

PROAKTIV

Romslig 3-roms endeleilighet med strålende utsikt

Markanær beliggenhet like ved
foten av Estenstadmarka

STOKKANHAUGEN 179A



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**
Brøsetveien 168,
7069 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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse:
Stokkanhaugen 179A, 7048 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 42, bnr. 275, snr. 25 i
Sameiet Stokkan Aktiv

Prisantydning: 5.900.000,-

Omkostninger: 161.490,-

Totalpris: 6.061.490,-

Kommunale avgifter: 16.240,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 3/2

BRA: 103 m²

BRA-i: 98 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 14 m²

Etasje: 2

Tomt: 8730.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.164,-

Felleskostnader inkl.:
Månedlige felleskostnader for seksjonen
utgjør kr 4 163,60.

Energimerke: B

Garasje/Parkering:
Det medfølger en fast parkeringsplass i
parkeringskjeller. Parkeringen er tinglyst
som tilleggsdel i seksjonsbegjæringen.
Gjesteparkering er på utvendig fellesareal.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
48	49	52	68
Vedlegg	Selgers egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
73	94	108	
Årsmelding & Regnskap	Kart & tegninger	Budskjema	



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Romslig 3-roms endeleilighet med strålende utsikt.
Vestvendt balkong. P-plass. Heis. Markanær beliggenhet.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora M. Fredriksen og Christer A. Pedersen ønsker velkommen til Stokkanhaugen 179A! Dette er leiligheten for deg som ønsker alt på én flate, og som særlig verdsetter praktiske bokvaliteter, gode solforhold og naturnære omgivelser. Med beliggenhet like ved foten av Estenstadmarka har man enkel tilgang til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Bilen parkeres på tilhørende parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Herfra er det heisadkomst opp til leilighetens etasje.

Innvendig består leiligheten av to gode soverom, flislagt badrom, separat toalettrom med opplegg for vaskemaskin, innvendig bod samt et lyst og romslig oppholdsrom. I tillegg byr leiligheten på en vestvendt balkong med flott utsikt og gode solforhold.

Aurora M.F.

Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisopptakelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



STOKKANHAUGEN

Kommune: Trondheim / Område: Stokkanhaugen

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

Sameiet har en attraktiv beliggenhet på Stokkanhaugen og grenser til et etablert boligområde med kort vei til Estenstadmarkas flotte turterreng. Området har gode kollektivforbindelser og et godt utvalg av dagligvarebutikker. Samtidig oppleves området som rolig og tilbaketrukket fra byens travle gater.

En av beliggenhetens mest fremtredende kvaliteter er den umiddelbare nærheten til marka. Her er det kort vei fra ytterdør til et omfattende nettverk av oppkjørte løyper, stier og friluftsområder som kan brukes året rundt. Estenstadmarka tilbyr variert natur med skog, myrer, herlige badevann og flotte utsiktspunkter, og er et populært område for både tur, løping, sykling og langrenn.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Stokkanhaugen Linje 14, 80, 102, 910	4 min 0.4 km
🚶 Ranheim stasjon Linje R60, R70	9 min 4.7 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 8.4 km
✈️ Trondheim Værnes	26 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dragvoll PostNord	13 min 1.2 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min 1.7 km

VARER/TJENESTER

📦 Moholtsenteret	5 min
🏪 Apotek1 Moholt	4 min

SPORT

⚽ Stokkanhaugen - ballplass Ballspill	6 min 0.4 km
🏊 Dragvoll Aktivitetshall, squash	7 min 0.7 km
🚶 TrenHer Angelltrøa	21 min
🚶 3T-Moholt	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 NTNU Dragvoll	12 min
-----------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Hverdagshandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 Dragvoll. På Moholt finner man ellers et bredt utvalg av servicetilbud og butikker. Her er det flere dagligvareforretninger, blant annet Meny, Coop Extra og Rema 1000, i tillegg til apotek, frisør, blomsterbutikk og Nille. For søndagshandel finnes både Bunnpris Angelltrøa og Kiwi Moholt i nærområdet.

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

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og blokkbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barna på Stokkanhaugen sogner til Brundalen skole og Charlottenlund ungdomsskole. For de yngste barna ligger Øvre Jakobsli barnehage, Granåslia barnehage og Dragvoll barnehage innenfor omtrent 15 minutters gange fra leiligheten.

Skolekrets

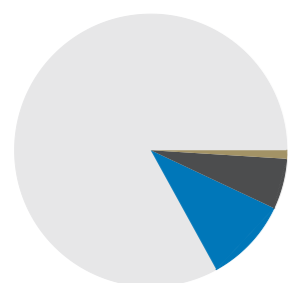
Brundalen skole / Charlottenlund ungdomsskole



Offentlig Kommunikasjon

Området har et godt kollektivtilbud med hovedvekt på bussforbindelser. Fra bussholdeplassen Stokkan kan man enkelt ta seg til Trondheim sentrum med buss nr. 10. Alternativt går buss nr. 3 fra holdeplassen Edvard Bulls veg til Hallset via Moholt og sentrum. Fra Voll studentby er det også flybussforbindelse til Trondheim lufthavn.

BOLIGMASSE



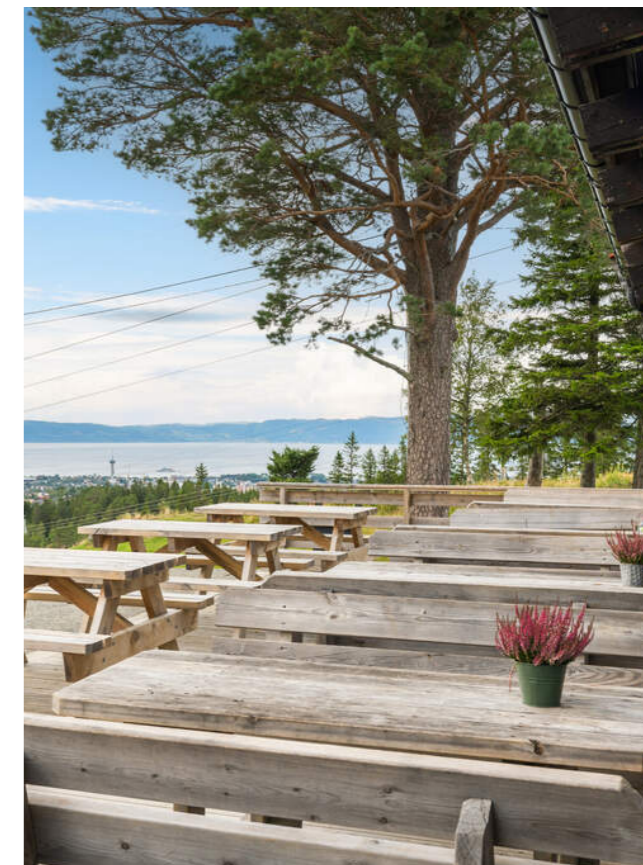
83% enebolig
1% rekkehus
10% blokk
6% annet

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 592 elever, 37 klasser	6 min 3.1 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 27 klasser	6 min 3.1 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	8 min 3.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	20 min 1.8 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	9 min 3.9 km

BARNEHAGER

Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år) 84 barn	13 min 1.1 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 89 barn	14 min 1.2 km
Dragvoll barnehage (0-5 år) 72 barn	14 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL STOKKANHAUGEN 179A

Vi starter utendørs – Leiligheten har vestvendt balkong og sameiet har pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Det medfølger en fast parkeringsplass i parkeringskjeller. Parkeringen er tinglyst som tilleggsdel i seksjonsbegjæringen. Gjesteparkering er på utvendig fellesareal.

Det tillates at seksjonseier setter opp strømuttak eller ladepunkt for elbil ved sin biloppstillingsplass. Seksjonseier som ønsker dette må selv bekoste et godkjent teknisk anlegg, inkludert kabling, uttak, egen måler for forbruk knyttet til nettleverandør, samt drift og vedlikehold av det tekniske anlegget.

Tomtestørrelse

8 730 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet og er opparbeidet med interne veier og grøntareal.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten er etablert i 2. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en

karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0
TG1: 21
TG2: 0
TG3: 0
TG-IU: 2

Følgende bygningsdeler har fått TG-IU:

Bad, kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Vaskerom, kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Torsdag, 11. juni 2026)





Leiligheten har en romslig og praktisk balkong. Balkongen har utvendig stikkontakt, god plass til utemøbler og vestvendt beliggenhet som gir gode solforhold fra ettermiddag til kveld samt flott utsikt.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet ved foten av Estenstadmarka, med gangavstand til dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser. Den umiddelbare nærheten til Estenstadmarka gir enkel tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder året rundt, både sommer og vinter.

Leilighetsbygget ble ferdigstilt i 2015 og holder en moderne standard med flere attraktive kvaliteter. Med leiligheten følger fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Herfra kan man ta heisen direkte opp til leilighetens etasje, noe som legger til rette for en komfortabel hverdag.

Velkommen inn!

Innenfor inngangsdøren møtes du av en praktisk entré med garderobeløsning og downlights i himlingen. Fra gangen er det videre adkomst til leilighetens to soverom, separat toalettrom med opplegg for vaskemaskin, flislagt bad, innvendig bod samt et romslig oppholdsrom. Gjennomgående for leiligheten er moderne overflater med slette vegger, 3-stavs gulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Den åpne planløsningen i oppholdsrommet gir god plass til både spisegruppe, sofagruppe og TV-krok med tilhørende lenestol. Leilighetens endebeliggenhet, kombinert med store vindusflater og lyse overflater, skaper et lyst og innbydende oppholdsrom. Balansert ventilasjon og oppvarming via fjernvarme gjennom radiatorer sørger for et behagelig

innklima året rundt. På solrike dager bidrar utvendig solskjerming på utvalgte vinduer til økt komfort.

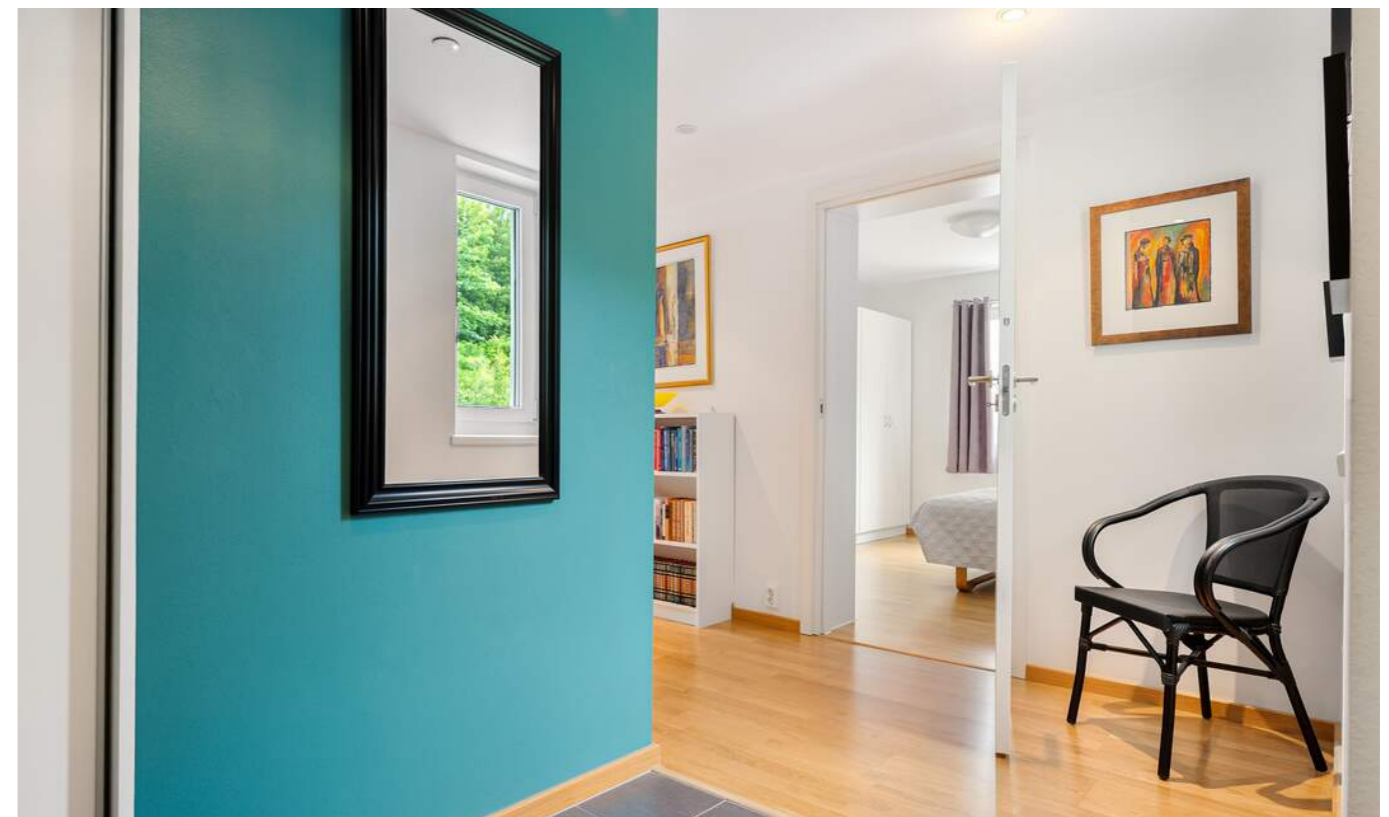
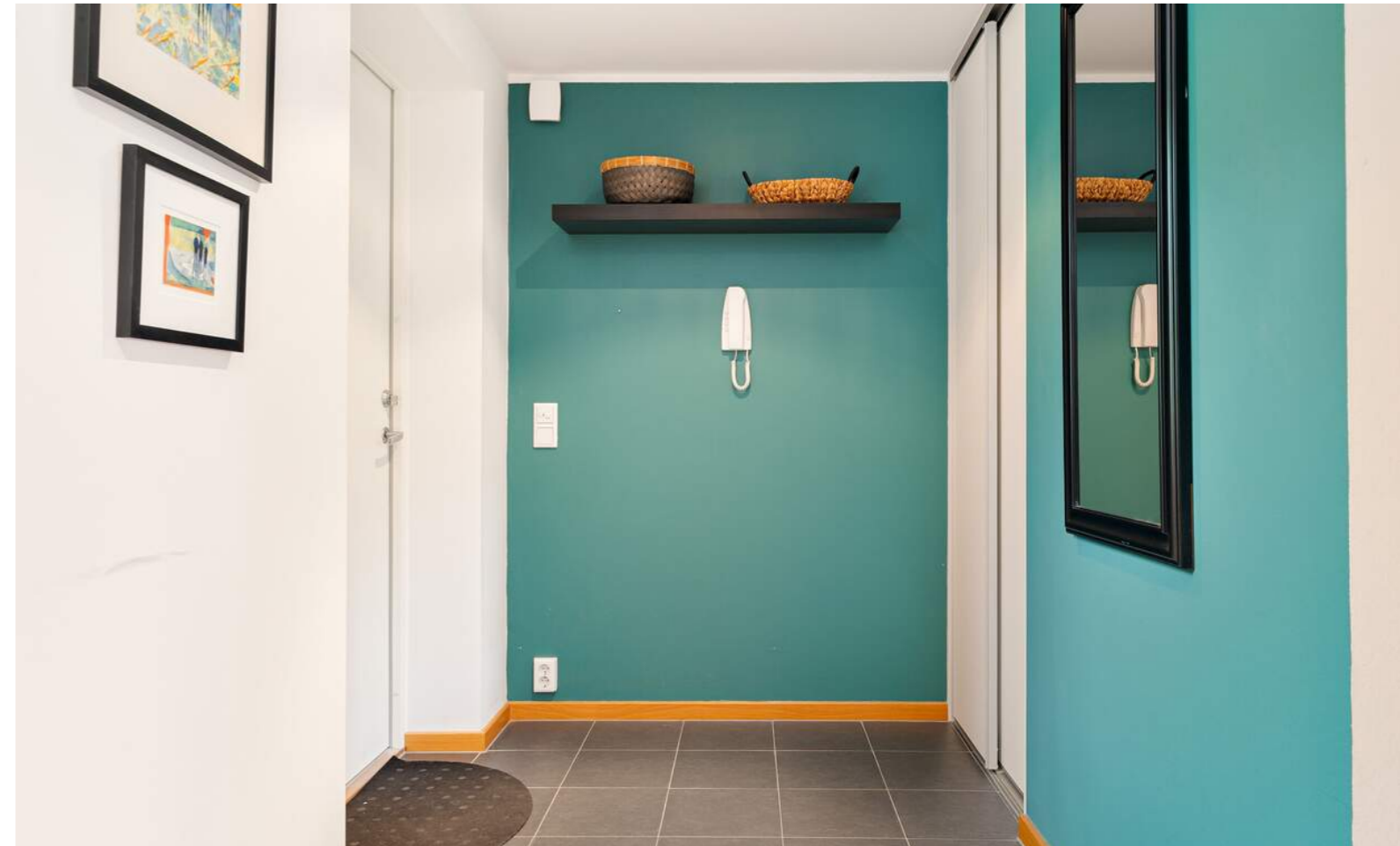
Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har en L-formet utforming. Løsningen gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap. Innredningen har et tidløst uttrykk, og integrerte hvitevarer i form av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombinert kjøle- og fryseskapp som medfølger handelen.

Fra oppholdsrommet er det utgang til leilighetens balkong via skyvedør. Balkongen fremstår som romslig og praktisk, med utvendig stikkontakt og god plass til ønsket utemøblement. Den vestvendte orienteringen gir gode solforhold gjennom ettermiddagen og kvelden, samtidig som man kan nyte en flott utsikt.

Baderommet er flislagt og utstyrt med downlights i himlingen. Innredningen består av vegghengt toalett, dusjhjørne samt servantinnredning med skap og skuffer. Vegg i vegg med badet ligger et separat toalettrom med opplegg for vaskemaskin. Rommet fungerer utmerket som gjestetoalett og er innredet med servant og vegghengt toalett. Både badet og toalettrommet er utført med lyse veggfliser, mørke gulvfliser og behagelig gulvvarme.

Leiligheten har to soverom av god størrelse, på henholdsvis 13,5 og 9 kvm. Begge rommene fremstår lyse og trivelige, med gode møbleringsmuligheter til seng, nattbord og eventuell skrivepult. Soverommene er innredet med medfølgende garderobeskap.

Med leiligheten følger i tillegg en innvendig bod samt en bod i kjeller, noe som gir gode og fleksible oppbevaringsmuligheter.



**Areal**

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 14 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.

Oppvarming

- Fjernvarme via radiatorer
- Elektriske varmekabler på bad og toalettrom

Info strømforbruk

Selger opplyser om en årlig strømkostnad i 2025 på kr 5 782,79 inkl. nettleie. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

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 riktige. 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

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



Den åpne planløsningen i stuen gir god plass til både spisegruppe, sofagruppe og TV-krok med tilhørende lenestol.





Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har en L-formet utforming. Løsningen gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap.



LEILIGHETEN HAR TO
GODE SOVEROM PÅ
HENHOLDSVIS 13,5 OG 9
KVM



BEGGE SOVEROMMENE
FREMSTÅR LYSE OG HAR
PLASS TIL SENG,
NATTBORD OG
EVENTUELL SKRIVEPULT





BADEROMMET ER
FLISLAGT OG UTSTYRT
MED DOWNLIGHTS I
HIMLINGEN

Vegg i vegg med badet ligger et separat toalettrom med opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har også innvendig bod samt ekstern bod i kjeller på 5 kvm.



MED LEILIGHETEN
FØLGER EN FAST
PARKERINGSPLASS I
FELLES
PARKERINGSKJELLER



PLANTEGNING

Stokkanhaugen 179A, snr 25 2. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

8 730 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet og er opparbeidet med interne veier og grøntareal.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Om sameiet

Sameiet består av 45 eierseksjoner i Stokkanhaugen 177 - 179, på eiendommen gnr. 42, bnr. 275 i Trondheim kommune.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjenning av ny seksjonseier i sameiet. Boligen kan fritt utleies. Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Felleskostnader pr. mnd

4.164,-

Felleskostnader inkluderer

Månedlige felleskostnader for seksjonen utgjør kr 4 163,60. Felleskostnadene inkluderer per juni 2026 fjernvarme, kabel-TV og internett fra Telenor, diverse honorarer, felles bygningsforsikring, vaktmester- og renholdstjenester, drift, vedlikehold m.m.

Felleskostandene fordeler seg som følger:

- Felleskostnader kr 50
- Felleskostnader brøkfordelt: kr 2 715,38
- Fjernvarme kr 707,22
- Kabel-tv kr 691,00

Fjernvarme og varmtvannsforbruk:

Sameiet har den siste tiden arbeidet med å installert fjernavleste vannmålere i leilighetene og i garasjeanlegget. Kostnaden for radiatorvarmen faktureres nå basert på faktisk forbruk i den enkelte leilighet. Styret i sameiet opplyser videre at kostnadene til tappevann per i dag fordeles etter sameierbrøk. Det er planlagt at også denne kostnadene på sikt skal fordeles etter faktisk forbruk av varmtvann i hver enkelt leilighet. Det må i den forbindelse tas høyde for at dette kan påvirke prisnivået for de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, felleskostnader, forsikring og kommunale avgifter. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innnetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Andel fellesformue

26.053,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025:

- Årsresultat kr (-) 3 408,-, og ble overført fra annen egenkapital.
- Disponible midler kr 889 363,-.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 83952656

Formuesverdi primær

1.346.584,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.386.337,- for 2024

Info kommunale avgifter

For perioden juni 2025 til mai 2026 beløp de kommunale avgiftene seg samlet til kr 16 240,-. De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

16.240,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

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 salgsoppgraden.

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.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.08.2015 for nybygg, Stokkanhaugen. 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.

Mottatte byggetegninger samsvarer med dagens bruk av boligen. Det bemerkes at leiligheten opprinnelig er tegnet og registrert med tre soverom, men at det ene soverommet er innlemmet i stuen for å gi et større oppholdsrom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 4. august 2015

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Tinglyst: 18.03.2015 | Dokumentnummer: 2432887
Erklæring/avtale gjeldende rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon.

Tinglyst: 27.01.2015 | Dokumentnummer: 76368
Seksjonering.
Seksjonsnummer: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 98/4619

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg samt nåværende blå/grønnstruktur. Eiendommen er videre regulert til boligformål iht. reguleringsplan r20120007 vedtatt 26.09.2013.

Følgende reguleringsarbeider kan ha betydning for eiendommen:

- Stokkanhaugen 181: Det er utsendt nabovarsel for tiltak på eiendommen Stokkanhaugen 181, som grenser til gjeldende eiendom i sør. Tiltaket opplyses i korte trekk å omhandle oppføring av ny enebolig og ny tomannsbolig på eiendommen samt utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

- Sameiet opplyser at det foreligger planer om etablering av ny bebyggelse med leiligheter og dagligvarebutikk nord for eiendommen, ned mot Jonsvannsveien. Området er avsatt til byggesone 3 i kommuneplanens arealdel (KPA). Prosjektets størrelse og omfang er ikke avklart, og kjøper må påregne at en eventuell utbygging kan få betydning for eiendommen.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst fra 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.

Legalpant

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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 kjøper 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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper 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.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

5 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
147 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

148 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
161 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 048 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 061 490,00 (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.

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. Enkelt saker 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 bygningssakkyndiges 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 egenklæring. 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 eiendomsmeidler 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 egenklæring 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).

Kjerneinformasjon

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 avtale 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. Rekvirering 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og at ytterligere utvasking ikke vil bli utført til overtakelse.

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 overtakelse 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. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

Tor Ove Gabrielsen
Anne Grete Gabrielsen
Hilde Gabrielsen

Kjerneinformasjon

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke inkl. avisannonsering kr 29 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 10 000,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 77 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (2 stk.) kr 600,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 338,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 11 293,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 644.

Totale kostnader kr. 109 084.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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: Söderberg & 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.

Dato salgsoppgave
23.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Stokkanhaugen 179A, 7048 TRONDHEIM

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stokkanhaugen 179A	Stokkanhaugen 179A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Tinglyst 5. juni 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Gabrielsen, Anne Grete

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Aner ikke, vet bare at det ble utskiftning av vann- og energimåler i denne leiligheten (i alle leiligheter i dette sameiet) den 2. juni 2026.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 24798879

Side 2

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anne Grete Gabrielsen	2026-06-11

Identification

 Anne Grete Gabrielsen



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

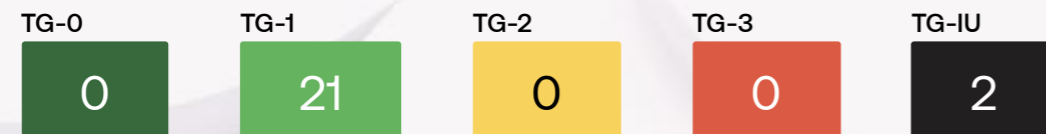
Stokkanhaugen 179A 7048 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
 Byggeår: 2015
 BRA: 103 m²
 BRA-i: 98 m²
 Rapportdato: 11.6.2026 (Gyldig til 11.6.2027)



Samlet vurdering



Supertakst

GNR: 42 BNR: 275 SNR: 25

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Stokkanhaugen 179A
7048 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

Kunden/revirenten 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 Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.6.2026

Rapportdato
11.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: Svanhild Gabrielsen (død)

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Selger var ikke til stede, megler var til stede på befaringsdagen.

Navn: Knut Asbjørn Gabrielsen (død)

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Selger var ikke til stede, megler var til stede på befaringsdagen.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Egenerklæring er signert 11.06.26.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Tommy Sandersen

Telefon: 45228072

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: ts@tft.no

Tittel:

Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



Om bygningsakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: Stokkanhaugen 179A, 7048 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 42

Bruksnr: 275

Festenr:

Seksjonsnr: 25

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2015 - Kilde: Webmatrikkelen

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 2.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu 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 byggeteknisk 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)
2. etasje	98	98 Romfordeling: Entré/gang, 2 soverom, vaskerom, bad, bod, stue og kjøkken.	0	0	14
Kjeller - bod	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	103	98	5	0	14

Kommentar til arealberegning

Det er framvist en bod 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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Balkong opphengt i vegg og opplagret på frontdrager med søylefundamenter. Balkong er tekket med membranduk med overliggende terrassedekke.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg
Type overflate	Tredekke (terrassebord)
Type sluk/avløp	Utvendig takrenne
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Det er ikke mulig å kontrollere avrenning pga. overliggende terrassedekke.	
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert
Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn overliggende terrassedekke.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Heve skyvedør og vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	Ja
Resultat skjevhetsmåling	
Det er målt nivåforskjell i underkant av 25mm mellom stue og kjøkken.	
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom (2 per etasje). Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet. Måleresultat: etasje: Rom 1 (soverom) – 15mm, Rom 2 (stue/kjøkken) – 25mm	
Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	Nei
Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	Nei
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	Nei

6.4 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat/tre/stein. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri eller resirkulering.	
Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder. Det gjøres oppmerksom på at det registreres noe svelling i skjøt på benkeplate, forholdet framstår kun som kosmetisk.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Konsekvens avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 04.08.2015.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Det er ikke tilgang til tak, det er derfor ikke mulig å kontrollere om lufting er ført over tak.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.	
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

6.7 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Det er etablert rørfordelingsskap og stoppekran i entrè.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	Nei
Har stoppekransen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

6.8 Elektrisk

Beskrivelse	
Sikringskap er lokalisert i entrè/gang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Konsekvens	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.9 Vannbåren varme

TG-1

Type anlegg	Radiatorer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

6.10 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
<p>Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftskiftning og et bedre inneklima. Anlegget er ofte utstyrt med varmegjenvinning som reduserer varmetap og energibruk.</p>	
Når var anlegget nytt?	2015
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Det foreligger ingen servicehistorikk.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei

6.11 Våtrom: Bad

TG-1

Generell beskrivelse	
<p>Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis, Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Overflate gulv	
Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Stålsluk
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke mulig pga. bygningsmessig hinder.	
Er det ved fuktøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Konsekvens kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot dusjsonen da veggene grenser mot kjøkken eller rørsjakter med lyd og brannkerav. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningsakkyndig vurder hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt dør og gulv uten å finne fukt eller symptom på skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Det foreligger ferdigstett for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.	

6.12 Våtrom: Vaskerom**TG-1**

Generell beskrivelse	
Vaskerom har flislagte overflater på gulv og malt overflate på vegger, og er utstyrt med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Stålsluk
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Sanitærutstyr

Type utstyr	Vegghengt klosett, Servant
-------------	----------------------------

Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
--	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
--	-----

Konsekvens sanitærutstyr	TG-1
---------------------------------	-------------

Ingen avvik er registrert.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
---	-----

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
---	---------------

Hulltaking er ikke mulig pga. bygningsmessig hinder.

Er det ved fuktøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
---	-----

Konsekvens kontroll i tillegg konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
---	--------------

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen da veggene er rørsjakter med lyd og brannkerav eller vegg med rørfordelingskap. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktøk ved bruk av fuktmåler i området rundt dør og gulv uten å finne fukt eller symptom på skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
--	-----

Det foreligger ferdigattest for det søknadspåtlitige våtromsarbeidet. For søknadspåtlitige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Varmesentral
- Varmtvannsbereeder



Energiatest

Adresse Stokkanhaugen 179A, 7048 TRONDHEIM		
Dato for energimerking 11.06.2026	Merkenummer Energiatest-2026-310707	
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300430503	
Gårdsnummer 42	Bruksnummer 275	
Seksjonsnummer 25	Bruksenhetsnummer H0202	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2015	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 98,0 m²	Oppvarmet bruksareal 98,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
86,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
90,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 025 kWh


Stokkanhaugen 179A, 7048 TRONDHEIM
Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Stokkanhaugen 179A, 7048 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 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 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 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. Monter 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 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måldata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.


Om grunnlaget for energimerket

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

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


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Årsmelding for 2025 Stokkan Aktiv

Styret har i perioden bestått av

Leder:	Geir Søbstad
Styremedlem:	Gunhild Kveine Hege Vanebo Arve Bjørset
Varamedlem:	Freddy Haugvik

Styremøter

I løpet av 2025 har styret hatt 8 formelle styremøter og noen arbeidsmøter.

Andre forhold

Hei til alle i Stokkan Aktiv, og spesielt hei og velkommen til dere som har flyttet inn her oppe siden den forrige årsmeldingen ble publisert.

Arbeidsoppgavene, som i 2024, har både vært planlagte aktiviteter, for det meste vedlikeholdsoppgaver og en del av den spontane sorten. Styret har brukt ganske mye tid på kartlegging av utskifting av eksisterende til fjernavleste målere for både radiatorvarme og tappevann. Vi har besluttet å skifte ut de 3 «analoge» målerne i hver leilighet og de 5 målerne vi har i garasjeanlegget. I løpet av våren får vi gledet av kun å betale for den energien vi selv bruker i våre egne leiligheter og ikke som nå, ihht sameiebrøken. Til vår store overraskelse i arbeidet med dette, ble vi klar over at også kostnaden for tappevannet (varmtvannet i dusj og andre kraner) blir fordelt ihht sameiebrøken. Denne fordelingen blir urettferdig med tanke på at i noen leiligheter bor det 1, 2 eller flere, noen dusjer med svært ulike intervall i løpet av uka, og noen er bortreist lengere eller kortere perioder av året. Denne kostnaden blir på lik linje med radiatorvarmen i framtiden fordelt ihht hva du/dere faktisk bruker av varmt vann.

Vi har kommet fram til en løsning der sameiet slipper å ta kostnaden for selve installasjonen, mot at vi leier målerne fra utførende leverandør. Akkurat på samme måte som at vi i dag betaler leie til Trondheim kommune for målerne. Dette skal vi forklare mer inngående på årsmøtet.

To saker er vi i styret spesielt stolt av å ha gjennomført siden siste årsmøtet. Det ene er å ha klart å holde felleskostnadene så godt som like sammenlignet med forrige periode, samt at vi med «sunt bondevett» og en dose intuisjon, selv klarte å løse problemet med sviktende varme i enkelte radiatorer.

Vi har også besluttet å endre ringedisplayet (igjen) på døra ved garasjen. I løpet av noen uker vil det digitale displayet kun inneholde leilighetsnummer. Under displayet vil vi montere en oppslagstavle der en ser navn på beboerne med tillegg av leilighetsnummeret. Da trenger

besøkende kun søke på leilighetsnummer på displayet. Den store gevinsten for de som administrerer tablået blir at det blir mye enklere å korrigere ved utskifting av gode naboer etter hvert som leiligheter skifter eiere.

For å få en kontinuitet i årsmeldingen velger vi først å repetere deler av årsmeldingen fra forrige periode (i kursivskrift) , før vi refererer til denne perioden, 2025.

Gjennomførte oppgaver i forrige periode, 2024:

- *Solkrympet panel er skiftet ut på «A-blokka»*
- *Ringedisplay ved garasjeporten er skiftet*
- *Vindu med skade er skiftet*
- *Oppgradering og endring av ventilasjonsanlegg i kongeparken er slutført*
- *Rep av dørlås i 1 etg. i 179C, er gjennomført*
- *Alle taklys i kongeparken er skiftet til LED med unntak av sykkelboden.*
- *Vask av soppuslag (Heksesot, red. anm.) i utsatte boder og rundt garasjeport er utført*
- *Rep av skade på garasjeport utført*
- *Installasjon av rensanlegg av «radiatorvann» er slutført*
- *Diverse heisstans er oppdaget og utbedret*
- *Trykkendringer i fjernvarmeanlegg er utredet*
- *Nye filter i ventilasjonsanlegg er utdelt*
- *Plan for ugresset «Legepestrot» er lagt og prosessen har startet.*
- *2 dugnader er gjennomført*
- *Gjennomgang av portalen og endringer i denne*
- *Anbud fra flere tjenesteleverandører er innhentet*
- *Fjerning av flasset maling på verandasøyler*
- *Evalueringskonsept*
- *Fellesgjeld er slettet og fellesutgifter justert deretter*

Gjenstående aktiviteter:

- *Maling av vegg og tak rundt porten*
- *Maling av søyler på veranda*
- *Siste del av vasking av soppuslag(Heksesot, red anm.) i P-kjeller (På vestvegg og noe tak mot vestveggen)*
- *Omfattende service på garasjeport*
- *«10-års service på heisene»*
- *Slutføring av arbeider med taklekkasje over leilighet 501*

Gjennomførte oppgaver i 2025 og frem til årsmøtet i april 2026:

- *Solkrympet panel er med ett unntak skiftet og beiset på begge blokkene*
- *Nye filter for ventilatorskapene er utdelt*
- *Ugresset «Legepestrot» er så langt bekjempet på vestsiden.*
- *2 dugnader er gjennomført*
- *Anbud fra flere tjenesteleverandører er innhentet og noen er skiftet ut.*
- *Maling av vegg og tak rundt porten*
- *Maling av søyler på veranda*

- *Siste del av vasking av «Heksesot» i P-kjeller*
- *Omfattende service på garasjeport har vi utsatt av den enkle grunn at porten virker som den skal.*
- *10-års service på heisene er utført på 3 av 5.*
- *Slutføring av arbeider med taklekkasje over leilighet 501*
- *Innhenting av tilbud for installering av fjernavleste målere for radiatorvarme og varmt tappevann, inklusive kontraktsforhandlinger av valgt leverandør*

Gjenstående aktiviteter:

- *10 års service på de 2 siste heisene*
- *Installasjon av fjernavleste målere*
- *Endring av ringedisplay som nevnt ovenfor*
- *Montering av blekkbeslag over takutstikkene i 5 etg. Dette gjøres som et kostnadsbesparende, kompenserende tiltak opp mot utskifting av krympet panel mellom takutstikkene og toppen på takparapeten. Dette vil være et engangstiltak for på sikt å spare inn vedlikeholdskostnader. Litt enkelt forklart er utskifting og beising av disse partiene være svært kostnadskrevende og komplisert, da en må utføre dette fra taket og nedover et stykke på fasaden. Utførende kommer ikke til med hjelp av stige eller annen løfteanordning på disse stedene.
(Utført i uke 12)*
- *Vi skal som nevnt flere ganger skifte vannmålere. Når det gjelder fakturering av hver og ens forbruk vil dette også skje gjennom Kjeldsberg. Vi skal prøve å få denne kostnaden fakturert som en separat post på fakturaen fra Kjeldsberg, da dette lenger ikke er en kostnad under sekkeposten «Felleskostnad».*

Vi vil i år som foregående år rette en kjempestor takk til aktivitetskomiteen ++ for deres bidrag og ikke minst til de som har bidratt til å holde uteromsarealene i stand og innbydende. Styret vil også invitere nye beboere til en orientering vedr. deltakelse i framtidige styreverv. Ref tilbakemelding fra Kjeldsberg er det få sameier de forvalter, som er tilsvarende veldrevet og «ukomplisert» som vårt. Men uansett er det endel oppgaver som må utføres. Alle sameier er myndighetspålagt og administreres av et etablert styre. Så lenge vi har 4 styremedlemmer er oppgavene i aller høyeste grad overkommelige. På årsmøtet vil vi i tillegg til de faste postene presentere et utkast til nye fellesareal og en presentasjon av de planene som foreligger rundt etablering av ny bebyggelse med leiligheter og en dagligvarebutikk, i fortsettelsen fra A-blokka og nordover ned mot Jonsvannsvegen. Vel møtt!

Trondheim, den 09.04.2025

Resultatregnskap

Sameiet Stokkan Aktiv
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
	Diverse driftsinntekter	16 006	0	6 000
	Felleskostnader	1 510 464	1 479 192	1 510 460
	Renter felleslån	0	17 032	0
	Avdrag felleslån	0	1 096	0
	Leieinntekter	6 000	14 000	30 000
	Fjernvarme	303 550	338 953	466 530
	Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	329 346	302 400	330 250
	Sum inntekter	2 165 366	2 152 673	2 344 800
	Diverse lønn og andre godtgjørelser	49 413	0	34 230
	Revisjonshonorar	13 260	12 480	14 200
	Forretningsførerhonorar	110 660	107 436	111 000
	Andre honorarer og kontingenter	12 038	3 775	15 000
	Kommunale avgifter og renovasjon	3 496	6 876	7 600
	Administrasjons- og møteutgifter	2 402	1 052	12 000
	Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	150 177	318 296	235 000
	Vakthold/ alarm/ internkontroll	53 198	39 960	42 680
	Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	266 407	256 489	288 300
	Renhold/ matteservice	133 066	174 547	125 420
	Vedlikehold/ drift	275 893	172 207	148 350
	Energikostnader	99 891	130 766	140 400
	Fjernvarme	303 550	338 953	466 530
	Fellesavtale TV og bredbånd	348 270	310 110	330 250
	Forsikring	184 568	168 007	166 330
	Avsetning framtidig vedlikehold	212 587	201 006	190 000
	Gebyr og bankomkostninger	12 164	9 102	6 500
	Sum driftskostnader	2 231 041	2 251 061	2 338 800
	Driftsresultat	-65 675	-98 388	0
	Finansinntekter og -kostnader			
	Renteinntekter	46 268	29 022	0
	Annen finansinntekt	15 998	14 633	0
	Rentekostnader	0	13 976	0
	Finansresultat	62 266	29 679	0
	Resultat	-3 408	-68 709	0
	Overføringer			
	Overført fra/til annen egenkapital	-3 408	-68 709	0
	Sum overføringer	-3 408	-68 709	0

Orgnr: 915379184 - Utarbeidet den 03.03.2026 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Balanse pr 31. desember

Sameiet Stokkan Aktiv
Alle beløp i NOK

Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Andre fordringer	170 002	159 697
Sum fordringer	170 002	159 697
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8, 9 1 078 798	1 220 746
Sum omløpsmidler	11 1 248 801	1 380 443
Sum eiendeler	1 248 801	1 380 443
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 438 361	441 769
Sum opptjent egenkapital	438 361	441 769
Sum egenkapital	438 361	441 769
Gjeld		
Vedlikeholdsfond	8, 9 451 002	525 139
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond	451 002	525 139
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	113 821	237 877
Forskuddsbetalte felleskostnader	20 831	4 093
Skyldige offentlige avgifter	174	0
Annen kortsiktig gjeld	3 224 613	171 564
Sum kortsiktig gjeld	11 359 438	413 534
Sum gjeld	810 440	938 674
Sum egenkapital og gjeld	1 248 801	1 380 443

Trondheim,
Styret for Sameiet Stokkan AktivGeir Søbstad
Styrets lederGunhild Kveine
StyremedlemHege Vanebo
StyremedlemArve Bjørset
Styremedlem

Orgnr: 915379184 - Utarbeidet den 03.03.2026 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Sameiet Stokkan Aktiv

Noter til årsregnskapet 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Om virksomheten

Foretaket er et sameie i Trondheim kommune.
Sameiet drives fra Stokkanhaugen 177, 7048 TRONDHEIM

Note 2 Diverse driftsinntekter

Sameiet har fått dekket kr 16 006 fra forsikringselskap ifm. en skadesak.

Note 3 Fjernvarme 2025

Kostnader fjernvarme 2025	303 550
Akonto fakturert fjernvarme 2025	466 524
Sum avsetning til installasjon av nye wirer i heiser	-162 974

Det er i 2025 skiftet ut 3 av 5 heiswirer, kostnaden i 2025 er belastet vedlikeholdsfondet. I 2026 må de to siste heiswirer skiftes, og styret har derfor vedtatt at det beløpet som er til gode i årets fjernvarmeregnskap skal avsettes og benyttes til skifte av heiswirer i 2026.

Note 4 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Styret	30 000	-	-
Lønnskostnad		2025	2024
Lønn		43 307	30 000
Arbeidsgiveravgift		6 106	4 230
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. innværende år			-34 230
Sum		49 413	0

Styrehonorar for 2025 blir utbetalt i 2026 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr **13 260**

Note 5 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på tekniske anlegg.
 Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Vedlikehold garasjeport	6 977
Heisservice	45 000
Periodisk kontroll	31 325
Batteribytter og bytte av simkort i heiser	26 150
Heisreparasjoner	40 725
Sum	150 177

Note 6 Vakhold/ alarm/ internkontroll

Det er i løpet av året påløpt kostnader på sameiets brannvarslingsanlegg.
 Disse kostnadene omfatter blant annet:

Batterier til nødlys	28 055
Brannalarmabonnement	9 596
Årskontroll brann og nødlys	9 625
Alarmovervåking	2 237
Nøkkeloppbevaring	3 685
Sum	53 198

Note 7 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.
 Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Bytte av glass PVC Vindu	9 954
Utbedringer etter lekkasjer	16 261
Feilsøking på varmeanlegg	41 360
Diverse småreparasjoner, utstyr og driftsmateriell	12 508
Fasadearbeider	65 442
Levering og montering av elysator	55 255
Reparasjon av dør til boder	13 405
Beplantning	1 774
Skadedyrkontroll	12 780
Filterskifte	47 154
Sum	275 893

Note 8 Andre avsetninger for forpliktelser

	2025	2024
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	525 139	324 133
Årets avsetning til vedlikehold	212 587	201 006
Årets vedlikehold	-286 725	
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	451 002	525 139

Bruk av vedlikeholdsfond 2025:

Wireskift i tre heiser	286 725
Sum bruk av vedlikeholdsfond 2025	286 725

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre.

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 737 727.
 Årets bruk av vedlikeholdsfond på kr 286 725 vil bli overført fra bankkonto vedlikeholdsfond til driftskonto i starten av 2026.

Note 10 Egenkapital

EK 1.1	441 769
Årets resultat	-3 408
EK 31.12	438 361

Note 11 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	966 909
Årets resultat	-3 408
Endring vedlikeholdsfond	-74 137
Årets endring i disponible midler	-77 545
Disponible midler 31.12.	889 363

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

HUSORDENSREGLER FOR STOKKAN AKTIV

Vedtatt: 06.05.2015

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellessarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

VEDTEKTER FOR SAMEIET STOKKAN AKTIV

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Vedtatt første gang: 06.05.2015
Endret: 23.09.2020

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Stokkan aktiv.

Sameiet omfatter eiendommen: Hus A – B i gnr. 42, bnr. 275 i Trondheim kommune.
Eiendommens adresse er: Stokkanhaugen 177 - 179

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring oppdelt i 45 seksjoner til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen iht. seksjonstegninger. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 PARKERING

Parkering er tinglyst som tilleggsdel til hver enkelt seksjon i seksjonsbegjæringen. Hver seksjon har tinglyst tilleggsdel til bolig – parkering – i kjeller. For de seksjoner som har kjøpt ekstra parkering vil disse sikres gjennom vedtektene som en vedtektsfestet bruksrett. Følgende seksjoner har ekstra parkeringsplass i parkeringskjeller: snr. 1, 5, 18, 24 og 45.

Gjesteparkering er på utvendig fellesareal.

1

Det er tilrettelagt for parkeringsplasser for forflytningshemmede (HC-plasser). Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC plasser. Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres. Bytte administreres av styret.

Det tillates at seksjonseiere setter opp strømuttak eller ladepunkt for elbil ved seksjonseiers biloppstillingsplass, eller andre steder som styret anviser, etter skriftlig søknad til og godkjenning fra styret. Seksjonseier som ønsker å gjøre bruk av El-bil i garasjekjelleren må selv bekoste eget godkjent teknisk anlegg, kabling, uttak, egen måler for forbruk knyttet til netteier og vedlikehold av det tekniske anlegget. Autorisert installatør skal benyttes, arbeidene skal gjøres forskriftsmessig og styret skal ha kopi av ferdigattest før ladepunktet tas i bruk. Ved overtredelse av disse kravene kan seksjonseier bli holdt ansvarlig for eventuelle kostnader. Styret kan beslutte og er berettiget til å gjøre endringer på eksisterende anlegg dersom dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

§ 3 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 HEFTELSEFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til uødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene.

2

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten årsmøtets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 6 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

§ 7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsmelding fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8 STEMNERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

§ 9 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

§ 10 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4 – 6 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratse sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 12 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§26 og 27.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 REGISTRERING AV SAMEIERE/BEOERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 18 FORSIKRING

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

§ 19 VEDLIKEHOLD

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

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse. Den enkelte seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

7

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i sameiermøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 21 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne.

Kostnader søkes skilt mellom byggene, slik at fordelingen blir forholdsmessig i forhold til areal og antall enheter pr. bygg. Deretter fordeles kostnader jfr. eierbrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøte – til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnløstelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

§ 22 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

















































Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

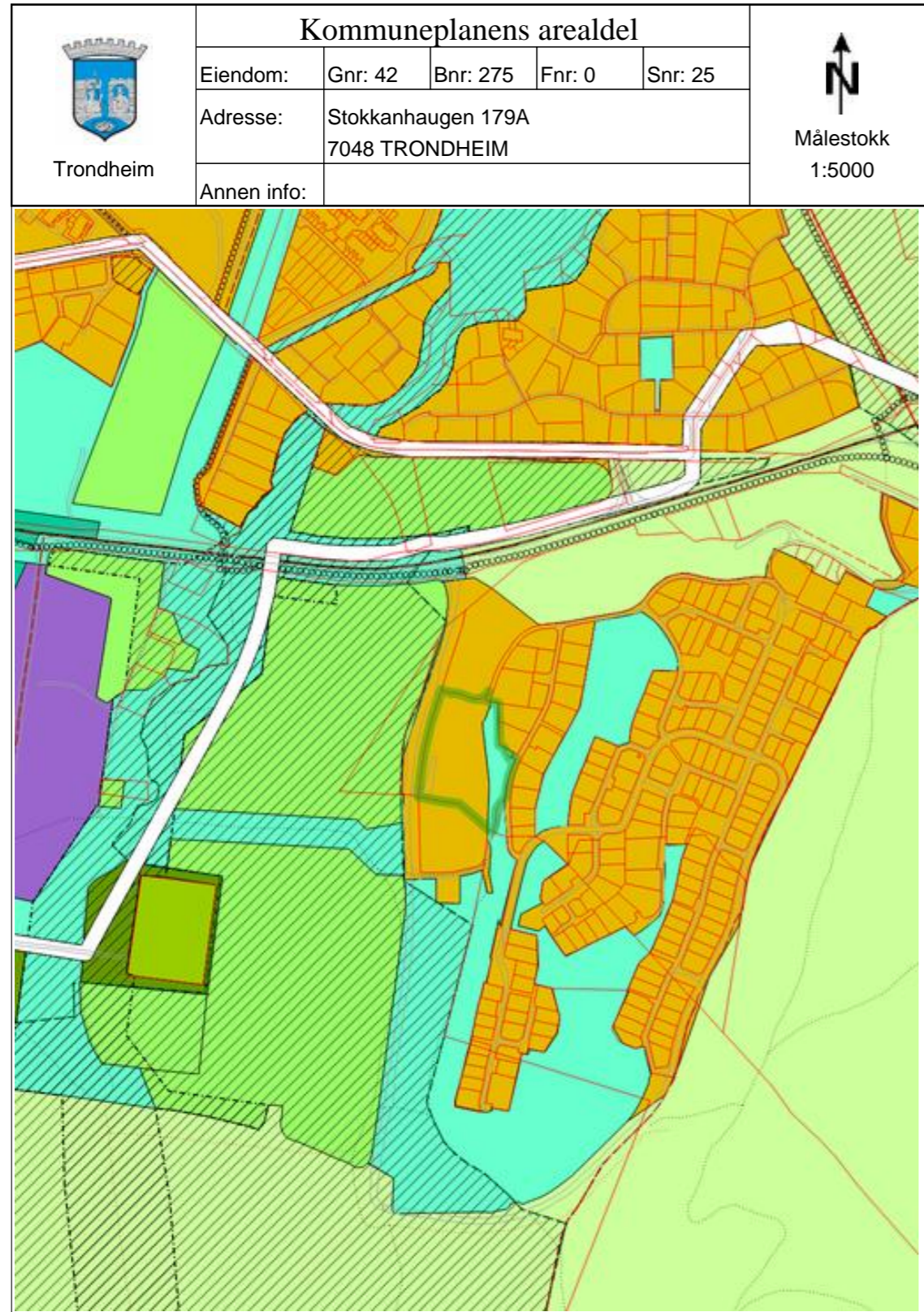
§ 23 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfylder sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder

8

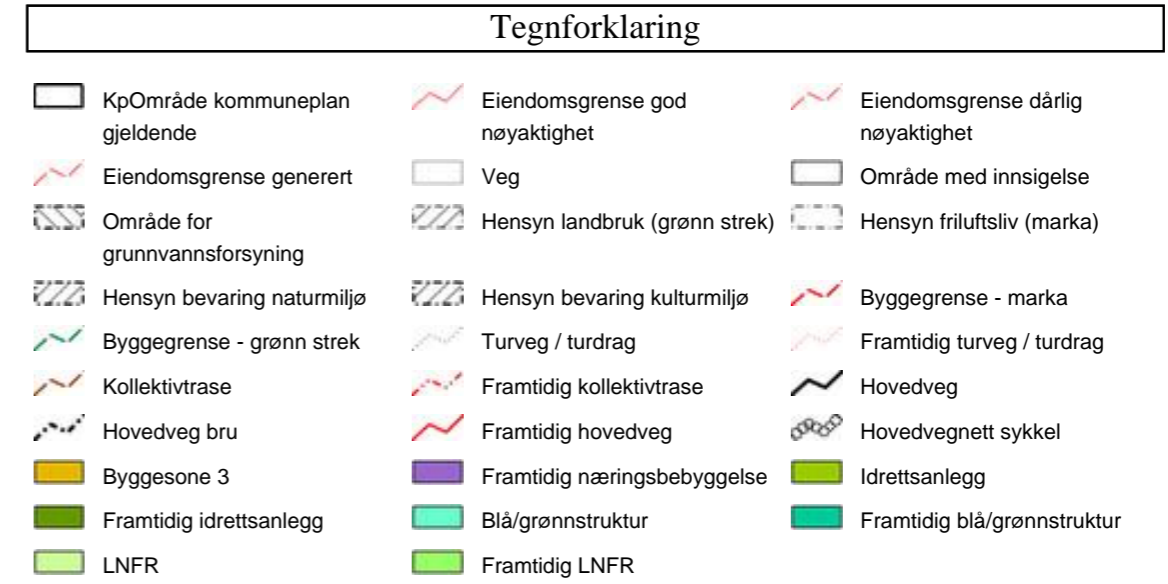


Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Traktorveg		Sti		Byggetiltak
	Søknad om deling etter 2014 (linje)		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Bygning under bakken		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Traktorveg		Sti		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		Kanal og grøft		Høydekurve
	Forskningskurve		Forskningskurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Trapp		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo



05.06.2026 16:30:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



05.06.2026 16:30:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL
§ 11-8a f §12-6 a.1) Stasjonsone (142)

1. Bebyggelse og anlegg
 Bebyggelse - bebyggelse (1113)
 Rekonstruksjonsanlegg (1552)
 Tjenesteying (1602)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 Veg (2010)
 Gang-rykkelag (2015)
 Annen vegrom - tekniske anlegg (2018)
 Annen vegrom - grenselinje (2019)
 Parkering (2082)

3. Grensstruktur
 Fremside (3042)

Juridiske linjer og symboler
 Planens begrensning
 Formbegrensning
 Byggelinje
 Regulert sentrifuge veg
 Grense hæringsanlegg
 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Anngjennel
 Stenging av avløpsnett

Kartplan (Kj) Eurlø9 - UTM02 Kartuttrekk pr. Jun 2013
 Kartstørrelse: Trondheim kommune 2000
 Kilde: Trondheim kommune
 Ekvivalens: 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering for
Del av eiendommen Stokkan Nedre
 gnr 42 bnr 2

Målestokk: 1:1000 (A3)
 DATO: 23.07.2013
 SIGN: TMHS

REVISJONER	DATE	SIGN	DATE	SIGN
A) Rev. ut SOSI-kontroll	25.06.12	f	01.07.2012	f
B) Rev. ut art. møte 26.09.2012	03.10.12	f	01.11.2012	f
C) Grad av utfylling, P. e-post 07.01.2013	08.01.13	f	08.01.13	f

SAKSBEHANDLING I FOLKEPLAN- OG BYGNINGSLOVEN
 Behandlet etter Bygningslovens delegerte myndighet
 Behandlet etter Bygningslovens delegerte myndighet
 Offentlig ettersyn
 Behandlet i Bygningsrådet / planutvalget
 Behandlet i miljø- og dronningenskomiteen
 Godkjent bystyret

Reguleringsplan nr. **20120007**
 Plannummer: 1144508



Dato: 08.05.2012

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref: 1144508
Stokkan Nedre, del av gnr 42 bnr 2
 Detaljregulering med bestemmelser

I saksbildet av 12.12.11, holdt i plan- og bygningssaker av 1. juli 2009 for Trondheims bystyre i møte 26.09.2012 og saknummer 136/13 vedtatt planen












Planen er godkjent som et delvis kart i samsvar med planlovens § 12-5.

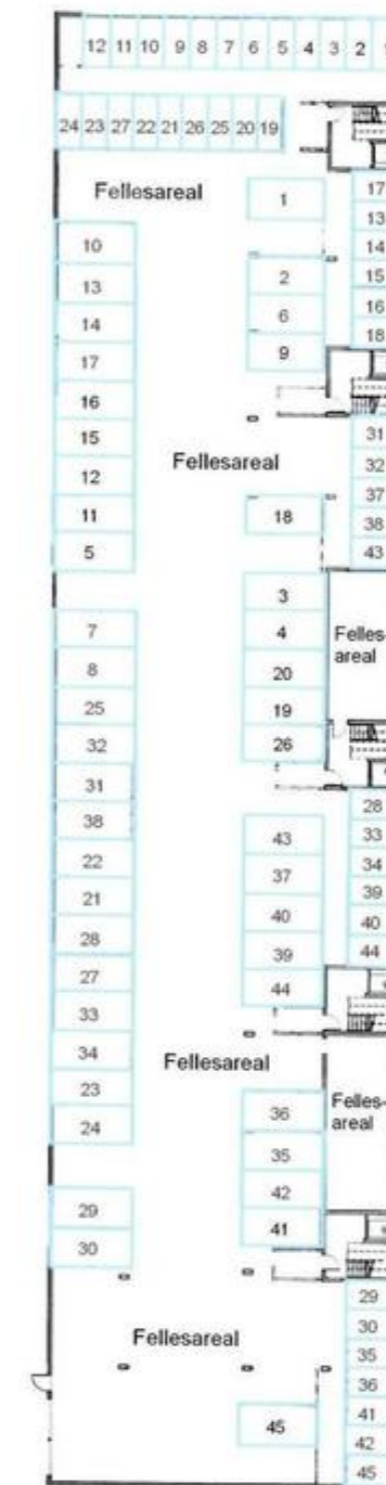
Rita Østervik
 Plan- og bygningssaker

 Trondheim	Kulturminnekartet				 Målestokk 1:1000
	Eiendom: Gnr: 42 Bnr: 275 Fnr: 0 Snr: 25				
	Adresse: Stokkanhaugen 179A 7048 TRONDHEIM				
Annen info:					



Tegnforklaring

 C: Antikvarisk verdi	 B: Høy antikvarisk verdi	 Bygningsinfo matrikkel
 Fotolenker	 InfoAksomhet	 Eiendomsgrenser
 Udefinert bygning	 Bygning	 Kanal og grøft
 Gang- og sykkelveg	 Veg	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .



Bygningsnr.: 300430508

Plan kjeller

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 42 Bnr: 275

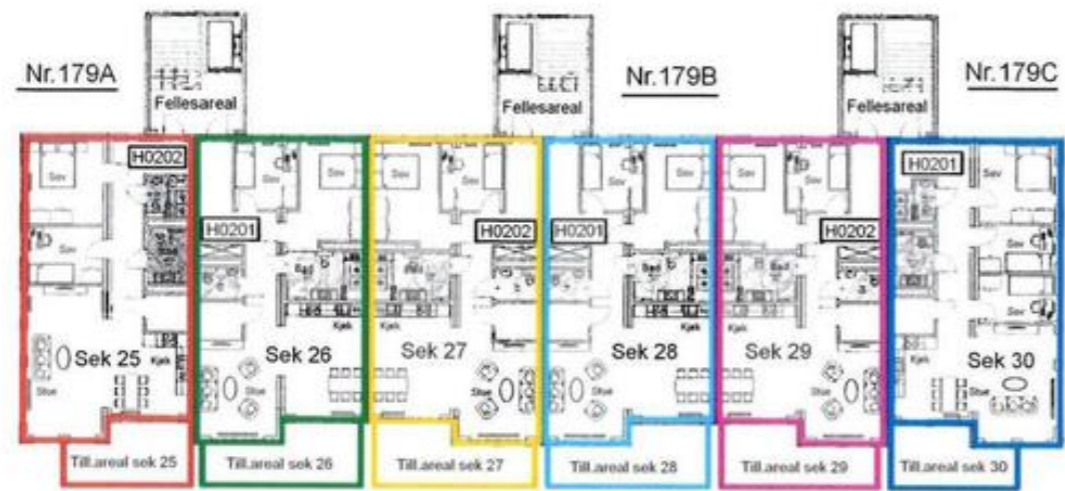
Seksjon: Tilleggsareal til seksjon

Felles



Side: 2

Bygningsnr. 300430503



Plan 2. etg

Eierseksjonering/reseksjonering

Gnr: 42 Bnr: 275

Seksjon: 25-26-27-28-29-30

Felles



Side: 9



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 boligjakt 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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

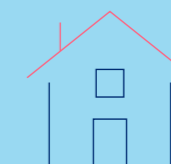
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer 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 monterte.
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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Stokkanhaugen 179A, 7048 TRONDHEIM. Gnr. 42, bnr. 275, snr. 25 i Sameiet Stokkan Aktiv, oppdragsnr.: 1310260169
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
482 93 929
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no