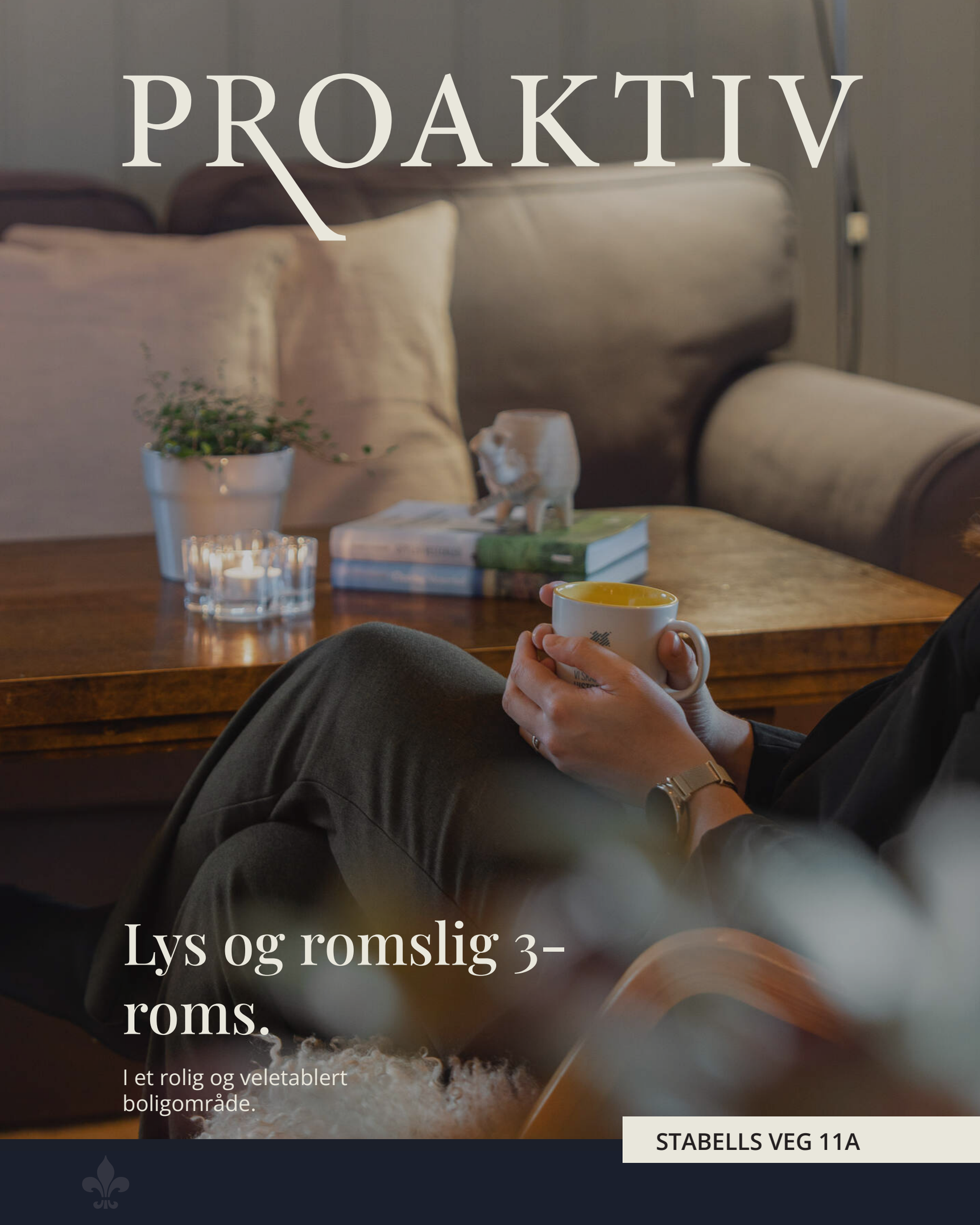


PROAKTIV

Lys og romslig 3-roms.

I et rolig og veletablert boligområde.

STABELLS VEG 11A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



STABELLS VEG

Her bor du med alt du trenger i hverdagen innen kort avstand, med trygg skolevei, gangavstand til dagligvare og gode kollektivmuligheter til midtbyen.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Stabells veg 11A, 7021 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 97, bnr. 427, andelsnr. 11, org.nummer 960523245 i BORETTSLAGET STABELLS VEG 11

Prisantydning: 3.350.000,-

Omkostninger: 14.290,-

Andel fellesgjeld: 150.591,-

Totalpris: 3.514.881,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1962

Rom/soverom: 3/2

BRA: 85 m²

BRA-i: 74 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Borettslaget disponerer 18 parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet. Øvrig parkering etter områdets offentligrettslige regler. Laget har to gjesteparkeringer i gården.

Tomt: 4070.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.354,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader er fordelt som følger: Renter, avdrag, driftsdel, renhold fellesareal og tillegg elektroniske fellesavtaler (Kollektiv avtale med Telenor)

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Intervju med selger

12 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

28 Skilleside

40 Plantegninger

42 Kjerneinformasjon

48 Vedlegg

96 Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet
I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsert-scener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: +47 73 99 22 55
E-post:
trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



STABELLS VEG

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *HAVSTEIN*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til i et etablert boligfelt på Munkvoll. Uteområdet består av pene opparbeidede fellesområder. Leiligheten har egen balkong vendt mot sør som byr på gode solforhold. Fra leiligheten er det kort vei til blant annet dagligvarebutikker, bensinstasjon, vinmonopol, barnehager, skoler, fotballbaner, golfbane, hundepark, frisør, tannlege og legesenter. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til Bymarka.



OFFENTLIG TRANSPORT

Stabells veg Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	4 min 0.3 km
Munkvoll Linje 9	9 min 0.8 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	8 min 3.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad	7 min
Coop Prix Rognheim PostNord	9 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	5 min
Vitusapotek Havstad Torg	8 min

SPORT

Havstad idrettsplass Ballspill, fotball	8 min 0.6 km
Byåsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.6 km
3T-Byåsen	15 min
EasyFit Byåsen	21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Havstad	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fasiliteter og funksjoner
Fra leiligheten er det kort vei til det meste man trenger i det daglige. Det er flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet - Bunnpris Havstad med Post Nord og Post i butikk, og Rema 1000 Havstein. Med en liten spasertur ankommer man Byåsen Butikksenter og Sverresborg senter, som tilbyr dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek, blomsterbutikk, bakeri, bank og mye mer.

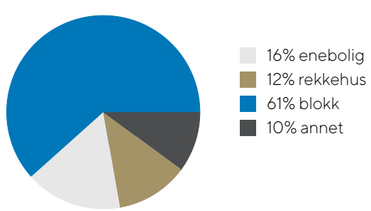
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Har man behov for et større tilbud, når man Trondheim sentrum med en liten busstur på kun 10 minutter.

Barnehager og skoler
Nærområdet byr på et godt utvalg av barnehager, blant annet Nyborg barnehage, Byåsen barnehage, Læringsverkstedet Vårres barnehage, Kongletoppen familiebarnehage og mange flere. Boligen sogner til Byåsen barneskole og Selsbakk ungdomsskole. Fra boligen er det kort og trygg skolevei. Det gode kollektivtilbudet knytter også leiligheten til studiesteder beliggende litt utenfor sentrumskjernen.

Sport og idrett
Nærområdet byr på et godt utvalg av idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver sak. Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter. Fra boligen er det en kort kjøretur til Bymarka som byr på flere skiaktiviteter på vinterstid og turaktiviteter på sommerstid slik som orientering. I nærområdet finner man blant annet Astorbanen med kunstgress, Havstein Hundeluftegård, Havstein par3 golfbane. Med en liten kjøretur på ca. 5 minutter ankommer man Dalgård Idrettsanlegg som tilbyr ishall, kunstgressbane og friidrettsbane. Det er også kort vei til treningssenteret 3T-Byåsen, som ligger på Selsbakk.

BOLIGMASSE





Er man spesielt interessert i skisport kan man ta en kort kjøretur til Granåsen skianlegg. Skianlegget er hovedarena for all vinteridrett knyttet til hopp, langrenn og kombinert. Her arrangeres World Cup årlig. Granåsen har også skiskytningsanlegg og rulleskiløype. I tillegg brukes anlegget ofte som startpunkt for turer i de mange skiløypene i området. Her finner man også Granåsen Toppidrettssenter som blant annet huser Impulse treningssenter og Trondhjems turnforenings turnhall.

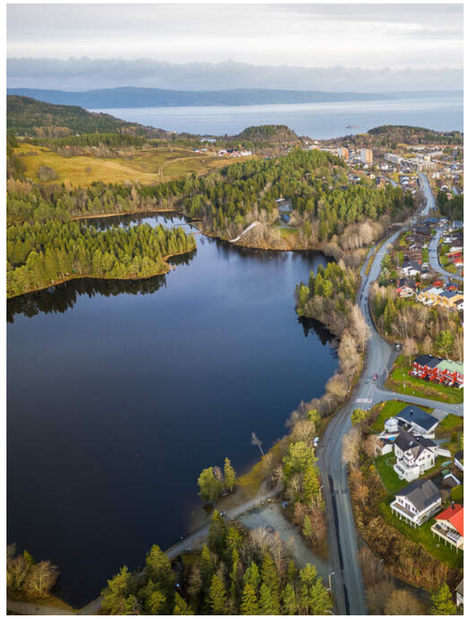
Tur- og utfartsområder - bymarka like ved
Om man er glad i friluft og natur, er Bymarka like i nærheten, et flott alternativ for aktiviteter året rundt. Bymarka har ca. 300 km med stier, 120 km maskinpreparerte skiløyper og 6 skiløyper på til sammen 53 km. Løypene og stiene er varierende, og burde tilfredsstille de fleste behov fra sykling, trimturer, barnevogntrilling, skiturer m.m. Det er kort veg til Kyvatnet, et av Bymarkas mange vann. Her er det populært å samle seg på varme sommerdager for grilling, bading og avslapping.

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Hallset skole (1-7 kl.) 434 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	23 min 1.8 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	15 min 1.3 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min

BARNEHAGER

Sommerfuglen Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km



Musikk og kultur
Byåsen er en glimrende plass å bo på om man er glad i kultur og konserter. Byåsen tilbyr både Sverresborg Museum og Granåsen Arena som to store konsertarenaer som har og har huset flere kjente og populære artister og band. Blant annet Elton John, Metallica, Madrugada, Dumdum Boys, A-ha, Åge Aleksandersen og sambandet og mange flere.

Offentlig kommunikasjon
Det er gode bussforbindelser i nærområdet, med hyppige bussavganger fra holdeplassen noen få hundre meter unna leiligheter til Trondheim sentrum og omegn. Her passeres blant annet metrobuss nr. 3 som tar deg til sentrum på kun 10 minutter og deretter mot NTNU før den går videre mot Dragvoll. For mer informasjon om rutetidene, se www.atb.no.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger, flermannsboliger og lavblokkbebyggelse.

Adkomst
Fra Ila følger du Byåsveien hele veien forbi Astorbanen. Ta så tredje avkjøring i rundkjøringen inn til venstre på Stabells veg. Følg veien videre, og leiligheten ligger på høyre hånd.
Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Livet i Stabells veg

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgeren. I intervjuet har hun besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

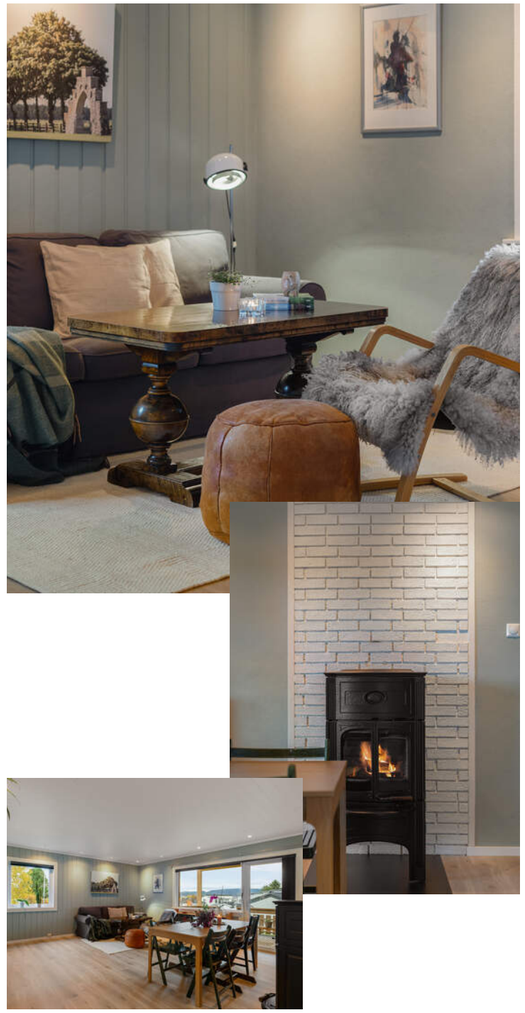
Selger: Monica Rusten

Når kjøpte du eiendommen?
Jeg kjøpte boligen i januar 2024.

Hva var avgjørende for valget ditt?
For meg var det avgjørende at jeg kunne flytte rett inn, at det ikke var behov for oppussingsprosjekter. God planløsning og plassering var også av stor betydning.

Hvorfor skal dere flytte?
Vi velger å flytte ene og alene fordi vi mangler et soverom nå som ungene blir større. Til nå har de delt det største soverommet i leiligheten.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Paradoksalt nok, i og med at leiligheten ligger i 1. etg, er det utsikten. Og uteopplevelsene på den fantastiske verandaen. Her er solen fra og med soloppgang. Siden verandaen er overbygd kan den også brukes selv om det regner. Vi har hatt fantastiske sol- og måneoppganger mot øst. Vær og årstider gjør at utsikten mot Estenstadmarka er en veldig variert opplevelse. Som endeleilighet trekkes uterom inn, og leiligheten oppleves større.
Grøntområdene rundt blokkene gir trygge boltreområder for de minste og muligheter for dyrking i pallekarm for de voksne. Vi har etablert trapp ned til grøntområdene fra verandaen, slik at grøntområdene er lett tilgjengelig. Her kan morgenkaffen inntas i sola på nederste trappetrinn samtidig som bare tær kan hvile på soloppvarmet gress!



Hva har dere likt best med området?
Det er et veldig rolig område. Lite lyd og lite trafikk. Det ligger også tett på turstier og grøntområder, og har flere fantastiske bringebæreområder tett på for den som liker å plukke. Samtidig er det kort vei til buss, trikk og butikker. Denne blokka har en god plassering i feltet, og vi opplever ikke at det er spesielt innsyn i leiligheten utenfra.

Hvordan er solforholdene på eiendommen?
Vi har sol på veranda fra soloppgang til ca 14.30 på sommeren.

Hører du mye til naboene?
Vi vil si at det er normalt lytt, det hender at vi kan høre lyder fra naboer uten at vi opplever det som sjenerende.

Hvordan vil du beskrive naboskapet?
I borettslaget er alle aldersgrupper. Vi opplever at naboskapet er godt, vi har blitt kjent med naboer og det er trivelig å slå av en prat i forbifarten. Det har vært lett å spørre naboer om hjelp når vi har hatt behov for det, styret er også lett tilgjengelig. Vi har normalt to korte dugnader i året, vår og høst. Her gjør vi lett forefallende oppgaver samtidig som at det er en sosial arena.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Luftig (i lys og rom), praktisk og trivelig!

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL STABELLS VEG 11A

Parkering
Borettslaget disponerer 18 parkeringsplasser. Søknad om parkeringsplass sendes til styret, som tildeler dette etter ansiennitet. Det er langt opp infrastruktur til elbilladere på parkeringsplassene. Dersom dette ønskes bestilles dette gjennom styret. Man må selv betale for selve laderen og blir fakturert forbruk tre ganger i året.
Laget har to gjesteparkeringer i gården.
Øvrig parkering etter områdets offentligrettslige regler.

Tomtestørrelse
4 070,80 m²

Byggemåte
Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

VELKOMMEN INN!

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling ved Madelen Rekkebo har den store gleden av å presentere Stabells veg 11A! En romslig og lys leilighet med endebeliggenhet i et rolig borettslag.

Velkommen inn
Leiligheten ønskes velkommen via en romslig entré, malt i en lys og dus grønnfarge som gir et behagelig førsteinntrykk. Her er det god plass til både jakkeoppheng og sko. Fra entréen er det adkomst til flere av leilighetens rom, deriblant stue, et soverom, bad og separat toalettrom.

Stue
Videre inn åpner leiligheten seg opp i en stor og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet er malt i samme delikate, duse grønnfarge som entréen, noe som skaper en fin helhet. Leilighetens endebeliggenhet gir gode lysforhold, med vinduer i flere retninger som slipper inn rikelig med naturlig lys. Downlights i taket sørger for god belysning, mens peisovnen bidrar med lun og hyggelig varme gjennom årets kaldere måneder.

Fra stuen er det direkte utgang til en flott, overbygd balkong med en fin beliggenhet vendt mot friareal. Her er det god plass til utemøbler og mulighet for å nyte utelivet store deler av året, godt skjermet under tak.

Kjøkken
Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 i følge tidligere eier, og er levert av IKEA. Innredningen har glatte fronter i en delikat gråtone som gir et moderne og tidløst uttrykk.

Her får du godt med både skap- og skuffeplass, samt rikelig med benkeplass til matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Kjøleskap og oppvaskmaskin er elegant skjult bak kjøkkenfrontene. Det er også plass til et hyggelig, lite frokostbord.

Soverom
Leiligheten har to romslige soverom på henholdsvis 13,5 og 10 kvm. Begge rommene har gode møbleringsmuligheter med plass til stor seng og øvrig soveromsmøblement. I dag er det ene soverommet innredet med dobbeltseng, mens det andre har køyeseng. Begge rommene har praktiske garderobeløsninger som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Badet ble oppgradert i 2020 og fremstår med en praktisk innredning. Her er det dusjhjørne med innfellbare dusjdører som enkelt kan slås inn når dusjen ikke er i bruk, og dermed frigjøre gulvplass. Videre er badet innredet med servant med skuffer i lys eikefarge, samt et opplyst speil med integrert oppbevaring.
Leiligheten har i tillegg et praktisk, separat toalettrom – en funksjonell løsning som gjør hverdagen enklere.

Fellesfasiliteter
Borettslaget har egen vaskekjeller som gir beboerne tilgang til praktiske felles vaskefasiliteter. Det er også 3 medfølgende boder- to i kjeller og en på loft.



ROMSLIG ENTRÉ MED PLASS TIL JAKKEOPPHENG OG SKO.



Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 11 kvm
Total BRA: 11 kvm

1. etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG0: 0
TG1: 11
TG2: 6
TG3: 0
TGIU: 1

Følgende punkter er vurdert til TG2:
- Vinduer og dører: Vindu på soverom tar i karm og er vanskelig å åpne og lukke. Selger er i kontakt med borettslaget for å få utbedret dette til visning eller overtagelse.

- Balkong: Det registreres en del slitasje på yttersiden av treplate som er etablert på gulv. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.



Deler av avløpsledningene som ikke er skiftet er fra opprinnelige byggeår og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, med risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer

- Vannledninger: Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Det ble ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Deler av vannledningene som ikke er skiftet er fra opprinnelige byggeår og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, med risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer på eldre rør.

- Toalettrom: Toalettrommet har naturlig ventilasjon via lufteventil i yttervegg. Det er i tillegg registrert manglende eller utilstrekkelig tilluft til rommet. Manglende tilluft reduserer ventilasjonens funksjon ytterligere og kan medføre dårlig luftutskiftning, økt fuktbelastning og et mindre tilfredsstillende inneklima.

- Våtrom: Bad- ventilasjon: Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig). Naturlig ventilasjon gir begrenset og lite forutsigbar fuktfjerning fra rommet, særlig i perioder med liten temperaturforskjell mellom ute og inne. Dette medfører økt risiko for fuktopphopning, kondens og på sikt muggvekst dersom ventileringen ikke bedres eller rommet ikke luftes tilstrekkelig manuelt.

Følgende punkter er vurdert til TGIU:
- Våtrom: Bad- kontroll i tilliggende konstruksjoner: TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet:
- Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Det anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Oppvarming
Oppvarming er basert på elektrisitet og vedfyring.

Energimerke
Rød F



Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
- Stekeovn
- Platetopp
- Mikrobølgeovn
- Kombinert kjøleskap/frys
- Oppvaskmaskin

Modernisering og påkostninger
Nåværende eier opplyser at tidligere eier har gjort følgende oppgraderinger:
- Oppgradert kjøkken, 2019
- Lagt laminat med gulvvarme på stue, kjøkken og gang 2019
- Oppgradert baderom, 2020

Borettslaget har oppgradert gårdsplassen i 2025/2026. Plassen er utvidet med flere gjesteparkeringer og ny sykkelbod.



FLOTT TERRASSE MED
UTGANG FRA STUEN







SOVEROM

Boligen har to gode soverom målt til hele 13.5 og 10 kvm. Begge rommene har god plass til stor seng og øvrige møblement.







BAD OG TOALETTROM

Badet er oppgradert i 2020 og er innredet med dusjhjørne, servant med skuffer og opplyst speil med oppbevaring.
Leiligheten har et separat toalettrom.





BORETTSLAGET HAR
NYLIG OPPGRADERT
GÅRDSPLASSEN.

PLANSKISSE


3,9 m
5,0 m
3,4 m
Soverom
13.5m²
Stue
28m²
5,7 m
Balkong
10m²
2,6 m
Kjøkken
10m²
3,5 m
Bad
2m²
1,4 m
1,4 m
2,9 m
Soverom
10m²
Gang
5m²
WC
1m²
3,4 m

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 070,80 m²

Årlig festeavgift
20.296,-

Regulering av festeavgift
Hvert 10 år. Sist regulert i 2023.

Festetid
99 år.

ØKONOMI

Forretningsfører
TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget
Borettslaget Stabells veg 11 består av 24 leiligheter.

Felleskostnader pr. mnd
4.354,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader er fordelt som følger:
- Felleskostnad renter: Kr 518,-
- Felleskostnad avdrag: Kr 292,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr 2.901,- (Blant annet vantmestertjenester, felles forsikring, kommunale avgifter og festeavgift)
- Renhold fellesareal: Kr 124,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr 519,- (Kollektiv avtale med Telenor)

Andel fellesgjeld
150.591,- per onsdag, 28. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Samlet gjeld for borettslaget: Kr. 3 282 890,- pr. 28.10.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517367086, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 2 terminer pr år.
- Rentesats pr. 28.10.2026: 6,2% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 15
- Saldo pr 28.10.2026: Kr 960.992,-
- Andel av saldo: Kr 44.082,-
- Første termin/avdrag: 20.06.2024 (siste termin 31.12.2033)
- Flytende rente

Lånenummer: 90517367094, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 2 terminer pr år.
- Rentesats pr. 28.10.2026: 6,2% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 35
- Saldo pr 28.10.2026: Kr 2.321.898,-
- Andel av saldo: Kr 106.509,-
- Første termin/avdrag: 17.10.2024 (siste termin 17.04.2044)

Andel fellesformue
77.392,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1.190.439,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1.700.151,-.
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. -509.711,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 512.433 ,-

Forkjøpsrett
Andre andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer parallelt med salget. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige forsikring
Polisenummer 926611299

Sikringsordning
Borettslaget er med i sikringsorden.

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
802.618,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.210.472,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Selger opplyser om følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm
Leverandør: Vibb (inkludert Norgespris fra september 2026 med bindig til 31.12.2026)
Årlig strømforbruk: Ca. 10-12.000 kWh
Årlig kostnad: Ca 1.300,- pr mnd siste år.

- Kabel-tv
Leverandør: Telenor/T-We
Kostnad: Inkludert i felleskostnadene

- Internett
Leverandør: Telenor
Hastighet: Bredbånd 150/150 Mpbs (hastighet kan økes/oppgraderes mot ekstra kostnad)
Kostnad: Inkludert i felleskostnadene

- Forsikring
Leverandør: JBF
Årlig kostnad: Ca 2.300,- pr år

Borettslaget har vaskekjeller hvor det faktureres den enkelte for forbruk. Det samme gjelder dersom man har elbil-lader

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen fra byggeåret.
Det foreligger innflyttningstillatelse, datert 16.03.1962.
Det foreligger ferdigattest for fasaderehabilitering, datert 12.11.1991.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom, datert 23.11.2011.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan r1202, eiendommen er også regulert av reguleringsplan med planid r0064. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Eiendommen blir berørt av en reguleringsplan under arbeid med planid r20240026 for tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 350 000,00 (Prisantydning)

150 591,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
3 500 591,00 (Kontraktsum totalt)
150 591,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
3 500 591,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
4 300,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett (borettslaget))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
5 390,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
14 290,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
3 505 981,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 514 881,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er».

Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.
Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker.

Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger.
Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere 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/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Monica Anette Rusten

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 33 500 (beregnet av prisantydning, minimum kr. 35 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti (ord. 10.000) kr 5 000, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 882, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 000

Sum vederlag kr. 101 440
Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 103
Totalt kostnadsoverslag kr. 131 543
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Ansvarlig megler
Mads Kirkeslett

Ansvarlig selskap
Pacta eiendom AS, org. nr. 983 374 654

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 29.10.2027

Stabells veg 11A, 7021 TRONDHEIM

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Trondheim	Leilighet	1300260383
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Monica Anette Rusten	04.2024	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Baderom
Hva ble gjort og når?	2020, renovering av bad: rør, sluk, membran/tettesjikt, fliser og innredning.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Bad 2020: Krystian bygg og rehabilitering AS. Org.nr: 928666956
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Kopi av papirer fra tidligere eier: pristilbud, oppdragsrapport, fakturaer, spesifisert timeliste

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Nye rør ifm rehabilitering av kjøkken i 2019
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Nytt røropplegg og etablering av kablet lekkasjestopper, utført av Abd rørservice AS.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Arbeider ifm rehabilitering av bad i 2020, varmefolie i gulv gang, stue og kjøkken, arbeider ifm rehabilitering av kjøkken, spotter i tak
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Elfocus AS og Elpro
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Arbeidene utført av Elfocus finnes i boligmappa.no; garantiskjema varmefolieanlegg, samsvarserklæring, sluttkontroll,
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Tidligere eier opplyser at vann og elsjekk er utført av tobb.
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Gjensidige

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Tilsyn av brannvesen før 2024, med påfølgende pålegg om utbedring av pipeløp. Piperehabilitering utført av Varmefag i 2024.
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det er gjort et større utbedringsarbeid av gårdsplass og parkeringsplasser i 2026. Omfatter ny asfalt m oppbygging av pukk /gruslag under, utbedring av to sluk i gårdsplassen. Utvidelse av gjesteparkeringsplasser med ny terrengmur. Oppført ny sykkelbod. Mindre arbeider gjenstår før sluttbefaring.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Din vaktmester AS org.nr. 993 746 711, utførende sammen med underentreprenør (asfaltering) for alle tiltak. Borettslaget har ikke papirer ennå i og med at arbeidene ikke er helt ferdigstilt.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Monica Anette Rusten

Date
2026-10-29

Identification

bankID Monica Anette Rusten

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Stabells veg 11A
7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1962

BRA: 85 m²
BRA-i: 74 m²

Rapportdato: 30.10.2026 (Gyldig til 30.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	6	0	1

Supertakst
GNR: 97 BNR: 427

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Stabells veg 11A
7021 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Boligen har et delvis eldre elanlegg i tillegg til at det mangler samsvarserklæring på deler av arbeider utført etter byggeåret. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- vindu på soverom tar i karm og er vanskelig å åpne og lukke. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- aldringsmessig slitasje. (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2) - manglende / utilstrekkelig tilluft (TG 2) - kun lufteventil i yttervegg (naturlig) (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
	- det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. (TG 2)
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2) - kun lufteventil i yttervegg (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- (TG-IU) er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **30.10.2026**

Rapportdato: **30.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Monica Anette Rusten**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er signert 29.10.2024.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**

Telefon: **45228072**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ts@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Om bygningssakkyndig:
Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Stabells veg 11A, 7021 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **97**

Bruksnr: **427**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1962** - Kilde: Webmatrikkelen

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**74**	**74** Gang, toalettrom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**10**
Kjeller - boder	**6**	**0**	**6** 2 boder.	**-**	**-**
Loft - bod	**5**	**0**	**5** Bod.	**-**	**-**
Totalt m²	**85**	**74**	**11**	**0**	**10**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft - bod	9	5	4
Totalt m²	**9**	**5**	**4**

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod på loft og to boder i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 14.03.1960.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Begjæring for tillatelse til å ta i bruk bygget er datert 16.03.62.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Det anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
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**

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2013 datostempling**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vindu på soverom tar i karm og er vanskelig å åpne og lukke.

Oppsummering **TG-2**

Det største vinduet på soverommet tar i karmen og er tungt å åpne og lukke. Dersom forholdet ikke utbedres, vil vinduet fortsatt være vanskelig å betjene. Forholdet gir tilstandsgrad 2.

Det anbefales justering slik at vinduet enkelt lar seg åpne og lukke.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Aldringsmessig slitasje.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres en del slitasje på yttersiden av treplate som er etablert på gulv. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

Det må påregnes stedvis vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	**Annet**

Teglsteinspipe som er renovert.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**

Beskrivelse

Teglsteinspipe som er renovert med nytt innvendig røykrør.

Oppsummering **TG-1**

Det er begrenset kontroll av pipe da det kun er utført kontroll innvendig i leiligheten, øvrige leiligheter og pipe over tak er ikke kontrollert. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Innredning framstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Avtrekket ble funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.

6.6 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering toalettrom/innredning **TG-1**

Ingen avvik er registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig)
- Manglende / utilstrekkelig tilluft
- Kun lufteventil i yttervegg (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via lufteventil i yttervegg (oppdriftsventilasjon). Det er i tillegg registrert manglende eller utilstrekkelig tilluft til rommet. Ved naturlig ventilasjon vil luftutskiftningen variere med ytre forhold som temperaturforskjeller, vindpåvirkning og værforhold, og ventilasjonen kan derfor være begrenset i perioder. Manglende tilluft reduserer ventilasjonens funksjon ytterligere og kan medføre dårlig luftutskiftning, økt fuktbelastning og et mindre tilfredsstillende inneklima. Forholdet vurderes derfor til tilstandsgrad 2.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet. Videre anbefales etablering av mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Etablering av mekanisk avtrekk bør avklares med sameiet/borettslaget før utførelse.

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ved stikkprøvekontroll ble ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <20 mm pr. rom.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019/2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Det er opplyst i forrige selgers egenerklæring at arbeidet er utført av fagfolk.**

Beskrivelse

Deler av avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det foreligger ingen dokumentasjon så omfang og detaljer rundt oppgraderingene er ukjent.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Deler av avløpsledningene som ikke er skiftet er fra opprinnelige byggeår og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, med risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer. Dette gir tilstandsgrad 2.

Det er påregnelig med tiltak/utskifting i tiden som kommer på deler av avløpsrør som ikke er skiftet. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

6.9 Vannledninger

Type vannledninger	**Kobber**

Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Nei**

Det ble ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Hovedstoppekran er plassert i kjeller og er felles for flere boenheter. Stoppekranen er ikke funksjonstestet da stenging ville påvirket flere bruksenheter.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019/2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Det er opplyst i forrige selgers egenerklæring at arbeidet er utført av fagfolk.**

Beskrivelse

Deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det foreligger ingen dokumentasjon så omfang og detaljer rundt oppgraderingene er ukjent.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Oppsummering **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Det ble ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Deler av vannledningene som ikke er skiftet er fra opprinnelige byggeår og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, med risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer på eldre rør. Dette gir tilstandsgrad 2.

Det er påregnelig med tiltak/utskifting i tiden som kommer på deler av vannledninger som ikke er skiftet. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.

6.10 Elektrisk

Beskrivelse

Leiligheten har automatsikringer i sikringsskap plassert i felles trappegang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider: Dette gjelder blant annet, varmekabel stue, spotter i tak, viv stikk/ledninger og skiftning til automatsikringer i sikringsskap med mere.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**

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

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

Det elektriske anlegget er av delvis ukjent alder og det foreligger delvis manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på hva som er utført av arbeider. Det er derfor ikke mulig å fastslå om installasjonen er utført av autorisert fagperson og i henhold til gjeldende regelverk. Videre er deler av anlegget av eldre dato.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et delvis eldre elanlegg i tillegg til at det mangler samsvarserklæring på deler av arbeider utført etter byggeåret. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Volum (liter)	**100L**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2013 datostempling**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Bereder er vegghengt og er lokalisert i baderom.

Oppsummering TG-1

Ingen avvik er registrert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Oppsummering TG-1

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.13 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk, det er framvist faktura og dokumentasjon.**

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj med innfellbare dusjdører og servantskap. Rommet har naturlig ventilasjon.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater TG-1

Ingen avvik er registrert.

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold TG-1

Fallforhold på våtrommet er kontrollert, og det ble ikke registrert avvik. Vann ledes mot sluk uten synlige tegn til motfall eller oppsamling.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er framvist delvis dokumentasjon på tettesjikt, denne dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig, viser til punkt dokumentasjon.

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

Ingen avvik er registrert.

Sanitærutstyr

Type utstyr **Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ingen avvik eller skader er registrert.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)
- Kun lufteventil i yttervegg (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet har naturlig ventilasjon med. Naturlig ventilasjon gir begrenset og lite forutsigbar fuktfjerning fra rommet, særlig i perioder med liten temperaturforskjell mellom ute og inne. Dette medfører økt risiko for fuktopphopning, kondens og på sikt muggvekst dersom ventileringen ikke bedres eller rommet ikke luftes tilstrekkelig manuelt. Forholdet gir tilstandgrad 2.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for bedre ventilering av rommet. Etablering av mekanisk avtrekk bør avklares med sameiet/borettslaget før utførelse.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende konstruksjoner er ikke gjennomført grunnet bygningsmessige begrensninger.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- (TG-IU) er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig da vegger er av mur/betongkonstruksjon. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området i rundt dør/gulv uten å finne fukt eller symptom på skader.

TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

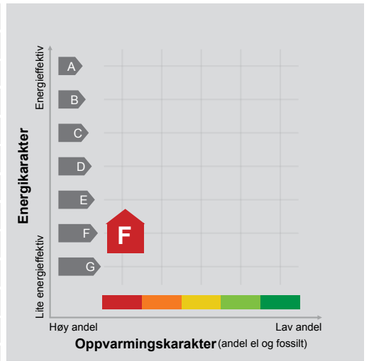
Er det fremlagt dokumentasjon? **Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig**

Beskrivelse

Det er framvist dokumentasjon fra utførende håndverker, men denne er mangelfull. Dette medfører usikkerhet til utførelse og kvalitet på membran/tetsjiktet.

ENERGIATTEST

Adresse	Stabells veg 11A
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	427
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182337595
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4f20b393-c0ad-419e-85cf-571abbbbebf9
Dato	26.10.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Vask med fulle maskiner
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stabells veg 11A
Postnummer: 7021
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0101
Dato: 26.10.2023 8:43:06
Energimerkenummer: 4f20b393-c0ad-419e-85cf-571abbbbebf9

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 97
Bruksnummer: 427
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182337595

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.Kjøl - 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

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: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedtekter

for Borettslaget Stabells vei 11 org nr 960 523 245

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.04.1962
med endringer 03.06.91 og 25.04.1989, 29.06.04, 07.06.2018 og sist endret: 22.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Stabells vei 11 AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Husordensregler for Borettslaget Stabells veg 11

(Revidert utgave av 01.05.2025)

1. Hensikt

I Borettslaget Stabells veg 11 ønsker vi at det skal være godt å bo og leve. Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås andre og vise hensyn og omtanke. Det meste kan løses ved hjelp av «god folkeskikk». I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

Borettslaget består av 24 leiligheter. Hver leilighet er heimen til en familie. Alle har krav på å bo i en heim der de kan trives, og kan slappe av og sove uten å bli forstyrret av unødig støy fra andre leiligheter. Noen har små barn, noen skal tidlig på arbeid, andre skal seint på arbeid, noen jobber om natta og sover om dagen, andre er syke og trenger mye hvile, enkelt forklart et tverrsnitt av befolkningen.

Selv om reglene har form av påbud og pålegger den enkelte beboer plikter, er det i alles interesse at de blir fulgt, fordi hensikten er å sikre beboerne ro og trivsel i heimene sine.

2. Hensynet til de øvrige beboerne

Ro og orden er grunnleggende. Bruken av boligen og fellesarealene må derfor ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere. Beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten samt på fellesområdene.

Vis også i andre forhold hensyn overfor de andre beboerne. La ikke radio, musikk, TV el. stå på med unødvendig styrke. Vær særlig hensynsfull med dette om sommeren når vinduer og balkongdører står åpne.

Sørg for at ingen støyer når de ferdes i trappeoppgangene, og at dører til entreer og trapperom lukkes uten støy. Særlig viktig på kveld/ natt/ tidlig morgen. Unngå unødig bråk i leiligheten og annen sjenerende støy i huset, utenfor naboenes vinduer eller verandaer. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være ro mellom 22.00 – 07.00 på hverdager,
23.00 – 08.00 i helg og på hellig- og høytidsdager.

Alle har krav på å bo i et røykfritt miljø. Det må derfor ikke røykes utenfor naboenes vinduer eller verandaer. Røyk siver lett inn vinduer og over på naboens veranda. Det kan derfor ikke røykes i nærheten av blokka, på gårdsplassen eller på verandaene.

3. Reinhold og orden i fellesområder

Reingjøring av trappeoppgangene foretas av et reingjøringsfirma 1 gang pr. uke. Vask av kjeller og loft skjer 1 gang pr. måned.

Oppgang, kjellergang og loftsgang skal ikke benyttes til oppbevaring.

Barnevogner som er i daglig bruk, kan settes under trappa i kjelleren. Rullatorer kan stå ved inngangsdøra. Sykler settes i sykkelbod i oppgang A.

Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger, kjellerganger, loft eller tilfluktsrom, men i egne boder. Styret har myndighet til uten varsel å fjerne slike gjenstander.

Tilfluktsrommene skal fortrinnsvis være tomme. Men midlertidig oppbevaring av gjenstander som ikke kan oppbevares i egen kjellerbod, kan for oppgang A settes i tilfluktsrommet under leilighet 11. Oppgang B kan benytte tilfluktsrommet under leilighet 16. Det forventes at dette er kortvarig oppbevaring, og at det settes navn på det som settes der. Det som settes der, skal fjernes så snart du har mulighet til det.

Brensel skal kun oppbevares i beboernes egne kjellerboder. Ved innbæring av ting som støver eller søler, forventes det at det kostes og ryddes opp.

Det samme gjelder hvis du drar med deg byggestøv/ -rester ut i gangene ved oppussing. Da forventes det at du vasker etter deg og spyler mattene ved ytterdørene hvis det skulle være behov for det.

Fottøy og andre effekter skal ikke hensettes utenfor entredøren.

Beboerne skal sørge for at ytterdøra er låst til enhver tid. Man kan sette opp døra ved innbæring av varer ol., men man er i så fall ansvarlig for å lukke den etterpå.

4. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallskontainerne skal kun inneholde kildesortert avfall. Pr. nå har borettslaget en kontainer for plast, en for restavfall og en for papir.

Kontainerne åpnes med en brikke. Hver leilighet har fått tildelt to brikker. Hvis man mister disse, er man selv ansvarlig for å skaffe nye. Disse må man betale selv.

Brikker bestilles på renholdsverkets nettside: trv.no.

Alt avfall må kastes i kontainerne. Hensetting av avfall på utsiden er forbudt. Renholdsverket fjerner kun avfall som er i kontainerne.

Viktig om søppelkontainerne:

- **Det forekommer at man ikke får åpnet søppelkontainerne. I så fall må man ALDRI sette fra seg søppelposer ute, men ta dem med inn igjen.**
- **Hvis man etterlater en søppelpose ute, så tar det bare noen minutter før fugler har dratt alt innholdet i posen utover. Og det er en STOR jobb å rydde etter fuglene.**
- **I krisetilfelle kan man sette søppelposen i boden ved A-oppgangen, men da må man selvfølgelig huske å kaste den seinere.**
- **Oppdager du feil på søppelkontainerne, det vil si at du ikke får åpnet dem, så må dette meldes til renholdsverket, tlf. 917 54 000 på dagtid, 915 31 913 på kveld.**

Pappesker og kartong må rives opp i deler eller flatpakkes før det kastes i kontaineren. Hele esker vil kile seg fast i nedkastet, og det fører til at ingen andre får kastet noe. Hvis du har store mengder med kartong, bør du kjøre det til et gjenvinningspunkt, f.eks. ved Rema på Stavset.

Glass/ metallemaballasje må leveres på gjennvinningspunkt. El-avfall må leveres på gjennvinningspunkt. Det er nå heller ikke tillatt å kaste tekstiler i restavfallet. Tekstiler skal leveres i kontainer på gjennvinningspunkt.

Alle leiligheter har en rød dunk for spesialavfall, som f. eks. batterier, lyspærer, malingsrester ol. Renholdsverket samler inn disse en gang pr. år. Du får melding om at du må sette ut dunken på aktuell dag.

En gang i året, vanligvis på våren, leier borettslaget en stor kontainer. Der kan man kan kaste ting man ellers ikke får kastet, **men IKKE el. avfall, bildekk, spesialavfall ol.**

Vær oppmerksom på at mating av dyr og fugler, og matrester som etterlates utendørs eller på veranda, lett kan føre til at mus og rotter trekker til husene, og at bestanden av måker, skjære og kråke blir unødvendig nærgående.

5. Vaskekjeller

De instruksene som finnes oppslått i vaskekjelleren for bruk av vaskemaskiner og tørketrommel må overholdes nøye. Skader som påføres utstyret ved uaktsom bruk, må erstattes av den som forvolder den. Den som oppdager skader, feil eller mangler, må straks melde dette til styret.

Beboerne kan bruke vaskekjelleren når det er ledig. Still ned lengden på programmene ved å trykke der det står «kort» slik at du ikke kjører maskinene lenger enn nødvendig. Pass på å fjerne vasketøyet innen rimelig tid (sjekk lengden på programmet før du går), slik at du ikke hindrer andre tilgang til vaskekjelleren.
Det skal ikke etterlates noe søppel i vaskekjelleren! Ta med tomme vaskemiddelbeholdere opp i leiligheten og kast dem der.

Strømmåleren i vaskekjelleren måler strømmen i hele vaskekjelleren. Vaskekjelleren kan derfor bare brukes av en beboer om gangen.

6. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeid på bad, toalettrom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasjer til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC. Om klosett eller kloakkrør må stakes på grunn av at dette ikke overholdes, må utgiftene dekkes av den ansvarlige.

Vannskader kan likevel oppstå. Det er da viktig å få stoppet vatnet så raskt som mulig. Stoppekranene finner du oppunder taket i kjellergangene. Når vatnet stenges der, så stenger du vatnet til hele rekka med leiligheter oppover.

Når vannskader oppstår, renner vatnet raskt nedover til leilighetene under . Etter at vatnet er stengt, må du derfor raskest mulig kontakte en rørlegger og starte med fjerning av vatnet, slik at skadene kan begrenses.

Borettslaget har vannmåler, og vi betaler vannavgift etter forbruk. Det er derfor viktig at kraner eller klosett blir reparert straks hvis de blir ødelagte, slik at vatnet ikke står og renner. Det vil påføre borettslaget unødig store utgifter.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold etter melding til styret. Forutsetningen er at dyreholdet ikke er til sjenanse for de andre beboerne. Hvis dyret skulle være til sjenanse for andre beboere, vil styret kreve dyret fjernet.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate på eiendommen. (Innebærer også å spa vekk de gule flekkene i snøen om vinteren). Verandaen kan ikke brukes som dyretoalett, da det vil oppstå sjenerende lukt.
- Dyret skal ikke støye. Eks: naboene skal slippe å høre på at hund bjeffer, uansett tid på døgnet.
- Verandaen kan ikke brukes som luftegård for hund.
- Døra inn til leiligheten bør merkes med f.eks. «hund i leiligheten». Dette slik at de som evt. vil klage, går til riktig leilighet, evt. hvis det oppstår en krisesituasjon.

8. Parkering/ kjøring i gården

Det er **forbudt** å parkere i gården. Kjøring i gården er kun tillatt for hente- og bringetjeneste i tidsrommet 07.00 – 22.00. Det henstilles også til å unngå taxi- kjøring i gården i tidsrommet 22.00 – 07.00. Unntak gjøres for bevegelseshemmede, eller hvis man medbringer særdeles mye bagasje.

Borettslaget disponerer 18 faste parkeringsplasser. Søknad om parkeringsplass sendes styret, som tildeler disse etter ansiennitet.

Ved salg av en leilighet faller parkeringsplassen tilbake til borettslaget. Ny eier må søke om tildeling av parkeringsplass.

Beboere som er tildelt parkeringsplass, skal parkere på denne. Borettslaget har to plasser for gjesteparkering i gården. Disse er forbeholdt gjester. I tillegg brukes de også av hjemmetjenesten.

Alle nummererte parkeringsplasser er forbeholdt beboerne. Gjester og beboere uten parkeringsplass henvises til å parkere på del av Stabells veg hvor det er tillatt å parkere, eller på parkeringsplass ved Havstein helse- og velferdssenter.

Beboerne skal ikke parkere på gjesteparkeringsplassene. Det gjelder også om man i perioder har behov for tilhenger, eller om man disponerer to biler. Unntaket er mens man f. eks. bærer inn varer eller pakker bilen for tur. Har man behov for mer parkering enn den ene plassen man disponerer, må man finne annen parkering, eks. ved Havstein helse- og velferdssenter.

Overtredelser av parkeringsforbudet i gården, er brudd på husordensreglene. Gjentatte brudd kan føre til borttauing av bilen.

Andelseiere som får tildelt parkeringsplass, er ansvarlig for vedlikehold av «sin» parkeringsplass. Det gjelder både sommer- og vintervedlikehold. Det er en forutsetning for å kunne få disponere en parkeringsplass.

Sommervedlikehold vil si at man koster parkeringsplassen fri for sand om våren, og luker ugraset foran gjerdet på «sin» parkeringsplass om sommeren. Lukinga er noe man må gjøre flere ganger i løpet av sommerhalvåret.

Vintervedlikehold vil si at man måker parkeringsplassen sin fri for snø. Snøen må man enten kaste over gjerdet, eller dra på snøskuffa over vegen. Man må aldri måke snøen over på naboplassen (burde være en selvfølge, men…)

Parkeringsplassene våre er ikke veldig store. Men hvis alle holder seg «innenfor sin parkeringsplass», så er det plass til alle. Dette er særlig viktig på vinteren, når strekene er vanskelige å se. Da må man sikte seg inn på stolpene på gjerdet, de står mellom parkeringsplassene.

9. Ladere for elbil

Borettslaget har infrastruktur for elbilladere. Borettslaget har betalt for infrastrukturen, andelseieren betaler for selve laderen.

- De som ønsker lader, bestiller denne hos styret.
- Laderen betales av andelseieren.
- Elbilladeren er personlig. Det vil si at den brukes kun av den som eier den. Forbruket måles på den enkelte lader og faktureres tre ganger i året.
- Lading startes enten ved hjelp av en brikke eller ved hjelp av en app.
- Når du har kjøpt lader, får du en invitasjon til borettslagets ladesystem.
- Det forventes at man sjekker strømprisen når man skal lade, og fortrinnsvis lader når strømmen er billigst.

10. Støy ved oppussing

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i leiligheten som medfører banking, boring, sliping, saging, pigging etc. over et visst tidsrom, skal beboer henge opp nabovarsel i begge oppganger i blokka seinest 3 dager før arbeidet starter. Varselet skal inneholde dato og tidspunkt for når det støyende arbeidet vil foregå, samt kontaktinformasjon. Tilsvarende informasjon skal også sendes styret på mail.

Arbeid som medfører slik støy tillates i tidsrommet:

- Hverdager kl. 08.00 – 17.00
- Lørdager kl. 10.00 – 16.00

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager tillates ikke støyende arbeid.

Vi vil på det sterkeste fraråde at man holder på med slikt arbeid i timevis og dagevis i gangen. Beboerne i de andre leilighetene skal ikke måtte finne seg i mye støy over lang tid, og man kan ikke forvente at de skal være nødt til å forlate leilighetene sine i lange perioder.

Når oppussing og rehabilitering planlegges, må det planlegges slik at man i størst mulig grad unngår boring i mur. Oppussing eller rehabilitering kan gjøres på mange måter, og det forventes at det blir planlagt og utført på en måte som støyer minst mulig, og dermed er til minst mulig til sjenanse og ulempe for de andre beboerne.

Blokka er oppført i betong og teglstein. Lyd fra murarbeid forplanter seg derfor godt i bygningen, og det høres som støy i alle leilighetene. Dette er arbeid som støyer så mye at det er ubehagelig for de andre beboerne. Derfor må det i størst mulig grad unngås.

Unntatt fra bestemmelsen om varsling, er arbeid som varer mindre enn en halv time, eks. boring av 2-5 hull for opphenging av bilder ol. Tidspunkt for støy må likevel overholdes.

11. Framleie/ bruksoverlatelse

Framleie må godkjennes av borettslagets styre. Andelseieren er helt ut ansvarlig overfor borettslagets styre for alle skader på leiligheten, kostnader for borettslaget eller ulemper for de øvrige leieboerne som måtte følge av framleien.

Framleie er regulert i borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Søknad om framleie gjøres i Tobb-appen. For at man skal kunne leie ut leiligheten sin, er forutsetningen at man har bodd i leiligheten selv minst ett år. Det vil ikke bli godkjent utleie i mer enn 3 år.

Det finnes noen unntak fra disse bestemmelsene i borettslagsloven, men NBBL anbefaler at styret følger hovedregelen. Styret i BL Stabells veg 11 følger derfor hovedregelen. Det vil ikke bli innvilget unntak fra denne.

Korttidsutleie, eks. Air bnb, er begrenset til max. 30 dager pr. kalenderår.

12. Bruk av veranda

Alle leilighetene har veranda på nedsida av blokka. Der er alle verandaene ute i frisk luft, uten noen form for stengsel mellom verandaene.

Alle ønsker å kose seg på sin egen veranda. Men skal man kose seg, forutsetter det at alle tar hensyn, fordi støy, støv, lukt mv. vil forplante seg til alle de andre verandaene.

La derfor ikke radio, musikk, TV el. stå på med unødvendig styrke. Det er slett ikke sikkert at naboen er like begeistret for «din» musikk som du er. Hold deg derfor til et rimelig nivå på musikken din.

Dette vil også gjelde hvis man har et festlig lag på verandaen. Man må tenke på at naboen kanskje vil ha ei rolig stund. Derfor må støynivået holdes lavt.

Røyking vil alltid være et omdiskutert tema. Det er ikke tillatt å røyke i nærheten av bygningen. Derfor vil det ikke være mulig å røyke på verandaene i blokka.
Alle 2-roms leilighetene har soveromsvinduene sine på samme side som verandaene. Og de ønsker ikke tobakksrøyk inn på soverommet når de skal lufte.

Det er kun tillatt med elektrisk grill på veranda.

I perioder har vi sett at beboere har satt opp elektrisk sag på verandaen som de bruker til oppussing. Skal man kunne bruke verandaen som plass for sag, krever det at man har avsug på saga som samler opp sagflis. Evt. må man koste opp sagflis jevnlig. Sagflis forflytter seg lett med vinden, og hvis man ikke fjerner den, så vil alle naboene få sagflisa spredt til sin veranda. Og da vil det være naboene som koster opp, og slik skal det ikke være. Naboen ønsker heller ikke et fint dryss med sagflis over grillmaten sin.

13. Sikkerhet

Gassgrill eller kullgrill er ikke tillatt på veranda på grunn av brannfare. Ønsker man å bruke kullgrill, så kan man gjøre det på plenen, i god avstand fra blokka.

Som beredskap er det anbefalt at man har alternativ måte å varme mat på. Derfor vil gasskoker være et alternativ for mange. Gassbrenner er også ofte brukt for å smøre ski.

Oppbevaring av gassbeholdere i bolig er problematisk. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere verken i kjeller eller på loft, på grunn av eksplosjonsfare eller fare for gassforgiftning.

Det er på samfunnsnivå utarbeidet egne regler for oppbevaring av gassbeholdere i heimen. Hvis du har, eller anskaffer deg en gassbeholder, må du sette deg inn i disse reglene slik at du oppbevarer gassbeholderen riktig.

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

Det skal være minst en røykvarsler i hver boenhet. Andelseier er ansvarlig for at det finnes minst en røykvarsler i leiligheten, og at denne virker. Styret vil minne om batteriskift i perioden rundt «batteriskiftedagen» 1. desember.

Borettslaget har kjøpt inn brannslukkingsapparat til alle leilighetene, samt loft og kjeller. Borettslaget har serviceavtale på disse, og de blir kontrollert hvert 5. år. Brannslokkingsapparatene skal stå igjen i leilighetene ved salg, og må ikke byttes ut med andre apparat. Ønsker man andre apparat, kan man ha det i tillegg. Men det apparatet som borettslaget har kjøpt, må ikke fjernes fra leiligheten.

Eventuelle meldinger til boerne fra borettslagets styre ved rundskriv eller oppslag, sms, e-post eller i Tobb-appen, skal gjelde på lik linje med disse husordensreglenes bestemmelser.

Hvis noen ikke greier å følge husordensreglene, anbefaler vi at beboerne tar direkte kontakt med de som støyer. Det har oftest best effekt. Hvis dette ikke skulle hjelpe, så tar man kontakt med styret.

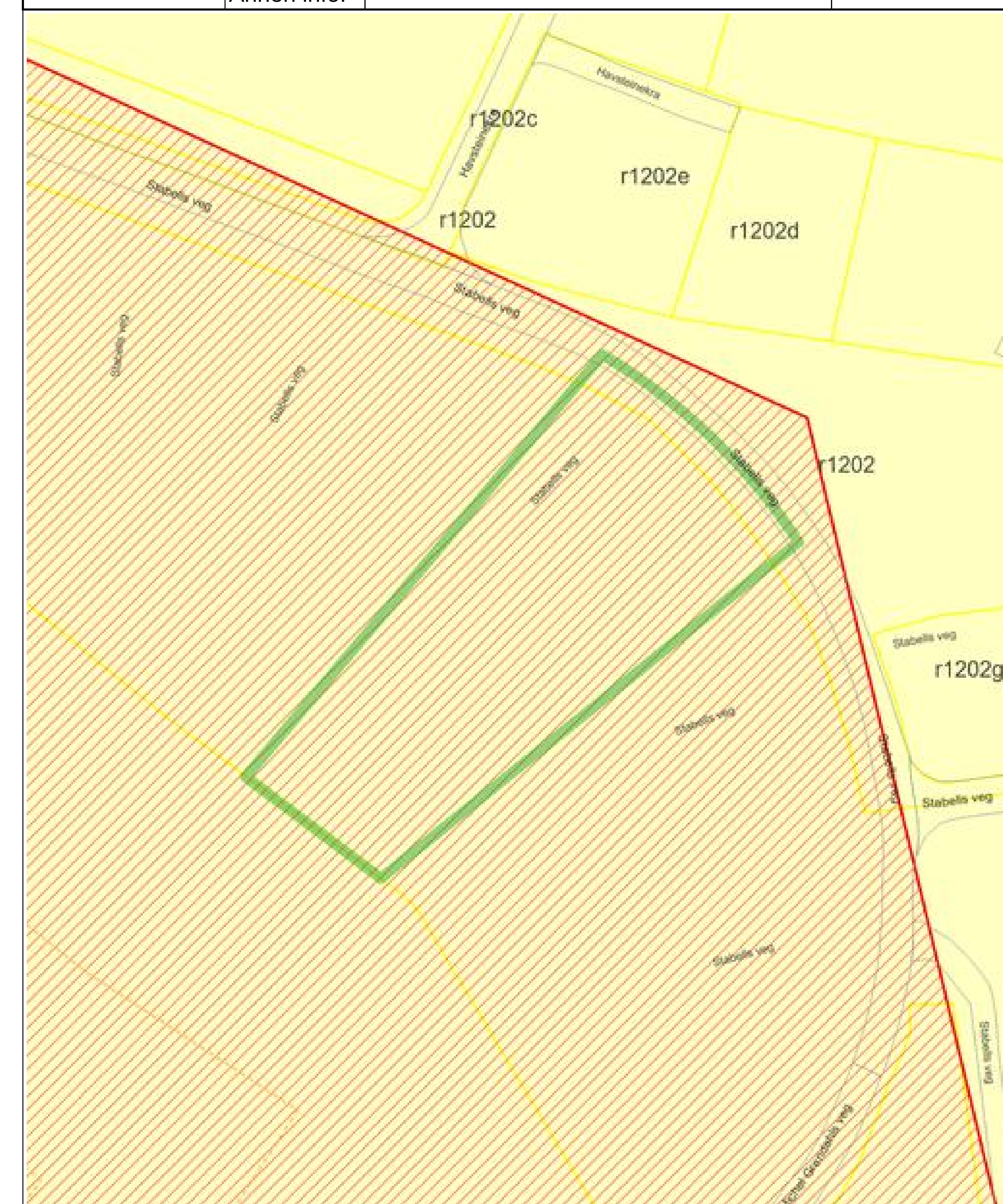
Hvis noen ikke følger husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, gjør vi oppmerksom på at det blir betraktet som mislighold av forpliktelsene overfor borettslaget. Du vil da få en skriftlig advarsel om mislighold, og det er alvorlig.

Gjentatte brudd på husordensreglene regnes som vesentlig mislighold. I ifølge vedtektene til borettslaget kan dette føre til oppsigelse av andelseieren. Oppsigelse vil si at man blir pålagt å selge leiligheten.

BORETTSLAGET STABELLS VEG 11
Styret

7

Trondheim	PlanOversikt					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Stabells veg 11A 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



28.10.2026 12:15:21 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Stabells veg 11A, 7021 TRONDHEIM. Gnr. 97, bnr. 427, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260383
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97059235, e-post: mads@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Madelen Rekkebo
Eiendomsmeglerfullmektig
918 55 363
madelen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no