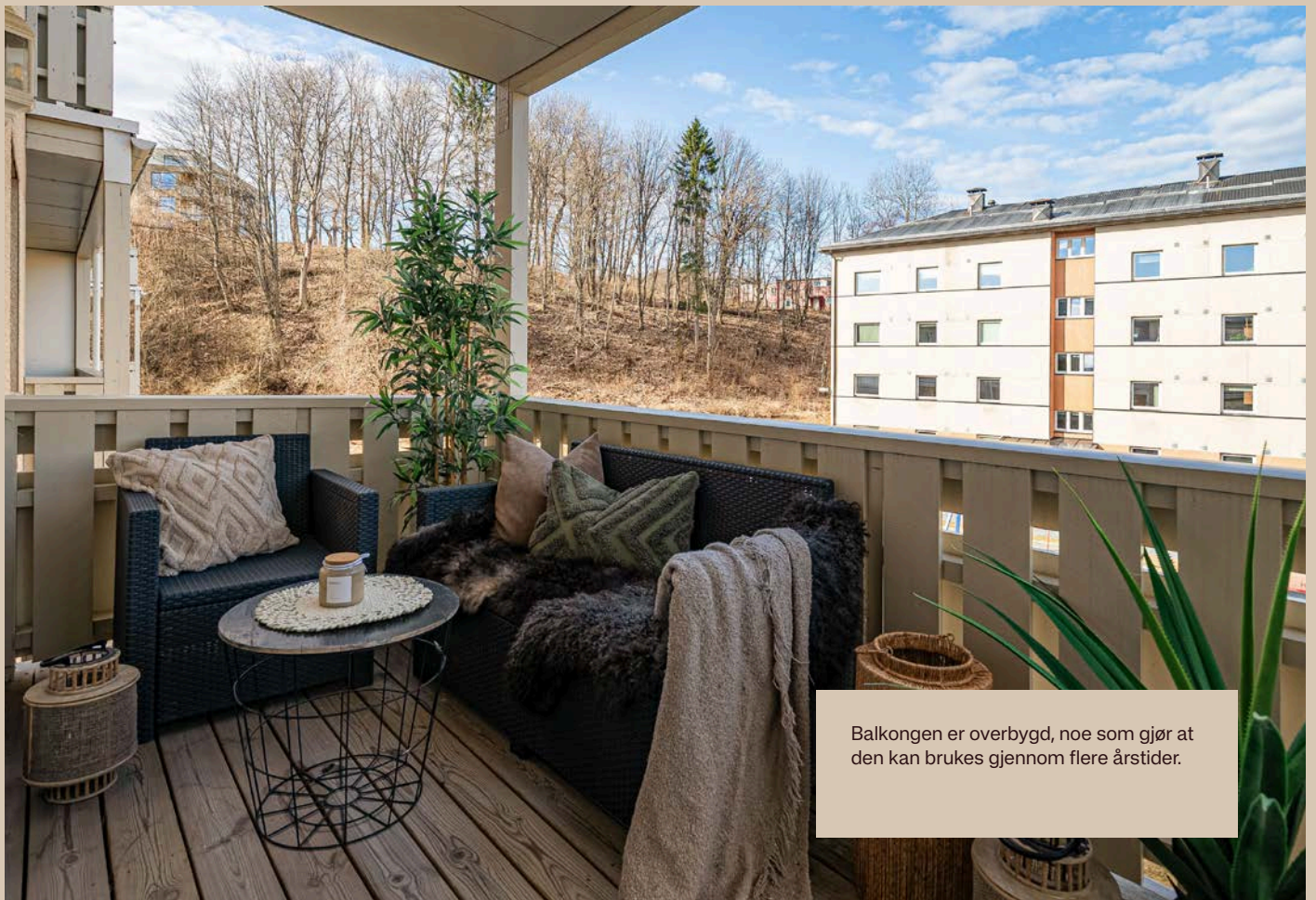
Kjøkkenet og stue ligger i delvis åpen løsning og måler totalt ca. 26 kvm.





Her er det god plass til utemøbler, og med gode solforhold kan sommerdagene virkelig nytes.





Balkongen er overbygd, noe som gjør at den kan brukes gjennom flere årstider.







Soverommet er stort og romslig, på 12 kvm, med god plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.





















Attraktiv og sentral beliggenhet på  
Byåsen med gode kollektivforbindelser.

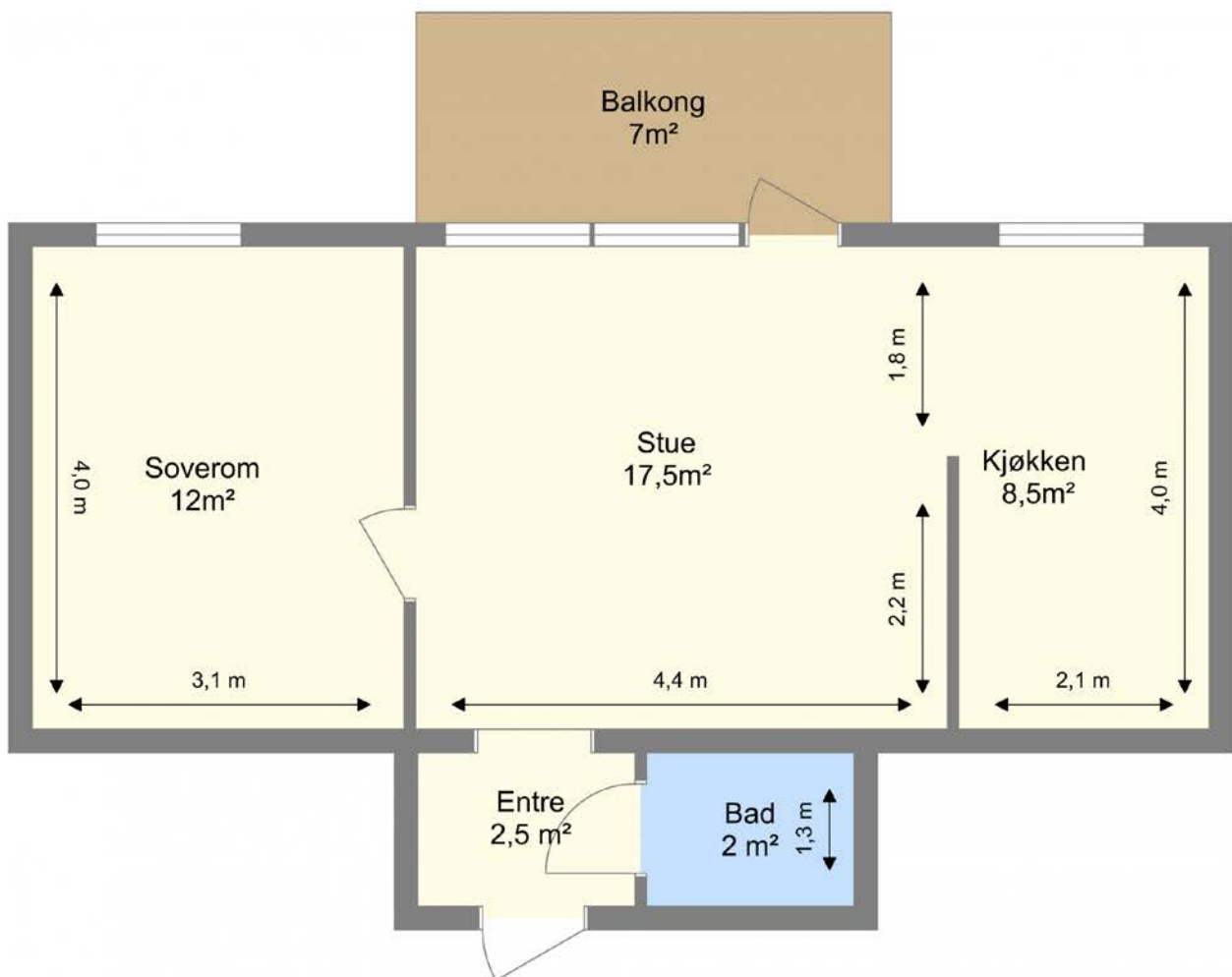


# Plantegning



## Stabells veg 7B, H0302

### 3. Etasje



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



STABELLS VEG 7B

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 590 000

## Omkostning kjøper

2 590 000,00 (Prisantydning)

182 311 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 772 311 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 781 807 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 791 107 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 2 791 107

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 215,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: renter og avdrag på fellesgjeld, TV/bredbånd (Telia), kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Lån: kr 1 149,-

- Felleskostnader: kr 2 594,-

- TV/bredbånd: kr 472,-

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

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 182 311 pr. 04.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Låne nummer: 98208142577

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 04.02.2026: kr 5 079 908,-

Andel av saldo: kr 182 311,32

Innfrielsesdato: 30.05.2052

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,43 %

## Andre kostnader:

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



## Formue:

Andel fellesformue: Kr 27 301 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 721 260 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 885 039 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Festekontrakt

Årlig festeavgift: Kr 17 420

Festekontrakt datert: 15.01.1962.

Festetid: 99

## Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på

Havstein på Byåsen, med kort vei til butikker, kollektivtransport, skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte turområder i Bymarka.

Området byr på et unikt friluftstilbud med Bymarka like i nærheten, som har et omfattende nettverk av turstier og preparerte skiløyper. I tillegg finner du populære bade- og turområder som Theisendammen og Kyvatnet i nærområdet. For den aktive er det et bredt idretts- og treningstilbud med Havstein idrettsplass, Havstein golfbane samt treningssentre som 3T-Byåsen og Easyfit.

Det er kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass med hyppige avganger mot blant annet Trondheim sentrum, Pirsenteret, St. Olavs hospital, NTNU og Dragvoll. Reisetiden til Trondheim S er anslått til ca. 10 minutter. I nærheten finner du Byåsen Butikkssenter med dagligvare, apotek, café og flere servicetilbud. Kiwi Havstad og Bunnpris Havstad ligger i gangavstand fra boligen.

En attraktiv beliggenhet som kombinerer natur, service og kort vei til sentrum.

## Parkering

Borettslaget disponerer 17 parkeringsplasser langs og 4 parkeringsplasser på gårdsplassen (ved siden av vaktmesterbod). Parkeringsplass tildeles av styret etter søknad. Styret fordeler ledige plasser etter ansiennitet i borettslaget. Innerst i gården har borettslaget gjesteparkering. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. Når leilighet fraflyttes (eller parkeringsplass blir ledig av andre grunner), går plassen tilbake til borettslaget.

Det kan kun fordeles 1 plass pr. leilighet. Dersom det er ledige plasser og ingen søker om plass, kan styret midlertidig fordele mer enn 1 plass pr. leilighet. Den som disponerer en slik midlertidig plass, må gi den fra seg når beboer uten plass søker om å få disponere parkeringsplass.

Det betales leie for hver parkeringsplass som pt. er Kr. 500,- pr. år uten tilgang for motorvarmeuttak og kr. 700,- pr. år med tilgang for motorvarmeuttak. Nøkkel til motorvarmeuttak kan mottas fra styret mot et depositum på kr. 100,-. Parkeringsleie for el-bil 1200,- per år.

## Adkomst

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

## Tomt

Tomtetype: Festet

Borettslagets tomt er festet. Bortfester er Eiendomsselskapet Gårdsnummer 1 AS og festekontrakten utløper i år 2060. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en attest med "tillatelse til å ta i bruk" Stabells veg 7, datert 03.07.1961

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og

omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1960. Dagens bruk av leiligheten er ikke i samsvar med disse tegningene. Følgende er bemerket:

- Deler av vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Balkong på 7 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på totalt 5 m<sup>2</sup> og én bod på loft på ca. 6 kvm gulvareal (skråtak).

## Areal

BRA - i: 44 m<sup>2</sup>

BRA - e: 11 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> 2 boder i kjeller og 1 på loft (totalt gulvareal skråtak).

1. etasje

3. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Entré, bad, sov, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje



7 m<sup>2</sup> Balkong.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten ønsker deg velkommen med en praktisk entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et ryddig førsteintrykk og leder videre inn i

leilighetens oppholdsrom.

Stue

Lys og hyggelig stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og det er peisovn som varmer godt på kaldere dager. Kjøkken og stue ligger i delvis åpen løsning og utgjør totalt ca. 26 kvm, noe som gir en god og luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Balkongen er overbygd og har gode solforhold, samt god plass til utemøbler. Her ligger forholdene godt til rette for å nyte fine sommerkvelder. Fra balkongen har man utsikt mot borettslagets fellesarealer med plen og lekeplass.

Kjøkken

Lyst og tidløst kjøkken med hvite fronter og benkeplate i tre som gir et varmt og innbydende uttrykk. Kjøkkenet byr på god skap-, skuff- og benkeplass, og gir en praktisk og funksjonell arbeidsflate i hverdagen.

Soverom

Stort og romslig soverom på ca. 12 kvm med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet er malt i lune og behagelige farger, og fremstår som lunt og innbydende med gode møbleringsmuligheter.

Bad

Flislagt baderom utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjhjørne. Badet har varme i gulv og fremstår lyst og tidløst.

Bod og parkering

Leiligheten disponerer to boder i kjeller samt én bod på loft, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Sandslett

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

### Byggemåte

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

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

innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Leiligheten ligger i 3.etg i en boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med profilert metallplater.

Bygningsdeler med TG2:

Vannledninger: Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Våtrom - membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler med TGIU (Ikke undersøkt):

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

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

## Øvrig informasjon

### Adresse

Stabells veg 7B, 7021 TRONDHEIM

Gnr. 97, bnr. 420

i Trondheim kommune. Andelsnr. 35 i Borettslaget Stabellsvei 7 AI med orgnr. 955226526



## Selger

Daniel Tronsen

## Borettslag

Borettslaget Stabellsvei 7 AI

Organisasjonsnummer: 955226526

Andelsnummer: 35

På ordinært årsmøte i mai 2025 ble det vedtatt å anskaffe en robotgressklipper med en kostnadsramme på inntil kr 70 000,-.

Kjekt å vite:

- Borettslaget har fellesvaskeri som kan benyttes mot betaling, samt tørkerom og tørkeloft. De som ønsker å benytte vaskeriet, skriver seg opp på turnusliste. Vaskeriet kan ikke benyttes mellom kl. 22:00 og 07:00.
- Det er tillatt med gass- og elektrisk grill på verandaene, men ikke kullgrill. Grilling bør skje før kl. 23:00. Gassbeholdere skal oppbevares utendørs på verandaen.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 84826639

Husdyr: Det er anledning for beboerne til å holde hund, katt eller tilsvarende dyr i leiligheten etter godkjenning av styret. Katt i borettslaget må være innekatt. Det forutsettes at eieren til enhver tid sørger for at dyret ikke forvolder skade eller ulempe, eller sjenerer de øvrige beboerne. Området rundt blokka, inkludert plenene, er fellesområder og skal ikke benyttes som lufteplasser for hunder. Avføring fra hund må plukkes opp umiddelbart.

Hunder skal ikke stå i bånd på fellesområdet.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er lagt ut til boligbyggelagets medlemmer samtidig med boligsalget. Det betyr at medlemmer kan benytte forkjøpsretten innen 5 virkedager etter at selger har akseptert et bud. Dersom forkjøpsretten blir brukt, faller kjøpsavtalen med opprinnelig kjøper bort, og kjøperen har ingen videre økonomiske forpliktelser overfor selger. Vær oppmerksom på at forretningsfører kan kreve et gebyr av den som benytter forkjøpsretten.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel i Boligbyggelaget Nye Trondheim før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 1 345 615 og samlede driftskostnader på kr 945 033. Dette ga et positivt årsresultat på kr 110 483 .

## Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle beboere plikter å delta i dugnader etter styrets anvisning. I tillegg er beboere pliktige til å spyle verandagulvet (under plankegulvet) hvert 2.-3. år. Trappevask og renhold av vaskekjeller utføres av et rengjøringsbyrå.

## Energiklasse

D

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisistet

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

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r0064, r1202 og r1202f, regulert til blant annet annen veigrunn og ildfast bebyggelse i 4. etasjer.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - nåværende og byggesone 2.

Vi gjør oppmerksom på følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

Plan-ID: r20240026 - Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen  
I henhold til planinitiativet er hensikten med planarbeidet å planlegge tunnel mellom etablert tunnelportal ved Nydalsbrua på Sluppen, til Byåsen. Tunnelen blir en ny øst-vestforbindelse, og vil korte ned reiseavstandene mellom Byåsen, Sluppen og omkjøringsvegen. I årene fra 2010-2020 er det vurdert ulike traséer og påhuggsteder, gjort risikovurderinger, gjennomført kostnadsoverslag, vurdert konsekvenser og standard på traséen.

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

## Tinglyste heftelser

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

5001/97/420:

06.03.1962 - Dokumentnr: 301384 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,708

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.03.1962 - Dokumentnr: 301384 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,708

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

16.12.1961 - Dokumentnr: 307304 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:97 Bnr:42

01.01.2018 - Dokumentnr: 38407 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:97 Bnr:420

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.



## Vei, vann og avløp

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

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

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

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

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

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

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger

normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

#### Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må

kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

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

#### Budgivning og selgers vurdering

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

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

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan



dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

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

## Budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

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

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

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

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: minimum: 35.000

Grunnpakke kr 10 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 20 000,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00

Obos innhenting av info kr 5 000,00

Visningshonorar kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 16 225,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 109 625,00.

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

[marit.skolmli@emera.no](mailto:marit.skolmli@emera.no)

Tlf: 970 54 430

## Ansvarlig megler

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

[marit.skolmli@emera.no](mailto:marit.skolmli@emera.no)

Tlf: 970 54 430



## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

16.04.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

STABELLS VEG 7B

# VEDLEGG





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260016	
Selger 1 navn	
Daniel Tronsen	
Gateadresse	
Stabells veg 7B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7021
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Lofavør
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DT

1

Document reference: 05260016

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja



21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Tronsen	65aef72367c31ad13d7167 34edeffc7b31978b49	15.04.2026 17:48:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260016

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Stabells veg 7 B 7021 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk  
Byggeår: 1963  
BRA: 55 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 44 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 26.3.2026 (Gyldig til 26.3.2027)

### Samlet vurdering





# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41502>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga alder på membran.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Fukt	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

#### Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. (100 cm).  
Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.  
For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskaide.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**26.3.2026**

Rapportdato  
**26.3.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Trond Andreassen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**

Telefon: **40455776**

Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**

Epost: **Trond@tft.no**

Tittel:

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

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Stabells veg 7 B, 7021 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **97**

Bruksnr: **420**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0302**

Byggeår: **1963**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 3.etg i en boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med profilert metallplater.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	44	44 Romfordeling: Entre, bad, sov, stue og kjøkken.	0	0	7
Loft (bod)	6	0	6 Romfordeling: Bod (totalt gulvareal) Skråtak.	0	0
Kjeller (Boder)	5	0	5 Romfordeling: 2 Boder.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>44</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Ikke kontrollert pga. terrassebord.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er datostemplet 2006.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	



## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

## 6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. (100 cm). Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er foretatt rørfornyng av avløpsrør (Soilrør) for noen år siden.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Det er ikke etablert egne stakemuligheter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). TG 1 er satt med bakgrunn i rørfornyng.	

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpse) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	



## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2006	
Størrelse	
100 L.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder og rørkoblinger uten lekkasjer eller skader.	

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

## 6.10 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er oppgradert på ukjent tidspunkt. Nyere plastsluk er byttet fra eldre soilluk.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant i skap, klosett, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

### Dokumentasjon

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

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

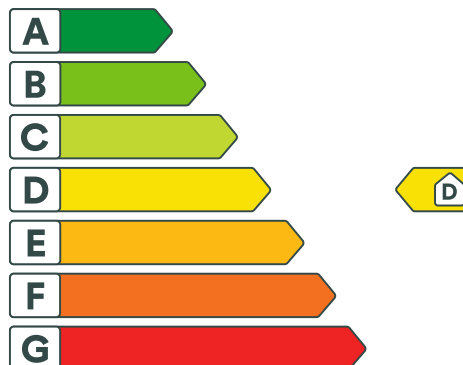
### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral





Adresse <b>Stabells veg 7B, 7021 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>27.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-275893</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182337560</b>
Gårdsnummer <b>97</b>	Bruksnummer <b>420</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0302</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1963</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>44,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>44,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**200,52 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**212,95 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**9 370 kWh**



## Stabells veg 7B, 7021 TRONDHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Stabells veg 7B, 7021 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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



### Tiltak 9: Redusér inne­temperaturen

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Deres ref.: 05260016

Vår ref.: 9277-1-35

Dato: 04.02.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Stabellsvei 7 AI  
Organisasjonsnr: 955226526  
Andelseier: Tronsen, Daniel  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 35  
Adresse: Stabells Veg 7 B, 7021 TRONDHEIM  
Andelsnummer: 35  
Gnr. 97  
Bnr. 420

Borettsinnskudd: Kr. 6 000,00 ,–

**Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 84826639.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslagets tomt er festet. Bortfester er Eiendomsselskapet Gårdsnummer 1 AS og festekontrakten utløper i år 2060. Borettslaget er ikke medlem av Sikringsfondet. Det følger ikke garasje med leiligheten, parkeringsplass tildeles av styret etter søknad. OBOS godkjenner nye eiere på vegne av selskapet. Felleskostnader øker med 10% fra 01.06.2024 TV/bredbånd øker med kr 17 fra 01.06.2024 Lån øker med 36% fra 01.06.2024

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98208142577
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	5 079 908,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.



### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 4 215,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	1 149,00	
Felleskostnader	2 594,00	
TV/bredb?nd	472,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 013,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 633,-
Annen formue:	27 301,-
Gjeld:	188 807,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Låne nummer:	98208142577
Restsaldo:	182 311,32
Kapitalkostnader:	1 087,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 182 311,32,-, pr. dags dato.

### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

#### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

#### Melding fra megler ved salg:

Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjenning, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Martin Winge Austeen, e-post: [stabelsvei7@styrerrommet.no](mailto:stabelsvei7@styrerrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.  
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# BORETTLAGET STABELLSVEI 7

## Vedtekter

Vedtekter for Borettslaget Stabellsvei 7 org.nr. 955 226 526 Vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 14.05.2024.

### §1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Borettslaget Stabellsvei 7 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

### §2 Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

- (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1)**. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2**.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2**.

Side 1 av 9



## BORETTLAGET STABELLSVEI 7

- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### §3 Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd**.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

# BORETTSLAGET STABELLSVEI 7

## §4. Boretts/bruk og bruksoverlating

### 4-1 Boretten (5-1)(5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

# BORETTLAGET STABELLSVEI 7

## §5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**
- (8) **Lading:** Lading av el-sykkel/el-sparkesykkel-batteri skal foregå i leilighetene under oppsyn. Det er forbudt å lade noen form for batteri i fellesarealer/sykkelbod/egne boder
- (9) **Oppbevaring av gass:** Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, loft eller i leiligheter. Dette gjelder også små gassbeholdere til kokeapparat, f.eks primus. Gass skal oppbevares utendørs på veranda, stående og beskyttet fra solen

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

## BORETTLAGET STABELLSVEI 7

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

Rørfornyning av avløpsrør i blokka ble i 2021 utført av OLIMB. Ved oppussing av toalett, bad, kjøkken og andre endringer på avløpsrør må rørlegger informeres om at det er utført rørfornyning.

*Borettslagets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Andelshavere som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til borettslagets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført **før** oppgradering av bad/vaskerom.*

*Borettslaget dekker bytte av sluk opp til 10.000,- per Mai 2021. Prisen indeksreguleres hvert år. Beboer betaler dette i forkant og får tilbakebetalt ved fremvisning av spesifisert kvittering til styret. Arbeidet må utføres av sertifiserte håndverkere, og det må dokumenteres til styret før beløpet refunderes.*

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) I tilfeller der beboer benytter Borettslagets bygningsforsikring i forbindelse med skade i egen leilighet skal beboer selv betale egenandel.
- (6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

### 5-3 Ildsted og pipeløp

- (1) Ved endring av ildsted der det må tas nytt hull på pipe, må dette gjøres av godkjent firma/fagfolk.  
Pipene er foret med keramiske rør som krever spesialutstyr for hulltaking.  
Hvis andelshaver gjør dette selv og skader keramisk rør, må andelshaver selv dekke kostnader for utbedring.  
Endring av ildsted skal godkjennes av styret pr. søknad.

## §6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.** Advarsel



# BORETTSLAGET STABELLSVEI 7

skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

## **6-3 Fravikelse** (5-23)

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

## **§7. Felleskostnader og pantsikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader** (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

### **7-2 Borettslagets pantsikkerhet** (5-20)

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

## **§8 Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret** (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver** (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak** (8-6)

- (1) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

## **BORETTLAGET STABELLSVEI 7**

- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)**

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## **§9 Faste utvalg og komiteer**

### **9-1 Valgkomite**

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

## **§10 Generalforsamlingen**

### **10-1 Myndighet (7-1)**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)**

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1)**.

## BORETTSLAGET STABELLSVEI 7

- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

### 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

### 10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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

### 10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## §11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 11-1 Innhabilitet (8-14)

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

### 11-2 Taushetsplikt (13-1)

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

# BORETTLAGET STABELLSVEI 7

## **11-3 Mindretallsvern** (8-15)

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

## **§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer** (7-11)

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

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.



## **BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL.**

### **HUSORDENSREGLER.**

(Vedtatt på generalforsamling 22.03.2001 med endring på generalforsamling 22.04.02 - 28.04.04, 13.04.2011, 09.03.2017 og 12.04.2018. Endret i styrevedtak 02.04.2022.

Hensikten med husordensreglene er å sikre trivsel og gode naboforhold i borettslaget. Alle beboere er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Styret har ansvar for å påse at reglene følges og at medvirke til at eventuelle konflikter løses ut fra hensynet til beboernes felles beste.

Husleiekontrakten forplikter andelseierne til å innrette seg etter regler og forpliktelser i disse husordensreglene. Utgifter som påløper pga. brudd på husordensreglene belastes den beboer som har brutt reglene.

#### **(1) Generelle ordensregler:**

Alle må vise aktsomhet og unngå skade på borettslagets bygninger, anlegg eller eiendeler.

Alle må ta hensyn til sine naboer og unngå forhold som kan være til sjenanse for dem.

Sjenerende støy må unngås etter kl. 22.00. Bruk av elektrisk bor, banking m.m. bør unngås etter kl. 19.00. Arbeid på lørdag og søndag bør foregå mellom 10.00 og 17.00.

Det oppfordres til å varsle naboer om bygningsarbeider og lignende som kan medføre spesiell støy. Det oppfordres også til å angi et tidsperspektiv på arbeidets varighet.

Inngangsdørene til oppgangene skal være låst hele døgnet. Alle som passerer ut/inn er ansvarlige for at dette overholdes.

Dører til loft og kjellere er branndører og skal alltid holdes lukket/låst. Dette gjelder også dør i kjelleren mellom oppgang A og oppgang B.

Lys på loft og kjeller skal alltid slukkes når man forlater området.

Enhver bruk av bar ild på loft og i kjeller er forbudt.

Det er forbudt å bruke oppganger, loft og kjeller som lekeplass.

#### **(2) Oppbevaring av barnevogner ,sykler, ski m.m.**

Barnevogner som er i daglig bruk kan henges under trappen i kjellerfor gangen.

Dette området kan bare brukes til dette formålet. Ski, sparkstøttinger, *akebrett*, sykler m.m. kan oppbevares i fellesbua i oppgang B eller i tilfluktsrommene.

### **(3) Bruk av borettslagets vaskeri.**

Vaskeriet kan benyttes av alle beboere.

De som ønsker å benytte vaskeriet, skriver seg opp på turnusliste. Reservert tidsperiode må overholdes slik at vaskeriet ikke blokkeres for neste bruker. Oppmøte må skje innen 30 minutter etter oppsatt tid, hvis ikke kan andre fritt benytte vaskemaskinene. Betaling for vask skjer ved innbetaling til borettslagets kontonummer. Se informasjon ved vaskemaskinene og på Vibbo.

Dør til vaskeriet må holdes låst. Vaskemaskin, tørketrommel m.m. må brukes i samsvar med bruksanvisning og vanlig aktsomhet. Skader som påføres utstyret ved uaktsom bruk, må erstattes av den som forvolder skaden. Den som oppdager skader, feil eller mangler, må straks melde fra til vaktmester/styret.

Etter bruk skal utstyret rengjøres. Skyll såpekammer (vaskemaskin) og tøm vannkammer (tørketrommel).

Vaskeriet skal ikke benyttes mellom kl.22:00 og kl. 07:00.

Klestørk kan forgå i tørkerom og på loftet. Klestørk på balkong bør unngås, men kan tillates hvis tøyet ikke henges høyere enn balkongkledning.

Tørkeplasser må ikke beslaglegges lengre enn nødvendig.

Tepper, matter eller annet må ikke ristes eller bankes på balkong eller ut av vinduer. Lufting av sengetøy kan skje på balkong hvis tøyet ikke henges høyere enn balkongkledningen. Banking og risting av matter og tepper skal foregå i god avstand fra huset og tørkestativet. Banking av matter mot husveggen er forbudt.

### **(4) Renhold av fellesarealer.**

Trappevask, samt renhold av vaskekjeller utføres av rengjøringsbyrå en gang pr. uke, og en gang pr. måned skiftes dørmattene ved postkassene.

Øvrige fellesarealer rengjøres/støvsuges av vaktmester (loft og kjellerkorridorer skal da støvsuges annenhver måned.

Beboere pålegges å gjøre seg kjent med og følge gjeldende regler for kildesortering av avfall.

Alle må gjøre sitt for å holde det rent og ryddig i og omkring huset.

Alle beboere plikter å delta i dugnader etter styrets anvisning.

Hver vår leier borettslaget inn en stor container som alle beboere kan benytte seg av.

## **(5) Bad og klosett.**

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Når man skal pusse opp badet, må styret varsles i god tid slik at borettslaget kan forestå utskifting av sluk.

## **(6) Dyrehold.**

Det er anledning for beboerne til å holde hund, katt eller tilsvarende dyr i leiligheten etter godkjenning av styret. Katt i borettslaget må være innekatt. Det forutsettes at eieren til enhver tid sørger for at dyret ikke forvolder skade eller ulempe, eller sjenerer de øvrige beboerne.

Området rundt blokka, inkludert plenene, er fellesområder og skal ikke benyttes som Lufteplasser for hunder. Avføring fra hund må plukkes opp umiddelbart.

Hunder skal ikke stå i bånd på fellesområdet.

## **(7) Parkering.**

Parkering av biler skal bare skje på anviste parkeringsplasser. Ferdsl med motorkjøretøyer på gårdsplassen må beregnes til nødvendig tilbringertjeneste, og unødvendig tomgangskjøring skal unngås. Parkering foran inngangsdør kun for av/pålessing av varer. Fordeling av parkeringsplasser skjer etter eget reglement. Borettslaget tillater ikke å bruke motorvarmersøylene eller annet fellesnett til lading av el-bil.

## **(8) Framleie.**

Framleie må godkjennes av borettslagets styre.

Andelseieren er helt ut ansvarlig overfor borettslaget for skader, kostnader for borettslaget eller ulempe for øvrige beboere som måtte følge av framleieforholdet.

En av bodene skal tilgodeses leietaker.

## **(9) Kabel-TV og internett.**

Inkludert i husleien har alle beboere tilgang til internett og kabel-TV. Borettslaget har avtale med leverandør som gir andelseier tilgang til internett og TV. Andelseier er ansvarlig for å hente ut nødvendig utstyr, samt levere dette tilbake til leverandør ved salg av andel. Unntak: WiFi (forsterkerboks) installert i 3.roms leiligheter skal følge med leiligheten ved salg. Ved spørsmål, kontakt leverandør av tjenesten.

Hver enkelt beboer kan for egen kostnad oppgradere internetthastigheten og øke tilgangen på antall TV-kanaler og kanalpakker. Dette blir da en avtale mellom beboer og leverandør av tjenesten.

## **(10) Bruk av grill på veranda.**

Gass- og elektrisk grill tillates brukt på verandaene. Bruk av kullgrill tillates ikke da det av sikkerhetsmessige årsaker også er lovstridig. Grilling bør foregå før 23.00.

## **(11) Varslingsplikt.**

Alle skader, mangler, feil eller andre forhold som vedrører eiendommen eller Borettslaget, må raskest mulig meldes til styret.

Rundskriv eller oppslag fra styret gjelder på lik linje med husordensreglenes Bestemmelser.

Beboere plikter å rette seg etter vedtak og anvisninger fra styret. Eventuell klage på styrets vedtak eller anvisninger kan fremmes for generalforsamlingen.

## **(12) Spyling av verandaer**

Beboere er pliktig til å spyle verandagulv (under plankegulvet) hvert 2.-3. år. Vaktmester kan være behjelpelig med å skru av innerbord for å komme til. Spesielt viktig for leiligheter i 4.etasje, hvor mosevekst kan være mer frekvent.

BORETTLAGET STABELLSVEI 7 AL

Trondheim 12.04.2018

Toril Skaar  
styreleder



**SØKNADSSKJEMA/REGISTRERINGSSKJEMA FOR DYREHOLD**  
**(viser til husordensregler pkt. 6)**

Dyrets eier:

Adresse:

Art:

Rase:

Navn:

Kjønn:

**ERKLÆRING**

Jeg bekrefter med dette at jeg vil rette meg etter det til enhver tid gjeldende reglement for dyrehold i **Stabellsvei 7 Borettslag**. Jeg er innforstått med at brudd på nevnte reglement kan medføre at jeg må skille meg av med dyret.

Underskrift av dyrets eier

Trondheim: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ underskrift

## **BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL.**

### **REGLEMENT FOR DISPONERING AV BORETTSLAGETS**

#### **PARKERINGSPLASSER.**

(Vedtatt på generalforsamling 13.04.2011). Endret 02.04.2022.

- 1 ) Borettslaget Stabellsvei 7 disponerer 17 parkeringsplasser langs og 4 parkeringsplasser på gårdsplassen (ved siden av vaktmesterbod). Styret fordeler parkeringsplassene mellom lagets beboere. Innerst i gården har borettslaget sin gjesteparkering.
- 2) Borettslagets parkeringsplasser kan bare benyttes til beboernes egne Biler. Parkerte biler må være i kjørbær stand.
- 3) Parkeringsplass følger ikke leiligheten. Når leilighet fraflyttes ( eller parkeringsplass blir ledig av andre grunner), går plassen tilbake til borettslaget. Styret fordeler ledige plasser etter ansiennitet i borettslaget.
- 4) Styret kan bare fordele 1 plass pr. leilighet. Dersom det er ledige plasser og ingen søker om plass, kan styret midlertidig fordele mer enn 1 plass pr. leilighet. Den som disponerer en slik midlertidig plass, må gi den fra seg når beboer uten plass søker om å få disponere parkeringsplass. Hvis flere beboere disponerer midlertidige plasser, må den sist fordelte midlertidige plassen vike først.
- 5) Det betales leie for hver parkeringsplass etter satser fastsatt av Generalforsamlingen (pt. Kr. 500,- pr.år uten tilgang for motorvarmeuttak og kr. 700,- pr. år med tilgang for motorvarmeuttak). Nøkkel til motorvarmeuttak kan mottas fra styret mot et depositum på kr. 100,-.

Parkeringsleie for el-bil 1200,- per år

Beboere som flytter /sier opp sin plass, plikter å innbetale utestående leie til borettslaget.

Hver enkelt er ansvarlig for snømåking på sin parkeringsplass. Men vaktmesteren brøyter dersom det er mulig å komme til. Det oppfordres til ikke å bruke mer strøm til motorvarmer/kupevarmer enn høyst nødvendig.

Brudd på dette reglementet kan medføre tap av rett til å disponere parkeringsplass. Styret gis fullmakt til å håndheve reglementet og iverksette nødvendige tiltak dersom det brytes. Eventuelle utgifter belastes den beboer som har brutt reglementet og dermed forårsaket utgiftene.

BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL  
Trondheim 04.04.2022

**BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL**  
**ORG.NR. 955 226 526, KUNDENR. 9277**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 320 122	1 205 358	1 322 000	1 399 000
Ladeinntekter EL-bil		18 423	21 538	15 000	18 000
Andre inntekter	3	7 070	7 692	7 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 345 615</b>	<b>1 234 588</b>	<b>1 344 000</b>	<b>1 422 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-95 048	-93 795	-127 184	-104 000
Styreonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 720	-6 807	-9 000	-9 000
Regnskapsførerhonorar		-48 455	-46 250	-49 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-4 685	-23 500	-8 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-69 524	-581 644	-67 000	-67 000
Forsikringer		-131 515	-115 202	-126 700	-152 000
Festeavgift		-17 420	-17 420	-17 420	-17 000
Kommunale avgifter	9	-290 567	-254 601	-295 640	-327 000
Ladekostnader EL-bil		-4 140	-3 600	-4 000	-4 000
Energi/fyring		-32 366	-31 696	-26 500	-33 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 092	-129 715	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-59 502	-76 528	-68 000	-70 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-945 033</b>	<b>-1 430 757</b>	<b>-978 444</b>	<b>-1 016 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>400 583</b>	<b>-196 169</b>	<b>365 556</b>	<b>406 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 356	18 104	0	0
Finanskostnader	12	-313 456	-248 361	-310 000	-308 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-290 100</b>	<b>-230 257</b>	<b>-310 000</b>	<b>-308 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>110 483</b>	<b>-426 426</b>	<b>55 556</b>	<b>98 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-426 426		
Reduksjon udekket tap		110 483	0		





Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	97	420	0	0	Stabells veg 7A, 7021 TRONDHEIM Stabells veg 7B, 7021 TRONDHEIM

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	4265.1m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r0064	Hoemsaunet og deler av Havstein, Hoem Søndre, Hoem Nordre, Munkvold, Munkvoldaunet m.fl. (9.1.1957)		
5001 r1202	Havstein, gnr. 96/3 og Havstein Vestre, gnr. 96/20 m.fl. (30.1.1974)		
5001 r1202f	Havstein vestre, del av 96/20, (Havsteinekra) m.fl. (22.6.2005)	Annen veigrunn	6.34m <sup>2</sup>

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r1202a	Endret reguleringsplan for eiendommene Stabells veg nr. 4, 6, 8 og 10 (17.8.1976)
r1202c	Reguleringsplan for Havstein Kirkegård og Havstein bo- og servicesenter (25.7.1990)
r1202d	Stabells veg 6a og b, Havstein gnr 96 bnr 3 (3.5.1991)
r1202e	Stabells veg 6A, gnr 96 bnr 607 (22.4.1996)
r1202f	Havstein vestre, del av 96/20, (Havsteinekra) m.fl. (22.6.2005)
r1202g	Otto Skirstads veg 20A, 97/358 og 97/792 (24.5.2007)
r0064ab	Bøckmans veg 82, gnr.97/51 og 130 (17.8.1989)
r0064ac	Bøckmans veg 80, gnr.97/129 (28.5.1990)
r0064ad	Skjermvegen 59, gnr.97/289 (20.8.1990)
r0064af	Svalevegen 23A, gnr.98 bnr.150 (27.4.1993)

---

r0064ag	Otto Skirstads veg 5 A, gnr.97/188 (22.3.1994)
r0064ah	Finn Bergs veg 6, gnr. 97/253 (8.12.1997)
r0064ai	Harald Langhelles veg 2, gnr. 97/193 (13.10.1998)
r0064aj	Munkvoll gård, gnr. 97/42 (9.6.1999)
r0064al	Bøckmans veg 49, gnr. 97/100 (15.11.1999)
r0064am	Skjermvegen 77, gnr. 100/51 (20.7.2001)
r0064an	Bøckmans veg 47, gnr.97/981 (9.4.2002)
r0064ao	Bøckmanns veg 73, gnr. 97/287 (25.6.2002)
r0064ap	Johnny Peviks veg 3, gnr.97/379 Reguleringsendring og deling. (6.3.2003)
r0064as	Skjermvegen 45, 97/685 (17.12.2009)
r0064b	Hoemsaunet m.fl. (28.8.1958)
r0064h	Gunnar Birchs veg, endring av sporveiens innføring (22.9.1964)
r0064i	Sandstad ved Byåsveien - Munkvollvegen (1.11.1966)
r0064j	Graakalbanen ved Munkvoll stasjon, vendesløyfe (5.7.1966)
r0064k	Munkvollhaugen, fradeling til daginstitusjon for barn (8.6.1971)
r0064o	Trøndelag Vanføreheim, Munkvoll (29.2.1972)
r0064r	Harald Langhelles veg 4 B, gnr. 97/797 (8.9.1981)
r0064t	Munkvollvegen 74 og Byåsvegen 180, deling (10.8.1982)
r0064u	Starevegen 8, gnr. 98/169. (17.10.1983)
r0064v	Harald Langhelles veg 7 (1.11.1983)
r0064w	Michel Grendahls veg 9 B (26.3.1984)
r0064x	Henry Gleditsch veg 6 (21.8.1984)
r0064z	Svalevegen 27, gnr. 98/235 (11.2.1988)
r0064å	Starevegen 5, gnr.98/127 (5.1.1990)
r0064aa	Svalevegen 18, gnr.98/101, Svalevegen 20, gnr.98/100, Svalevegen 20 A, gnr. 98/144 (16.2.1990)
r1006q	Byåsvegen mellom Havstadvegen og Munkvollvegen 76 med tilliggende områder, og Gjørtlervegen. (31.3.2005)
r1141	Byåsvegen - General Bangs veg, Bøckmans veg - M. Grendals veg - Munkvold Gårds nordgrense fram til Byåsvegen (4.2.1969)
r1141a	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Michel Grendals veg 4 (7.6.1985)
r1141b	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Kaptein Midtlids veg 4, gnr. 97/301 (21.6.1989)
r1141c	Michel Grendahls veg 10, gnr.97/42 og 328 Mindre vesentlig endring og fradeling av parsell til boligformål (30.6.1995)
r1141d	Munkvollstien 1 (17.7.2002)
r20180006	Byåsveien 180 (25.3.2021)

k0001a	Kommuneplanens arealdel 2001-2012 (19.2.2004)
r0135g	Byåsvegen (5.10.1978)
r1202	Havstein, gnr. 96/3 og Havstein Vestre, gnr. 96/20 m.fl. (30.1.1974)
r1202b	Reguleringsplan for Havstein kirkegård og skiløype/turveg fra Stabells veg til undergang ved Byåsvegen (29.10.1987)

#### BEBYGGELSESPLAN

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

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

Nei

#### REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Ja

5001 r20240026	Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen
----------------	----------------------------------

#### PLANFORSLAG

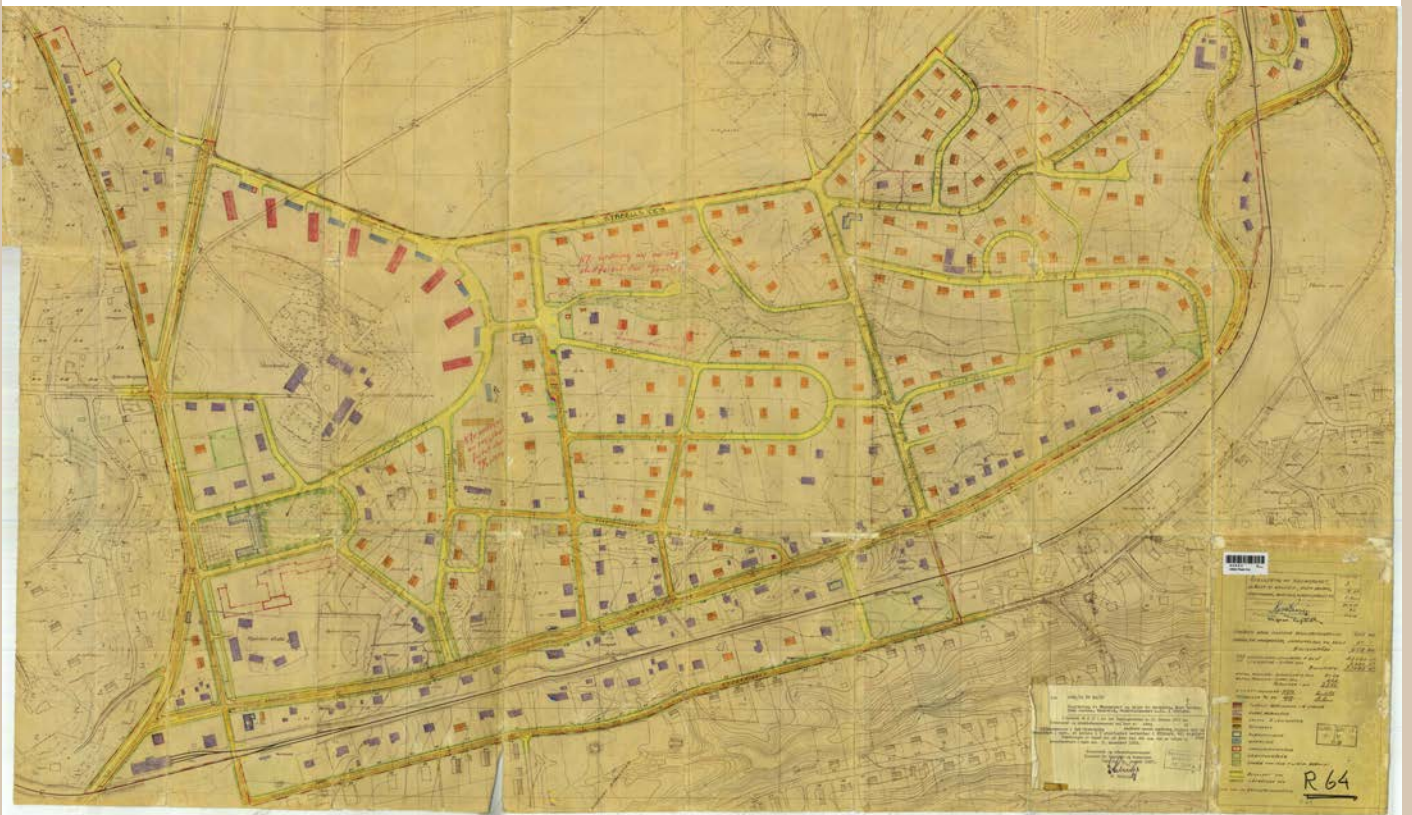
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

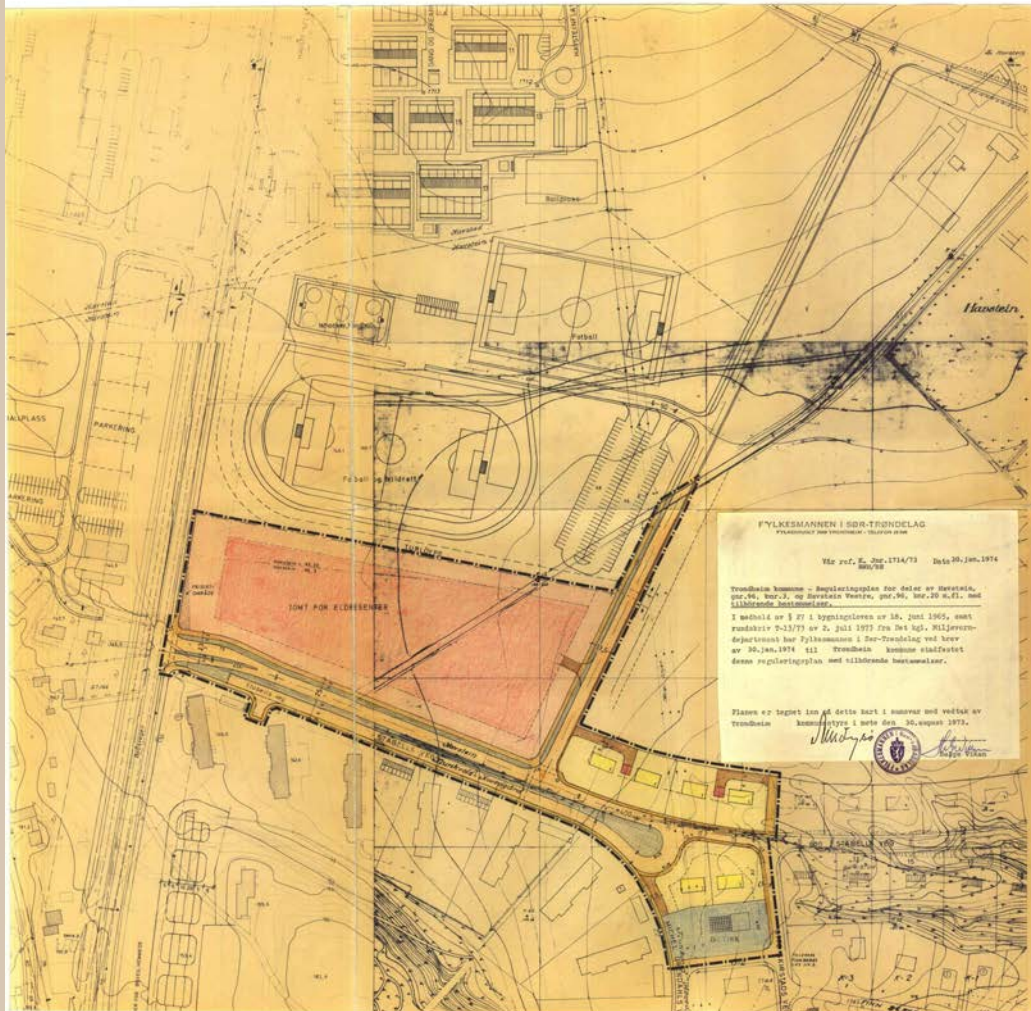
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.







**TEGNFORKLARING**



- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings- og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Transformator - kiosk, -stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Fellesarealer: Ball-, kvartals- og sandlekeplass
- Friområde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grøntstripe, o.l.
- Areal for kjøretøffikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbaneområde
- Sjø, vann, elv
- Farsenområde
- Spesiellområde

FYLKESMANNEN I SDR-TRONDLAG  
 PLANLAINNSETT OG TEGNINGS- / TILBEHOVS AVDELING

Nr. ref. E. Dep. 1714/71 Dato 20. Jan. 1974  
 200/78

Trondheim kommune - Reguleringsplan for deler av Håvstein, gnr. 96, bnr. 3, og Håvstein Vestre, gnr. 96, bnr. 20 m. fl. med tilhørende bestemmelse.

I samsvar med § 27 i bygningloven av 18. juni 1965, samt rundskriv 7-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kongl. Miljøverndepartementet har fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 20. jan. 1974 til Trondheim kommune stilt vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim kommunestyre i møte den 20. august 1973.

*Michael*

- Tomtegrense
- Byggingrense
- Reguleringsgrense



Bygningens etasjehødd er angitt med tall på planen.

**REGULERINGSPLAN FOR DELER AV HÅVSTEIN, GNR 96, BNR 3, OG HÅVSTEIN VESTRE, GNR 96, BNR 20, M. FL.**

TOMT FOR ELDESSENTER. OMREGULERING AV MICHEL ØRNGAHL VEG, STABELLS VEG MELLEM BYGGEVEIEN OG ØFTO SKULESTADS VEG, SAMT 1 NYE BOLDTOMTER

**TRONDHEIM BYPLANKONTOR**

5 JULI 1972

*Michael*

SAKSBEHANDLING: ENDRER  
 A. 12.73. X  
 B. 13.71. KH

MÅLSTOKK: 1:1000	REGULERINGSPLAN NR: 1202	TEGNING NR: B	Endring nr: B
---------------------	-----------------------------	------------------	------------------





Trondheim

# Reguleringsplaner

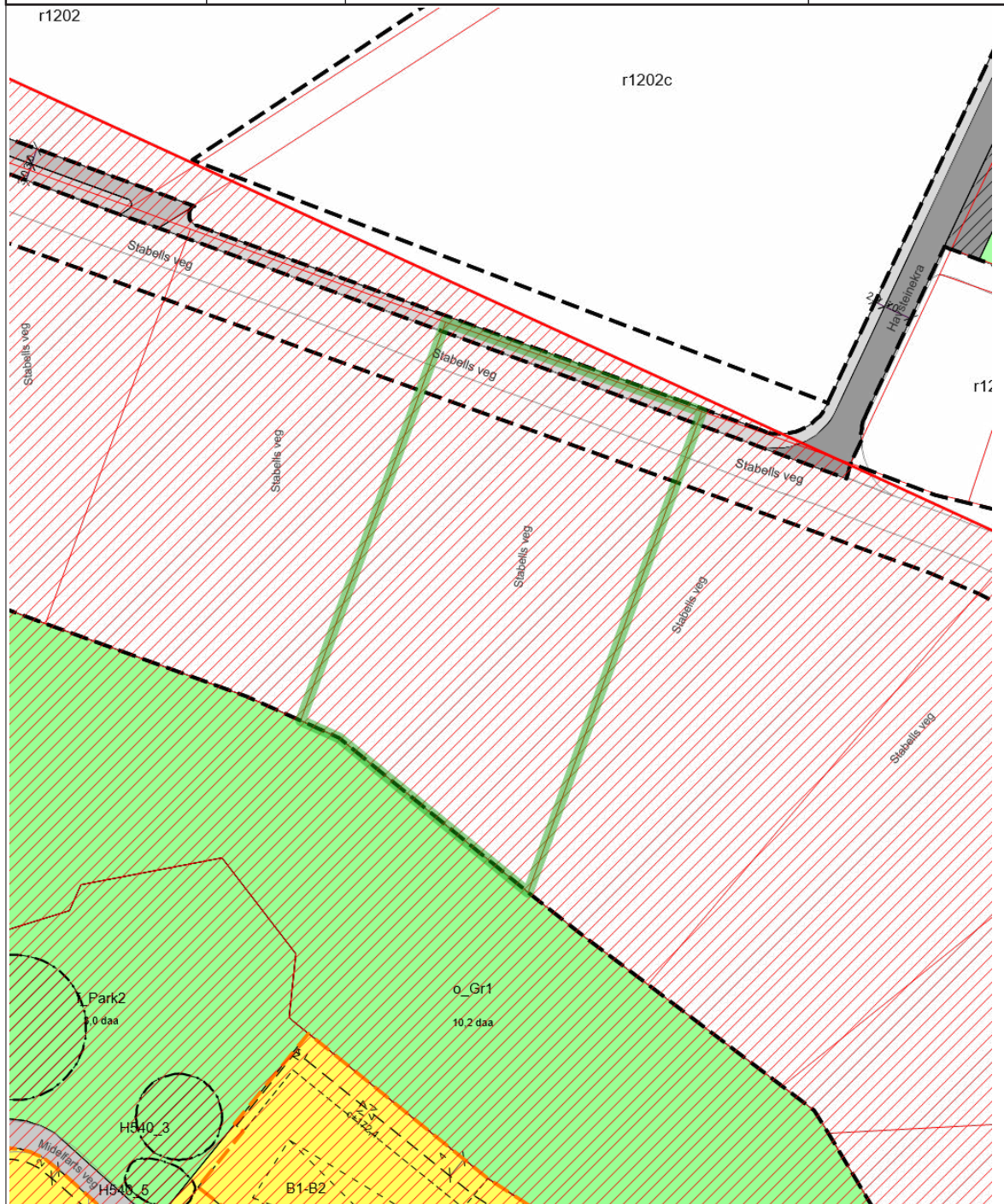
Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 420	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Stabells veg 7B 7021 TRONDHEIM, m.fl.
----------	--

































Annen info:	
-------------	--



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet
 Veg	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 RpFormålGrense	 RpAngittHensynGrense	 RpGrense
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Måle- og avstandslinje	 RpRegulertHøyde	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Turveg
 Felles avkjørsel	 RpBestemmelseOmråde	 Hensyn grønnstruktur
 Boligbebyggelse	 Kjøreveg	 Grønnstruktur
 Park	 RpFormålGrense	 RpGrense
 Byggegrense	 Parkeringshus/-anlegg	





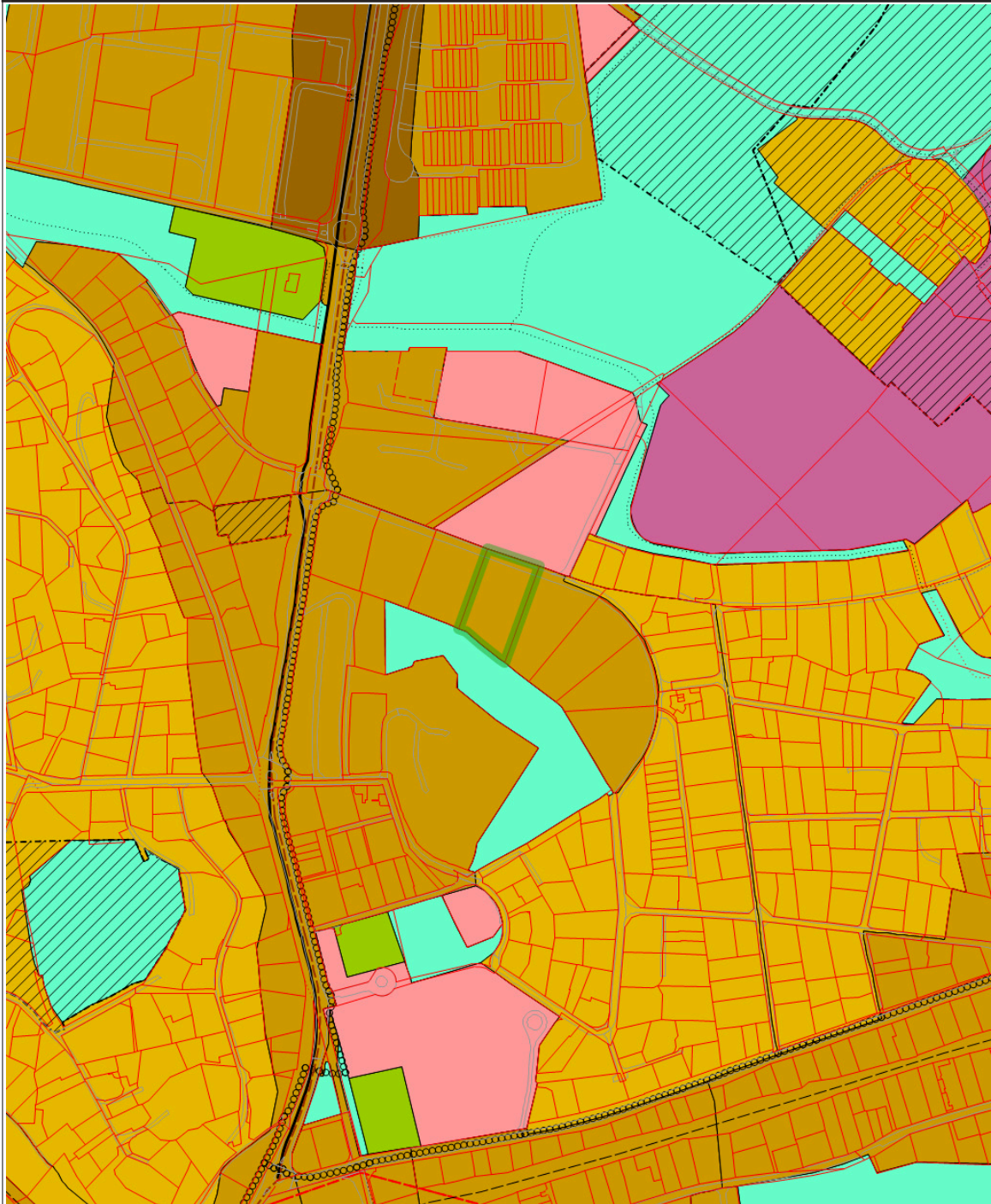
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 420	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stabells veg 7B 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				























Målestokk  
1:5000





## Tegnforklaring

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

**Strinda Bygningsvesen**

Attest nr. 8459

Bygg.jnr. 165/60

**Til Helserådets formann.**

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

hvilket eieren herr Skabelg vass F nemlig boligblokk  
Is Fjellstrøm Tor. Toppur har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 24/6-61.  
P. Hegg

Strinda Helseråd jnr.

Iorden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den -3 JUL 1961  
Kjell Lagers

G.nr.

B.nr.

Fremlagt den 14.3.60.

Sak nr. 60/190

Situasjonskart og byggemelding fra A/S Jernbeton på 5 stk. 4-etasjes boligblokker på Stabells veg nr. 7,9,11,13 og 15.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:

Før tomten er byggeklar må eieren ha formannskapet dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 48-1 og avgi tinglyst erklæring vedrørende gateopparbeidelse som bestemt av bygningsrådet. Dispensasjon anbefales så snart adkomstveg er opparbeidet til og forbi eiendommene i samsvar med reguleringsplanen. Eiendommene må tilknyttes off. kloakk- og vannledninger og kloakkgebyr kr. 100,- pr. blokk må betales ved henvendelse til Strinda ingeniørvesen.

Ad. byggemeldingen:

Blokkene tillates plassert som anmeldt. Bygningsrådet vil under henvisning til brannsjefens påtegning tilrå at det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsene i bygningslovens § 89 pkt. 3. Saken oversendes formannskapet for behandling og videre ekspedisjon til departementet vedrørende dette. Brannsjefens anmerkninger må i sin helhet tas til følge. For høydeutsetningen ber en om å få forelagt profiler for hver blokk som viser beliggenheten i forhold til ferdig veg. Plasseringen må stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarrett hos bygningsjefen før arbeidet settes igang.

Bakreftes å være i samsvar med saksbehandling.  
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.



G.nr.

B.nr.

Fremlagt den

19.3.62.

Sak nr.

62/187.

Forespørsel fra Borettslaget Stabells veg 7,  
vedr. snøfangere på tak på 4-etasjes boligblokk.

Vedtak:

Bygningsrådet har ikke funnet det hensiktsmessig med generelt påbud om snøfangere og har heller ikke forlangt det i dette tilfelle, men når eierne finner det påkrevet vil bygningsrådet sterkt anbefale at snøfangere blir satt opp.

*Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.  
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.*

*J. Linn*



J.-nr. 165/60

STATTEN  
BYGNINGSJEFFRONTOR  
0 361 200 1960  
BYGNINGSJEFFRONTOR  
0 361 200 1960

Sak-nr.	Behandlet
600190	14.MRS.1960
STRINDA BYGNINGSRÅD	

## Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til  
bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen tilkikemed det fastsatte gebyr, kr. 4.30, innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

### Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. ...., b.nr. ....

Stabells ..... vei nr. 7 ..... aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

4-stasjes boligblokk med 24 leiligheter.

Strinda, den 27. januar 1960

Byggherre: Startende borettslag ved  
Kaare J. Tapper  
Adresse: Idungården

Anmelder: *A/S Jernbeton Trondhjem*  
Adresse: Olav Tryggvasonsgt. 26

Ansvarshavende: A/S Jernbeton Trondhjem  
Adresse: Olav Tryggvasonsgt. 26

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:  
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 3800 m<sup>2</sup>

Eldre bebyggelses areal ..... m<sup>2</sup>

Nye bygningers areal 440.4 m<sup>2</sup>

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Sit.kart i mål. 1:1000 som innsendt for Stabellaveg nr.5.  
Planer, snitt og fasader i mål. 1:1000 og 1:50.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup>, og fundamentering.  
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

Søknadsnr. 0821228	081000
§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:	

Angis ved innsendelse av beregninger:

I tilknytting med kommunalt anlegg.  
Anmeldes særskilt senere.

§ 132, passus 1 c. Fasadens forhold til nabobygninger:

Overensstemmende med stadfestet regulering.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Luker med jernstiger fra balkonger i 4.etasje til balkonger i 2.etasje for 2 leiligheter og brannbalkong i 4.etasje.

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

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

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

Adkomst fra Stabelløvei som opparbeides i forbindelse med byggingen og i samarbeid med ing.vesenet.

§ 63. Hldsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Minste avstand til nabogrense ca. 14 m.

§ 80 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2aen sort i våningshus — Se for øvrig dept. forskrifter kap. II—X).

A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold).

Oppgis på innsendte beregninger.

B.) Etasjene:

Jernbetong dekker og vegger

§ 81.

Isolasjon:

Utvendig isolasjon av 4 cm. glassvatt, papp og eternitpanel  
K-verdi 0.62

§ 87.

Taktekking:

(Se dept. forskrifter kap. XII).

Papp og eternitskifer

§ 89—92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Fri bredde min. 1.10 m

Inntr. 25 cm

Opptr. 18.5 "

§ 99—103.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

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

6 stk. røkpiper, ovsoppvarming

Ventilasjonsanlegget anmeldes særskilt. Det utføres i henhold til forskriftene.

§ 104—107.

Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:

Kjellerhøyde 2.20 m

Etasjene 2.50 "

Gulvflate overalt påført planene sammen med lysareal.

Lysareal mere enn 1/10 av gr.flaten.

§ 108.

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

Vaskerom, tørkerom, brenselarom og matbuer i kjeller.

Klærrom på loft.

§ 109.

Klosetter:

1 stk. W.C. i hver leilighet.

§ 148.

Innhegning:

Ingen.

Ytterlige opplysninger:

Gjeldende servitutter:



Str.byg.jnr. 165/60.

Saken sendes herr brannsjefkontor i Trondheim og Strinda til uttalelse.

Strinda bygningsjefkontor, den 1.2.60.

*Per Erlien*  
Per Erlien.

HÅH/RC.

T.B. jnr. 86/60.

RETTSAK

4 FEB 1960

Inn. T. B. Besv

86.

Stabells veg nr. 7, 9, 11, 13 og 15. 5 boligblokker på 4 etasjer  
å 24 leiligheter. Bygningssjefens ekspedisjon av 1/2 1960.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Strinda.

Planene viser 1-trappeblokker hvor de midtre leiligheter  
i 4. og 3. etasje gis adgang til 2 trapper over brannbalkong.  
Fløyleilighetene i 4. og 3. etasje får adgang til utvendig leder  
som fører gjennom <sup>leilighetene</sup> åpning til 2. etasje. Lederåpningene er skilt  
fra balkongene med rekkverk.

I skriv av 31/1 1959 har Statens branninspeksjon ikke god-  
tatt luker i balkongene med vertikale stigeforbindelser mellom  
balkongene som eneste redningsvei utenom trapper. Da det i dette  
tilfelle ikke er planlagt luker i balkongene, mener brannvesenet at  
løsningen bør kunne godtas og en tillater seg derfor å anbefale  
anmeldelsen på følgende betingelser:

- 1) Bygningen må gis brannsikker innredning, og branntrygge gesimser.
- 2) Dører merket rød x skal være selvlukkende branddører 30.
- 3) Øvrige dører mot trapperom skal være selvlukkende trapperomdører  
av godkjent konstruksjon.
- 4) Skilleveggen mellom trappeblokkene må gjennomføres også på loft  
som innvendig brannvegg.
- 5) Loftsinnredningen skal være ubrennbar.
- 6) Piper skal ha 1/1-stens mur mot boder. Feieluker skal plasseres  
i forskriftsmessig avstand fra treverk.
- 7) Brann- og feiervesenet fraskriver seg ethvert ansvar for ulemper  
som følge av at det må feies fra tørkeloft.

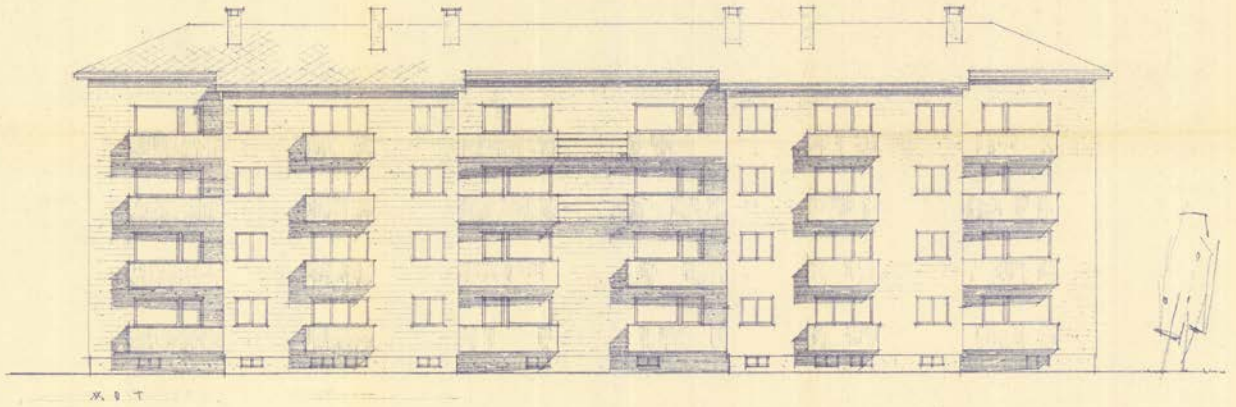
For øvrig tillås bygningene utstyrt med husbrannslanger.

Trondheim og Strinda brannsjefkontor, den 25. februar 1960.

*H. A. Madsen*

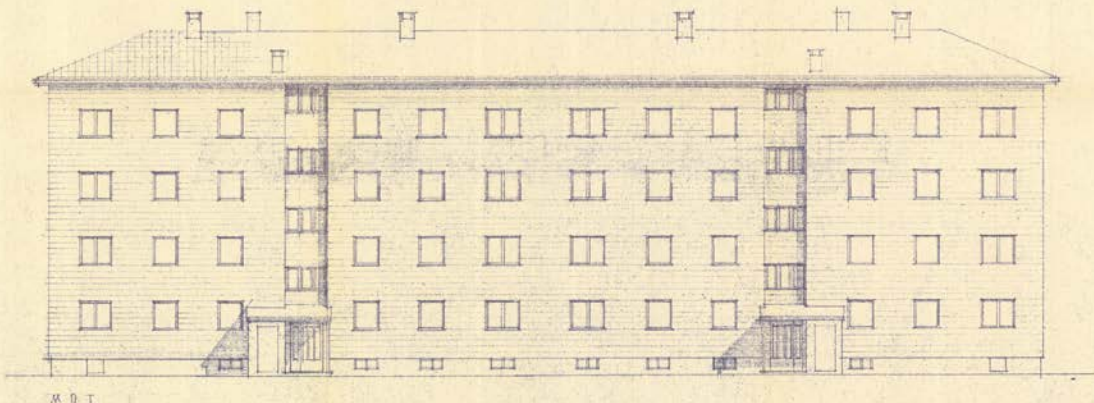
*H. A. Madsen*





K. V. T.

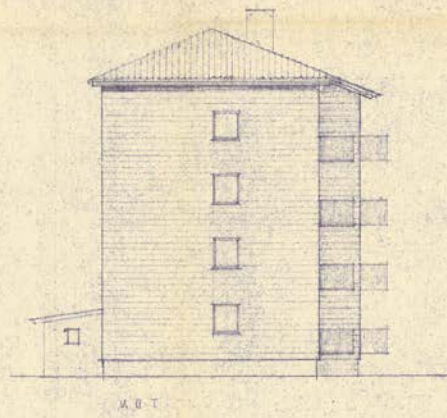
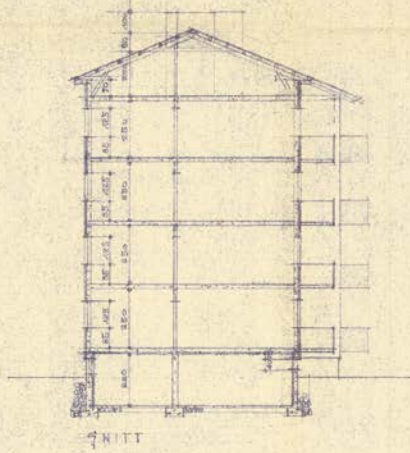
JERNBETON TRONDHJEM • BOLLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER • STABELLS VEG NR. 100 • 21-22-23 *Vilhelm Thorsen A.S.A.*



K O T

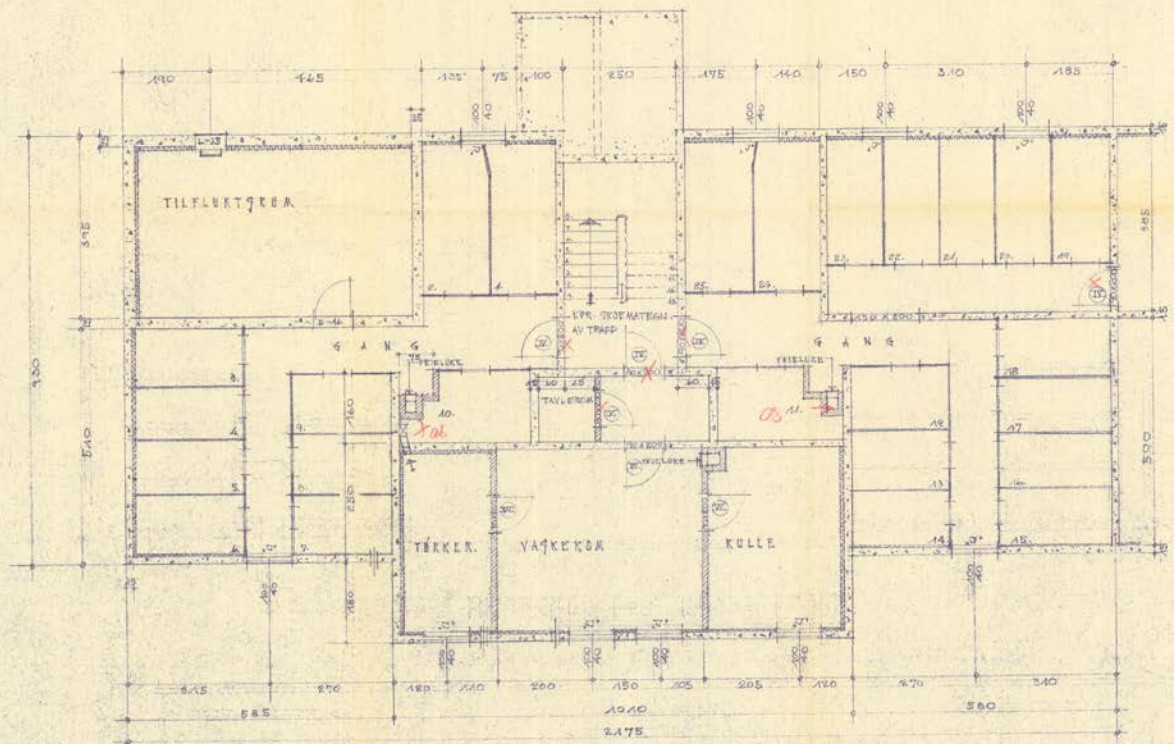
HEFTET 24-10-09  
HEFTET 24-10-09

• 1/2 JERNBETON TRINDEJERN - ISLIGBLOKK MED 24 LULLIGHETER ARNKVILD • KBL. 10200, 24-3-08 • Vigor Vigor, KVAL



KRISTY 01-10-59  
 KRYST 03-2-59  
 KRISTY 04-6-59

• 1/2 JERNBEIEN TRONDHJEN • BOLLIG ØLU K.K. AOD 24 LEIHKETER • STABELLS VEG 3UR • AAL. A. AOD 24-3-56 • Kyrre Tjøstøl A.N.A.L.

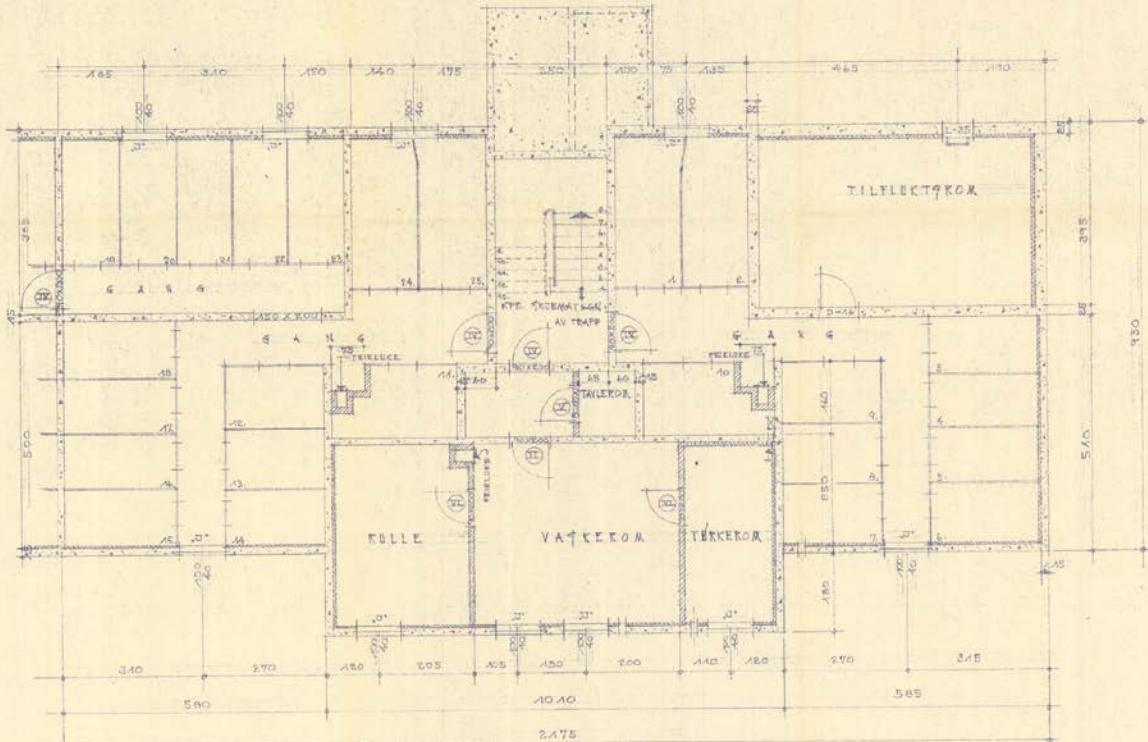


PLAN AV KJELLEK HALVDEL  
 MÅTTEN ER ANGITT I CM.  
 RÅL MÅTTEN OG VEGGER ER STYVING ISARÅL.

KRISTEN 24-12-57  
 KISTEN 4-6-58  
 RISTEN 9-4-58

JERNVEIEN TRONDHEJEM • OLLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER • STABELS VEGGER • RÅL 1:50 24-2-58 • Vesta Tapet A.S.A.L

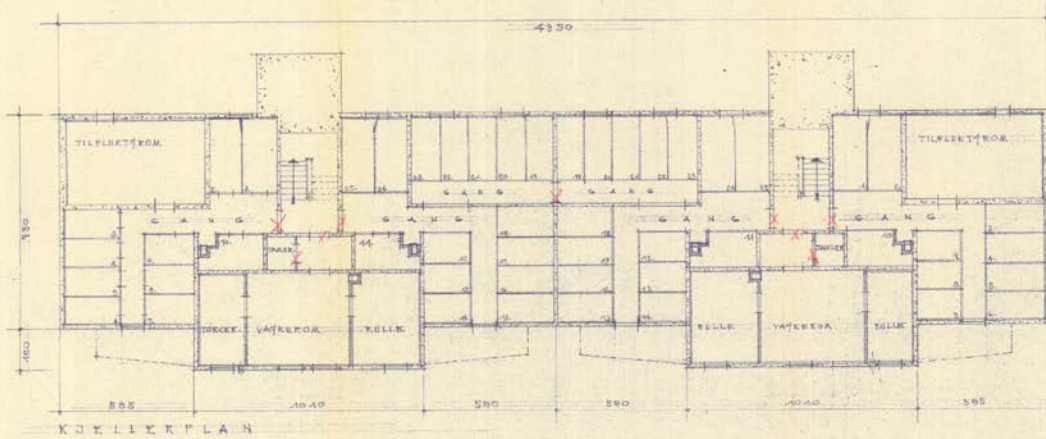




PLAN AV KJELLER HALVDIEL  
 MÅLENE ER ANGITT I CM.  
 MÅL PÅ DØRE OG VINDUER ER STYRENDE MÅL.

BYTTET: 09-12-1959

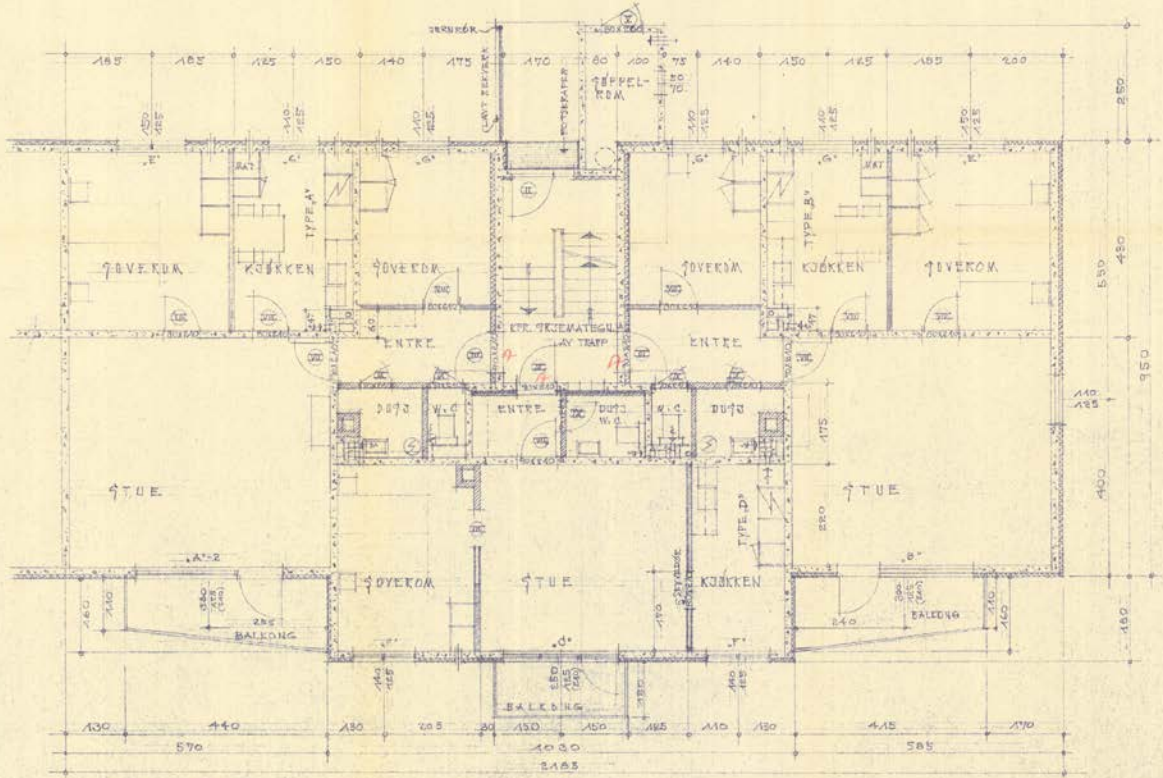
1/4 JERNBETON TRONDHEIM - BOLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER MUNKVOLD - AXL. 1:50 - 4-10-58 *Viggo Tjøstet* a.s.a.l.



KJELLERPLAN

BYGGETEGNING

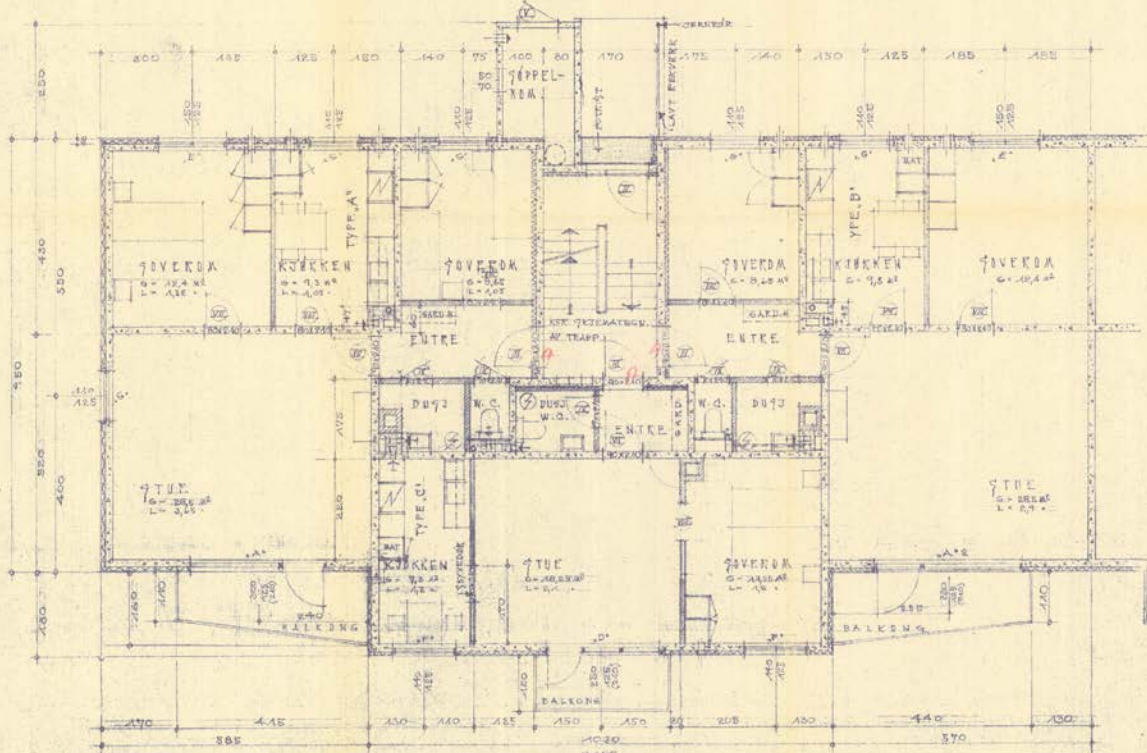
1/2 JERNBETON TROMMELJEM • BOLLIGSTREKK • MED 24 LEDNINGER • TABELLVEG NR. 11100, 1-12-1908 • *Viggo Tjøstøl* K.K.A.L.



PLAN AV 1. ETÄSSE  
 ALLE MÅL ER I CM.  
 MÅL PÅ VÄRKEN OCH YNGRETT ER I TV. FÄRMÅL.

KETTER 27-12-39  
 KETTER 29-2-59  
 KETTER 12-1-29

1/4 JERNBETON TRONDHJEN • 3-LINGBLOKK MED 24 LUDOMETER • STABELLS FEG NR. • MÅL 1:100 = 4-10-1950 • Viljo Toivola H.N.A.L.

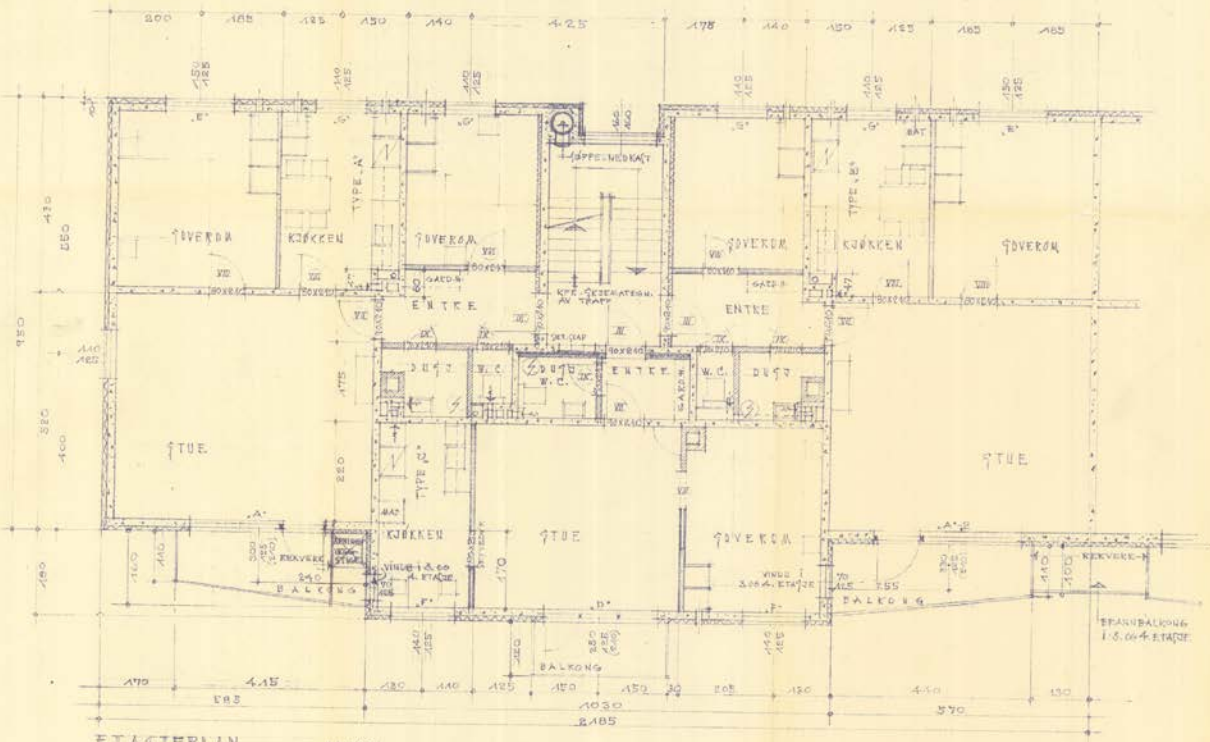


PLAN AV 1. ETASJE  
 ALLE MÅL ER I CM.  
 MÅL PÅ DØRE OG FENESTRE ER STENDENS KANTRÅL.

ENTRET 21-41-59  
 FETTEL 19-2-59  
 ENTRET 12-1-59  
 ENTRET 4-6-58

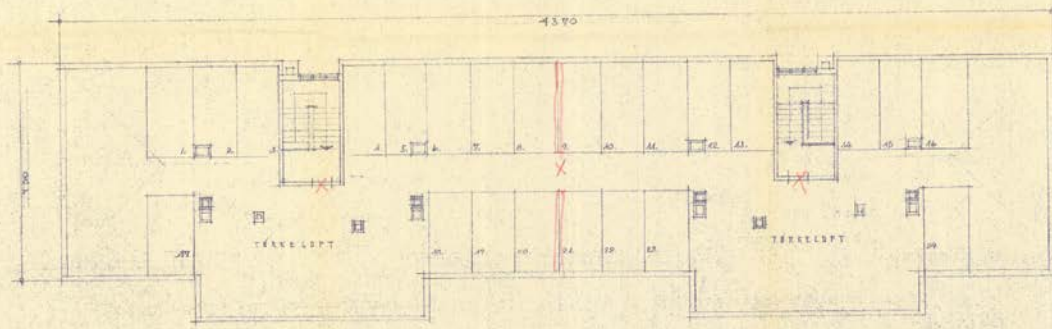
• 1/50 JERNBETON TUNNVEIER • BOLLIGBLIKK MED 24 LØSSETERE STABELLSVEG NR. • MÅL 1:50, 24-3-58 • *Kjeller, Kjeller, K. A. L.*





ETAGEPLAN #HALVDEL  
 ALLE MÅL ER I CM  
 MÅL PÅ DØRE OG VINDUE ER STØVENS KÆMPE

1/2 JERNBETON TRÆVÆR • POLIABLOK MED 24 LILLEGHETER • STABELS VEG NR. 13-2-51 • 1:50, 13-2-51 • *Vilhelm Lauritzen* A.S.



PLAN AV LOFT

BYTTET 1892 S7  
 4-2-90

JERNBETON TRÄNÄJEM • BILLIG BLOKK MED DALREKRETER • STABELS VEG NR. • KAL. 11.00, 2A-2-35 • Kopier 1/100th M.M.A.L.

*Stempelnummer h. 440. -*Dagbok nr. 1384 1962  
Strinda sorenskrivarembete*97/420**4/3*FESTEKONTRAKT.*strøket av*  
*Trondhjems Sparebank*  
*Trondhjems Sparebank*

Undertegnede TRONDHJEMS SPAREBANK - heretter kalt grunneieren - og høyesterettsadvokat Kaare J. Tapper på vegne av et vordende borettslag A/L Stabells veg 7 - heretter kalt festeren - har i dag inngått følgende kontrakt:

1. For et tidsrom av 99 år fester grunneieren bort til festeren en parsell, stor 4.268.1 m<sup>2</sup> av Munkvold hovedgård, g.nr. 97, b. nr. 42 i Strinda.
2. Den bortfestede parsell skal omfatte det nødvendige tomtareal til oppførelse av boligblokk på Stabells veg 7 på den vedtatte reguleringsplan for Munkvold hovedgård.
3. I festeavgift skal betales kr. 1.707.24....pr. år fra 1/7--61 beregnet etter 4% årlig av en tomteverdi på kr. 10,- pr. m<sup>2</sup>. Avgiften blir å erlegge etterskuddsvis med en ½-part hver 2/1 og 1/7, første gang...2-1.1962.....  
Avgiften skal kunne reguleres hvert 10de år og fastsettes videre fra denne dato for et ytterligere tidsrom av 10 år i forhold til engrosprisindeksen på reguleringsdatoen.
4. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterrett i de bygninger som oppføres på parsellen. Hvis festeavgiften ikke blir betalt i rett tid, har grunneieren rett til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bygningene til tvangsauksjon. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil 1 år, foruten retten til fremtidig avgift.
5. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningsdagen med fradrag for verdøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, så fremt grunneieren ikke vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller vil overta bygningen (e) på tomte etter lovlig skjønn.



6. Så lenge det hviler lån på bygningene på parsellen i Den Norske Stats Husbank skal:
  - a) festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
  - b) parsellen ikke forlanges ryddiggjort,
  - c) festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
  - d) Husbanken eller kommunen ha rett til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller lånets løpetid, dersom festet blir ledig.
- 7) Festeren har ikke anledning til uten grunneierens samtykke, å overdra eller pantsette festeretten til den ubebyggede tomt i henhold til nærværende kontrakt. Dette gjelder dog ikke overdragelse eller pantsettelse av festeretten til Den Norske Stats Husbank.
- 8) På parsellen har festeren rett til å oppføre boligbygg i overensstemmelse med gjeldende reguleringsplan, samt garasjer som vedtatt etter reguleringsplanen for leieboernes bruk. Dessuten har festeren rett til å gi Fjæremsfossen komm. Kraftselskap eller annen strømleverandør adgang til å føre opp nødvendige trafokjosker på parsellen dersom ikke transformatorene kan installeres i boligblokkenes kjellere. Strømleverandørens leie for grunn til kioskene tilfaller festeren.
9. Hvis festeren ikke utnytter hele parsellen til boligbygging, kan den ubenyttede del av parsellen ikke uten grunneierens samtykke disponeres til noe annet formål.
10. Med festeretten følger ingen rett utenfor parsellen. Den bortfestes i den stand den er og med de forpliktelser som hviler på den ved inngåelsen av nærværende kontrakt. Grunneieren har intet ansvar for skjulte feil.
11. Gjerdeplikt mot offentlig gate eller vei overtas av festeren i den utforming som er eller måtte bli bestemt av vedkommende myndighet. Gjerdeplikt mot naboeiendommen overtas av festeren etter de samme regler som gjelder for grunneieren. Finnes ingen sådan avtale, forutsettes festeren å bære utgiftene hvis inngjerding blir aktuell.
12. Arbeidsbrakker, materialskur m.m. som entreprenører har hatt stående på parsellen, skal straks fjernes etter at arbeidet er blitt avsluttet.



13. Festeren utreder alle skatter og avgifter m.v. og svarer for alle de forpliktelser som hviler på eller blir pålagt parsellen og/eller de bygninger som blir oppført på den. Likeledes må festeren dekke alle utgifter til opparbeidelse av de gater og veier som vedrører parsellen, samt utgifter til anlegg av vann- og kloakkledninger. Festeren kan heller ikke motsette seg at det over det bortbyggslede areal føres ledninger for vann og kloakk og kabler for elektrisk strøm til byggetomten utenfor parsellen. Uten å kreve vederlag av grunneieren må festeren for øvrig finne seg i de bestemmelser og pålegg som offentlige myndigheter måtte komme til å utferdige om parsellen.
14. Alle utgifter vedrørende kart- og oppmålingsforretning av parsellen, samt omkostningene ved stempeling og tinglysing av nærværende kontrakt, skal dekkes av festeren.
15. Nærværende kontrakt er utstedt i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Trondheim, den 15/1 1962.

TRONDHJEMS SPAREBANK  
p.p. V. Lauritzen Sollie

*Styret*  
*Rusen*  
~~På vegne av det vordende~~  
Borettslag Stabells veg 7 A/L  
Johs. Samstad  
Odd Handberg  
Jörgen Aune

*[Handwritten signature]*

# Nabolagsprofil

Stabells veg 7B - Nabolaget Munkvold - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Stabells veg Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min 0.2 km
Munkvoll Linje 9	10 min 0.9 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	8 min 3 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	10 min 5.8 km
Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	10 min 5.9 km

## Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 534 elever, 36 klasser	20 min 1.8 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	16 min 1.4 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



## Opplevd trygghet

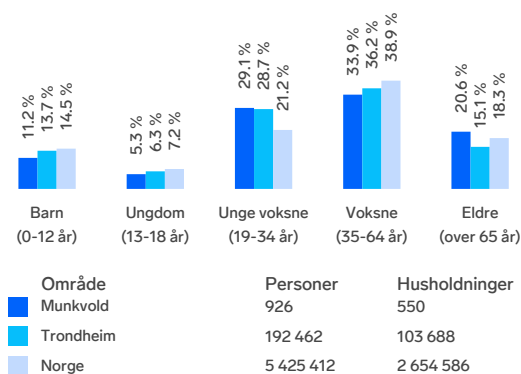
Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km

## Dagligvare

Kiwi Havstad	6 min
Bunnpris Havstad Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km



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

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået


Lite støynivå 90/100





### Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

## Sport

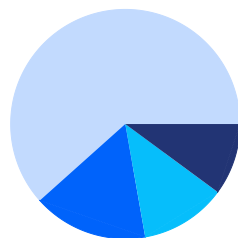
 Havstad idrettsplass 6 min   
Ballspill, fotball 0.5 km

 Byåsen skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km

 3T-Byåsen 16 min 

 EasyFit Byåsen 22 min 

## Boligmasse



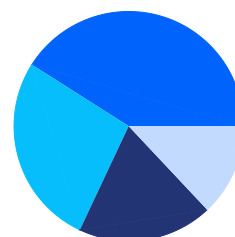
■ 16% enebolig  
■ 12% rekkehus  
■ 61% blokk  
■ 10% annet

## Varer/Tjenester

 Byåsen Butikksenter 5 min 

 Vitusapotek Havstad Torg 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 41% i barnehagealder  
■ 27% 6-12 år  
■ 13% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 52%

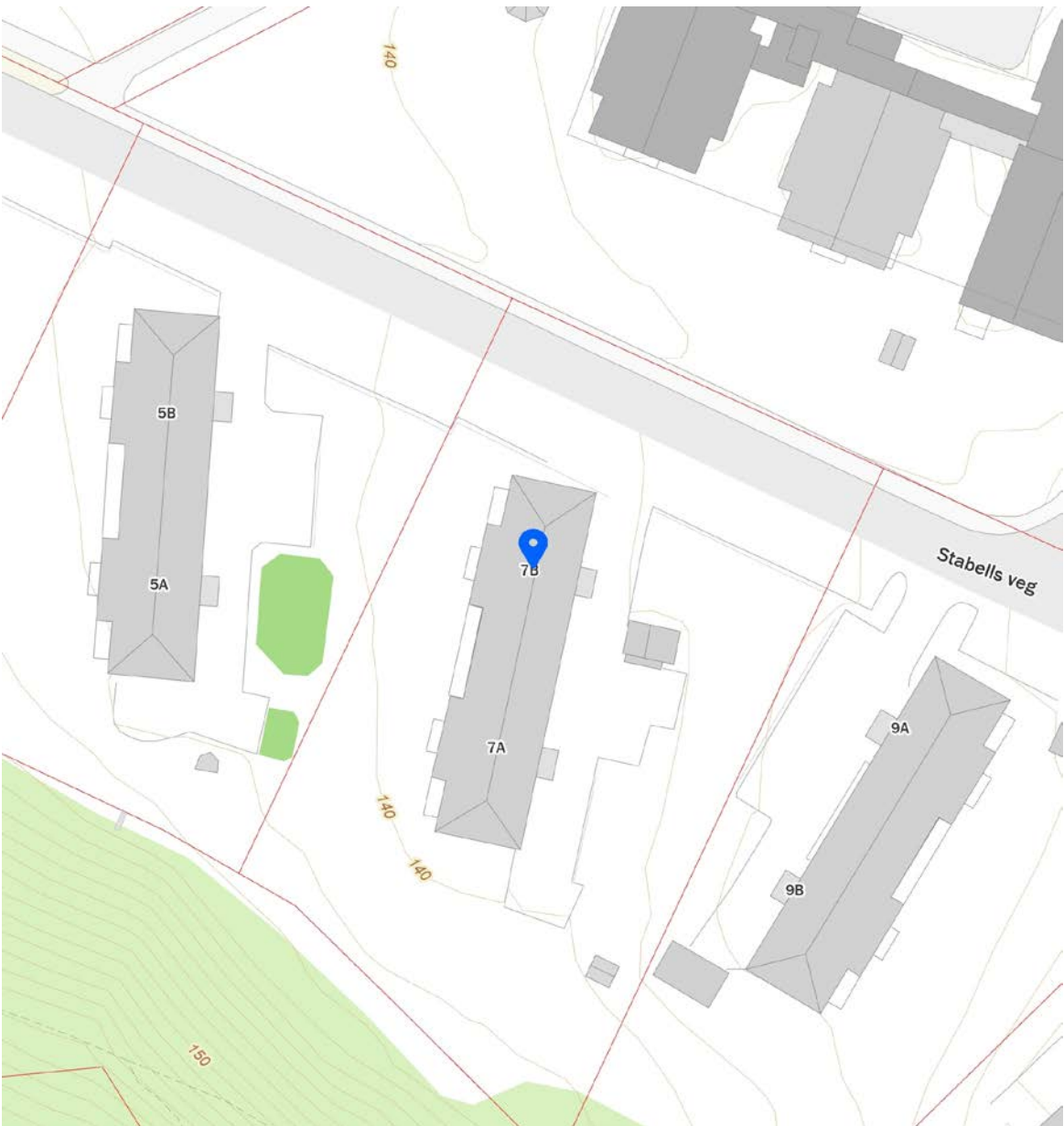
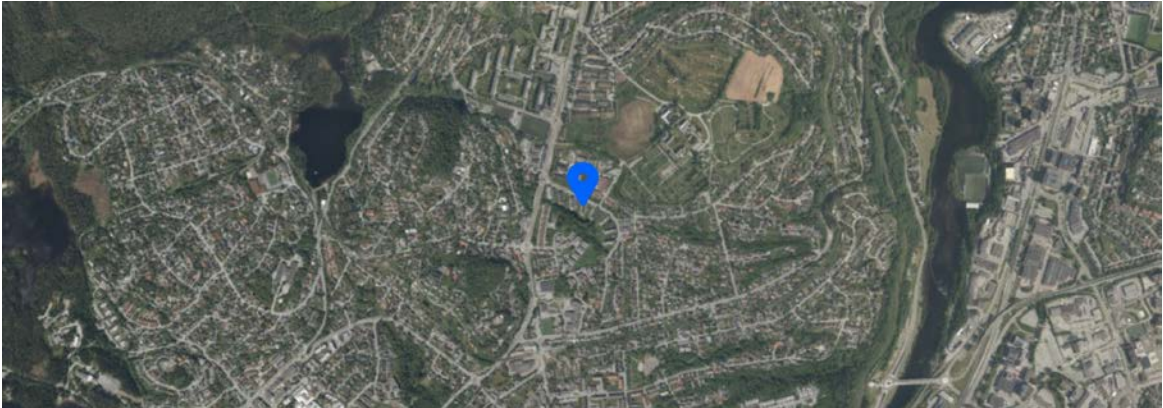
■ Munkvold  
■ Trondheim  
■ Norge

## Sivilstand

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



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

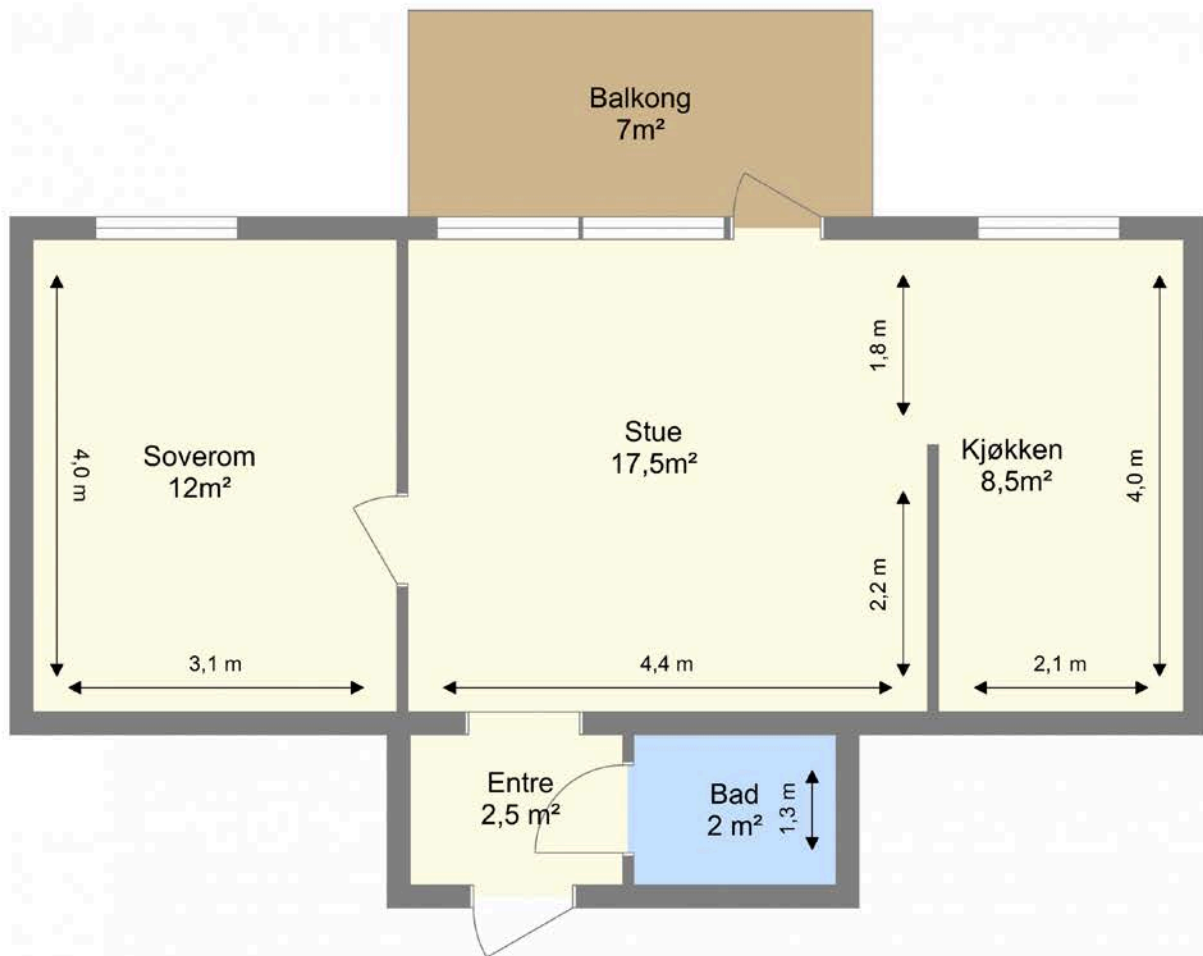


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## Stabells veg 7B, H0302

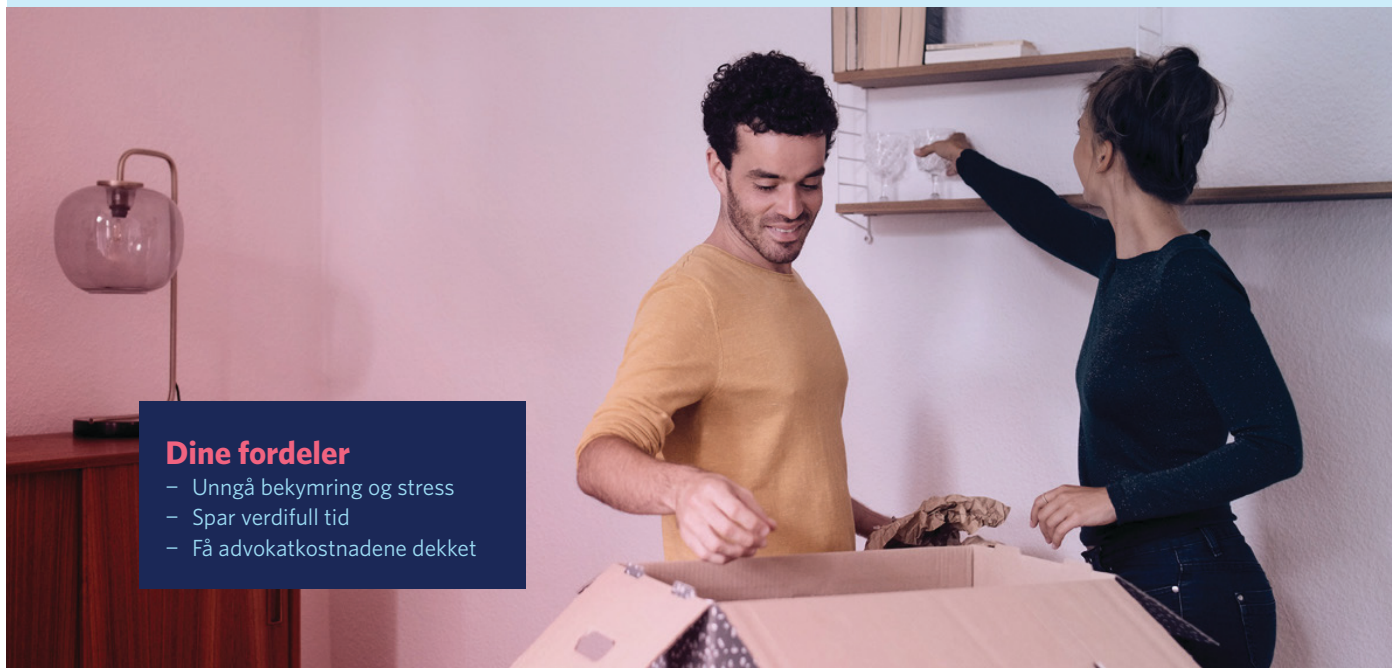
### 3. Etasje



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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

## En komplett meglertjeneste

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

## En prosess du fortjener

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

## Ærlighet varer lengst

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

## Erfaring som gir resultater

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

[emera.no](https://www.emera.no)



Marit Skolmli  
Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no  
+47 970 54 430

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Marit Skolmli  
marit.skolmli@emera.no  
970 54 430

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING