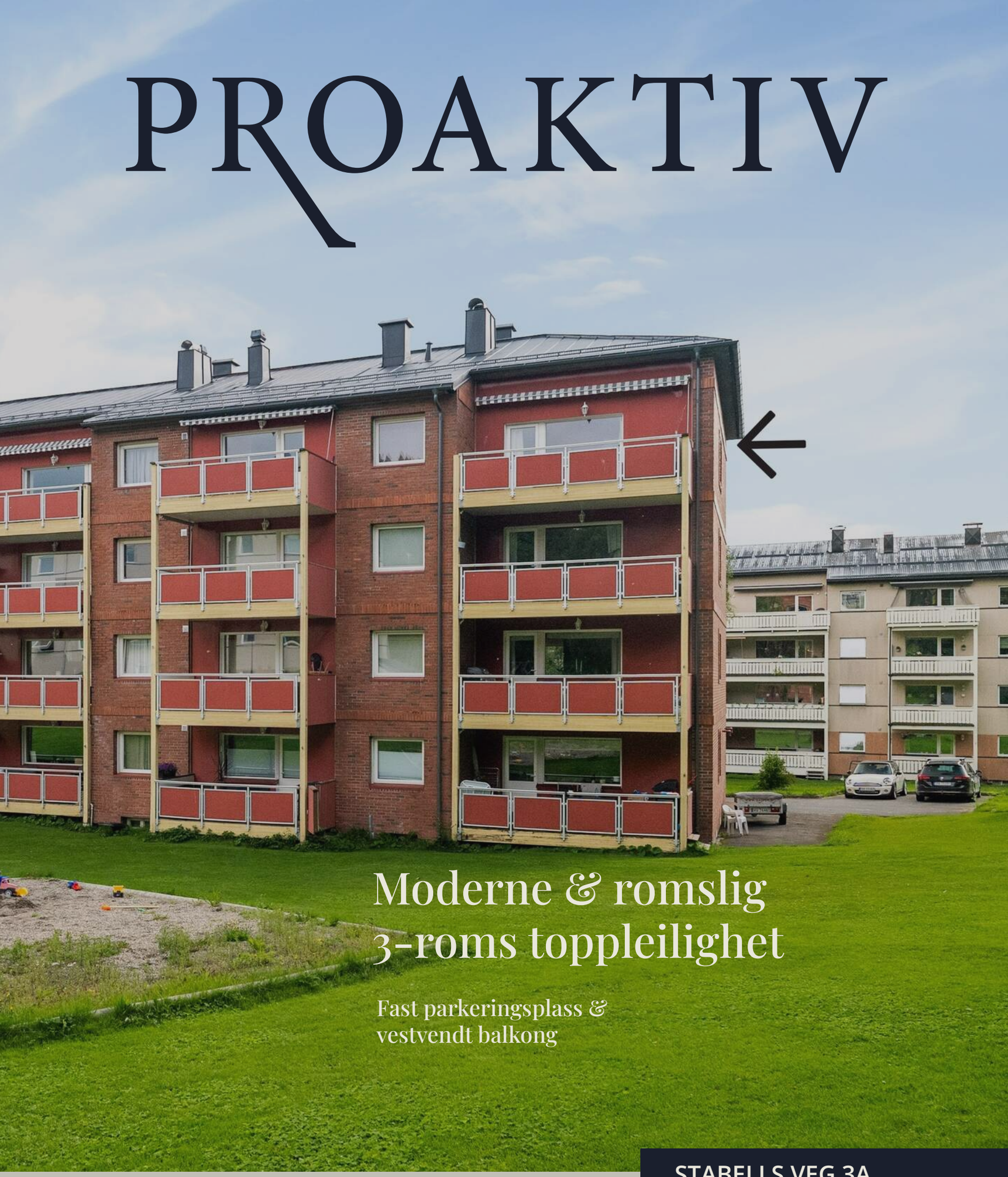
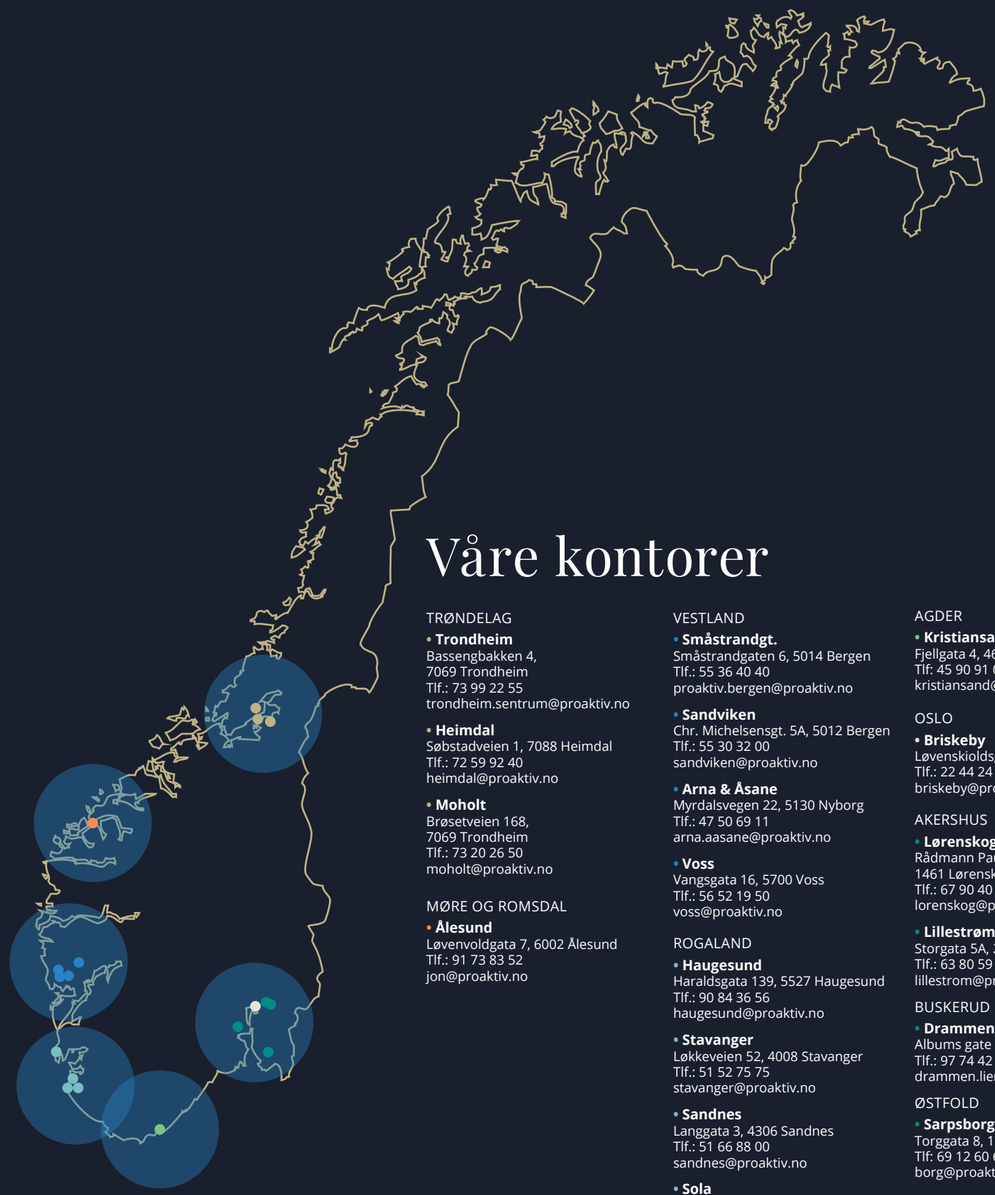
PROAKTIV



Moderne & romslig 3-roms toppleilighet

Fast parkeringsplass & vestvendt balkong

STABELLS VEG 3A



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

HAVSTEIN

Lekker & romslig 3-roms toppleilighet totalrenovert i 2019 - Fast p-plass - Vestvendt balkong - Kort vei til Bymarka

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Stabells veg 3A, 7021 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 97, bnr. 386, andelsnr. 41, org.nummer 953530899 i Borettslaget Stabellsveg 3

Prisantydning: 3.450.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 41.939,-

Totalpris: 3.501.929,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1960

Rom/soverom: 3/2

BRA: 90 m²

BRA-i: 74 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Hver andelseier har rett til én fast nummerert parkeringsplass med strømuttak for motorvarmer. Parkeringsavgift pr. måned er p.t. kr. 110,- for vanlig bil og kr. 260,- for EL-bil.

Tomt: 4002.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.094,-

Felleskostnader inkl.: Driftsdel, lån, avdrag, elektroniske fellesavtaler (TV/Internett), vaktmester og elbil-plass

Energimerke: Energiklasse: Mørkegul E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
14 Boligen i bilder
28 Plantegninger
30 Kjerneinformasjon
36 Vedlegg
37 Tilstandsrapport
52 Energiattest
57 Egenerklæring
63 Vedtekter
70 Husordensregler
96 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Det var ingen tvil da jeg landet på Lasse som megler»

«Lasse er en ryddig kar som både er fleksibel når kunden trenger det, noe som er viktig i en salgsprosess hvor man har en hverdag med småbarn. Med salgs-rekord i gata , er særdeles fornøyd med samm-arbeidet og anbefaler Lasse på det høyeste. Jeg har brukt Lasse ved 3 anledninger og vil også bruke han neste gang jeg skal selge bolig. God oppfølging , god kunnskap og tilgjengelighet.»

Bente Maria Merino

«Profesjonell, dyktig og inkluderende»

«Jeg er veldig fornøyd med jobben Lasse Bøen gjorde når han solgt min bolig. Han er alltid var tilgjengelig og flink til å inklu-dere meg underveis i prosessen, samt komme med gode råd underveis. Jeg kan absolutt anbefale Lasse på det sterkeste!»

Sondre Stiklestad

«Meget proff og hyggelig eiendomsmegler»

«Fantastisk god på å få mest mulig verdi ut av leiligheten. Anbefales på det sterkeste.»

Morten Kjelsrud

«Profesjonell, flink, hyggelig og tillitsfull!»

«Ønsket en megler som kunne ta seg av alt med salget uten at det på noen måte skulle bli stress for min del, og jeg fikk det
jeg ønsket av Lasse. Man føler seg trygg på han og at han gjør en god jobb, og det gjorde han også! Superfornøyd med han!»

Lena Marie Midtlyng

«Lasse fikk solgt leiligheten min for en pris jeg aldri hadde drømt om»

« Jeg fulgte alle hans råd ved tanke på markedsføring og design før bilder ble tatt og før visning. Resultatet ble en enorm interesse for leiligheten og salg over takst. I tillegg holdt han meg orientert hele veien. Jeg kunne ikke vært mer fornøyd med valg av megler.»

Isabella Solem

«Han tok seg god tid til meg og det jeg måtte lure på underveis»

«Strålende fornøyd med Lasse som megler. Han gjorde en veldig god jobb. Holdte alle avtaler, var oversiktlig, ryddig og hadde full kontroll hele veien. Ivaretok mine behov og jeg følte meg trygg på alt som ble gjort»

Navn Maja Grønbech

«Min vurdering av Lasse er at han er hyggelig og korrekt»

«Dette var mitt første salg ved bruk av megler. Han satte meg inn i salgsprosessen
og kostnadene på en lett forståelig måte. Mitt inntrykk av Lasse er at han har god kunnskap om det geografiske området han jobbe i. Dette gjør at han vet hvilken prisantydning din bolig bør ligge på. Hvis jeg i framtiden skal kjøpe eller selge bolig i området hvor Lasse jobber vil jeg ta kontakt med han for å få hjelp.»

Tom Erik Erikstad

«Fremsto som dyktig og seriøs, og med en fremtoning som ga oss tillit til han som megler»

«Vi har i forberedelsene til salget hatt et nært og godt samarbeid med megler, og leiligheten ble presentert for markedet på en meget profesjonell måte av høy kvalitet. Vi er meget godt fornøyd med salget som Lasse Bøen har gjennomført for oss, og med salgsrekord for den type leilighet kan vi trykt anbefale han som megler »

Sigmund Berg

"I 2020-2024 hadde jeg blant de mest fornøyde kundene i Trøndelag med samlet KTI-score på 9,7/10 blant mine kjøpere og selgere."

Eiendomsmegler: Lasse Bøen

Lasse Bøen
Eiendomsmegler
Mobil: 48 03 28 78
E-post: lasse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Lasse er utdannet eiendoms-megler ved Handelshøyskolen BI Trondheim med godkjent meglerbrev fra Finanstilsynet.

Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgsprosessen, dette for å sikre at sluttresultatet skal bli best mulig for sine kunder.

Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en salgsplan. Tett oppfølging på hvert steg i prosessen er viktig. Hans kunder får en megler som setter sin sitt rennomé i punktlighet, kunde-oppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og budrunde

En megler selger ikke boliger, men kompetansen sin. Resultatet de oppnår på vegne av kundene påvirkes av innsatsen som blir lagt ned i salget.

Jeg har jobbet som eiendomsmegler i
Trondheim i 13 år og har et brennende
engasjement og et spisses fokus på kundens behov. Jeg vil skreddersy en
strategi for at du som boligselger skal
få den optimale prisen gjennom en trygg og effektiv salgsprosess

Min jobb er å ivareta kundene og gi de en trygg prosess ved salget av boligen sin. Feile råd og strategi kan bli dyre og kun ved riktig valg av megler vil gode råd bli til fortjeneste.

Jeg skal være en investering, ikke en kostnad. Jeg lever av fornøyde selgere og kjøpere som ønsker å anbefale meg videre til bekjente

Eiendomsmegler: **Lasse Bøen**

HAVSTEIN

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

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

Beliggenhet
Leiligheten har en meget god og attraktiv beliggenhet på Munkvoll med et rikt frilufts- og handelstilbud like i nærheten.

Stabells veg anses å være en av de mest etterspurte adressene i området.

Dette som følge av sin nærhet til sentrum (ca. 4 km), gode bussforbindelser med avganger mot sentrum opp til et tosifret antall ganger per time ca. 50 m unna, kort vei til ST. Olavs Hospital, samt et fredelig bomiljø med lavblokker organisert i frittstående borettslag. Dagligvare, postkontor, kiosk og bensinstasjon innen 500 m.

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabells veg Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	2 min 0.2 km
Munkvoll Linje 9	10 min 0.8 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	8 min 3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.8 km

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	5 min
Vitusapotek Havstad Torg	6 min

SPORT

Havstad idrettsplass Ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Byåsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.6 km
3T-Byåsen	15 min
EasyFit Byåsen	21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Havstad	5 min
Boreal Travel Trondhein	10 min

Kunstgressbane, ballbinge og Havstein drivingrange/golfbane innenfor samme radius. Kort vei til Bymarka med tur- og fiskemuligheter, lysløype og badeplass.

Området er skjermet uten noe særlig gjennomgangstrafikk.

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

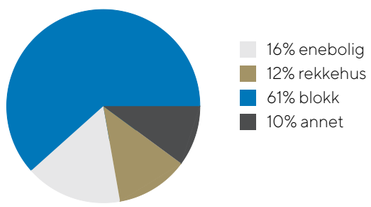
Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger, flermannsboliger og lavblokkbebyggelse.

Adkomst
Fra Ila følger du Byåsveien hele veien forbi Astorbanen. Ta så tredje avkjøring i rundkjøringen inn til venstre på Stabells veg. Følg veien videre, og leiligheten ligger på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Skolekrets
Barneskole: Byåsen skolekrets
Ungddomsskole: Selsbakk Skolekrets

BOLIGMASSE



SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.) 550 elever, 36 klasser	19 min 1.7 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	20 min 1.6 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	15 min 1.3 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min

BARNEHAGER

Sommerfuglen Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km

VELKOMMEN TIL STABELLS VEG 3A

Vi starter utendørs – boligen har en romslig balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

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

Ledige plasser i gårdsplassen reserveres gjester og korttidsparkering i forbindelse med varetransport.

Tomtestørrelse
4 002 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 22 006,- i årlig festeavgift til Gårdsnummer 1 AS. Festetiden er ifølge kontrakten på 99 år og varer til 2059.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten er etablert i 4.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein. Taket er
et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglas

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (5) stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen - Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd
Kjøkken - Overflater og innredning - manglende skap under vask og noe svellet sokkel til kjøkkeninnredning.
Vannledninger - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Ventilasjon TG2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Boligen har fått følgende TG-IU:
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggendekonstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): TG-IU er satt med bakgrunn i ikke foretatt hulltaking.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Espen Sivertsen (befaringsdato: Tirsdag, 11. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Det er tettet og dekt. Teglesteinen fra orginale ildstedet er enda synlig og det synes hvor arbeidet er gjort.

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja. Holdt flere generalforsamlinger hvor forskjellige oppgraderinger diskuteres.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ble installert fibernett for 2 år siden ca hvor det ble boret i vegger, tettingen er ikke den peneste utført jobben.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling v/Lasse Bøen har gleden av å presentere en stilren og moderne 3-roms leilighet i 4. etasje. Leiligheten ble totalrenovert i 2019 og fremstår i god stand. Utenfor er det store grøntområder med mulighet for ballspill m.m. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder og 1 på loft, og har således svært god lagringsplass på totalt ca 16 kvm. Hver andelseier har rett til én fast nummerert parkeringsplass med strømuttak for motorvarmer. Parkeringsavgift pr. måned er p.t. kr. 110,- for vanlig bil og kr. 260,- for EL-bil (110 kr for plassen, 50 kr for mobilabonnement til lader og 100 kr for forhåndsbetaling for strøm).

Borettslaget er veldrevet, med god økonomi. Det er store fine grøntområder til fri benyttelse like utenfor døra, og felles vaskerom/tørkerom i kjeller.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 16 kvm
Total BRA: 90 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.

Ikke målbare arealer
Kjellerboder er ca 2m² og 5m². Bod på loft har et gulvareal på ca 7m². Areal oppmåling med skråtak er ikke hensyntatt i oppgitt areal for loftsbod og det er gulvareal som er oppgitt.

Standard
Entre / gang: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater og downlights i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap, servant, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Stue: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt betong, malte plater og downlights i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt betong i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt betong i himling.

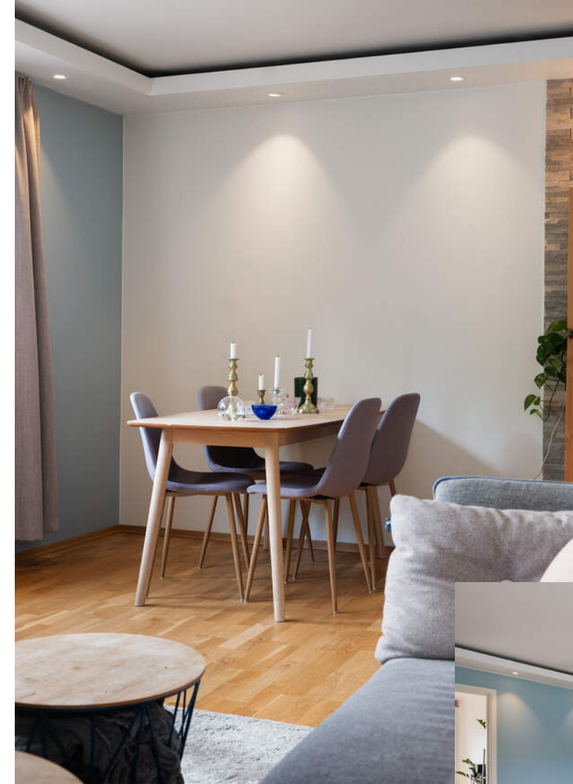
Oppvarming
Elektrisk
Info strømforbruk
I følge energiattest er årlig årsforbruk: 18 134 kW/h.

Info energiklasse

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

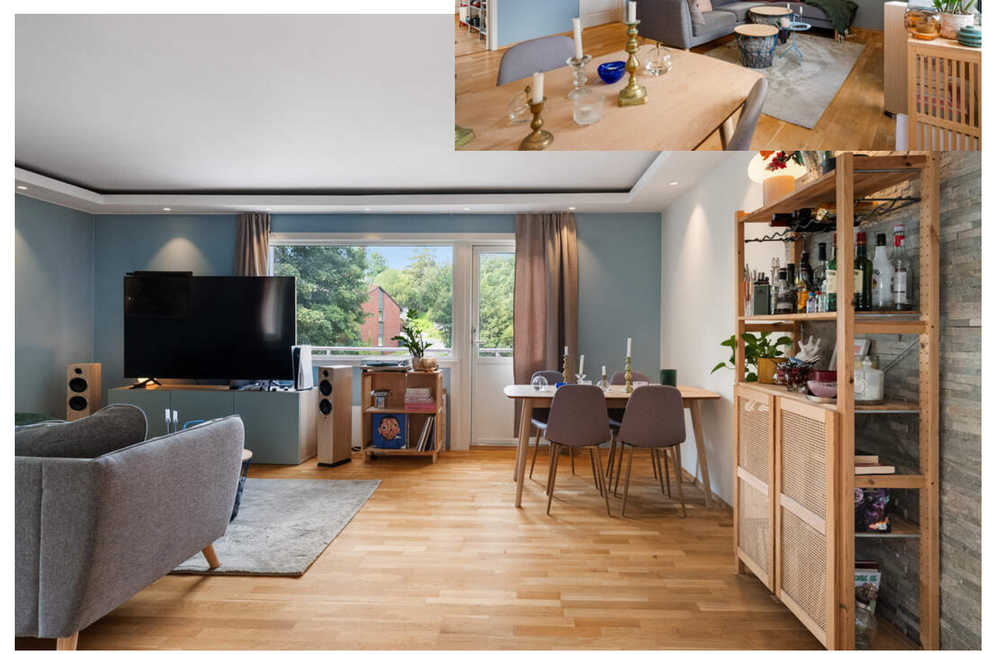
Hvitevarer

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.

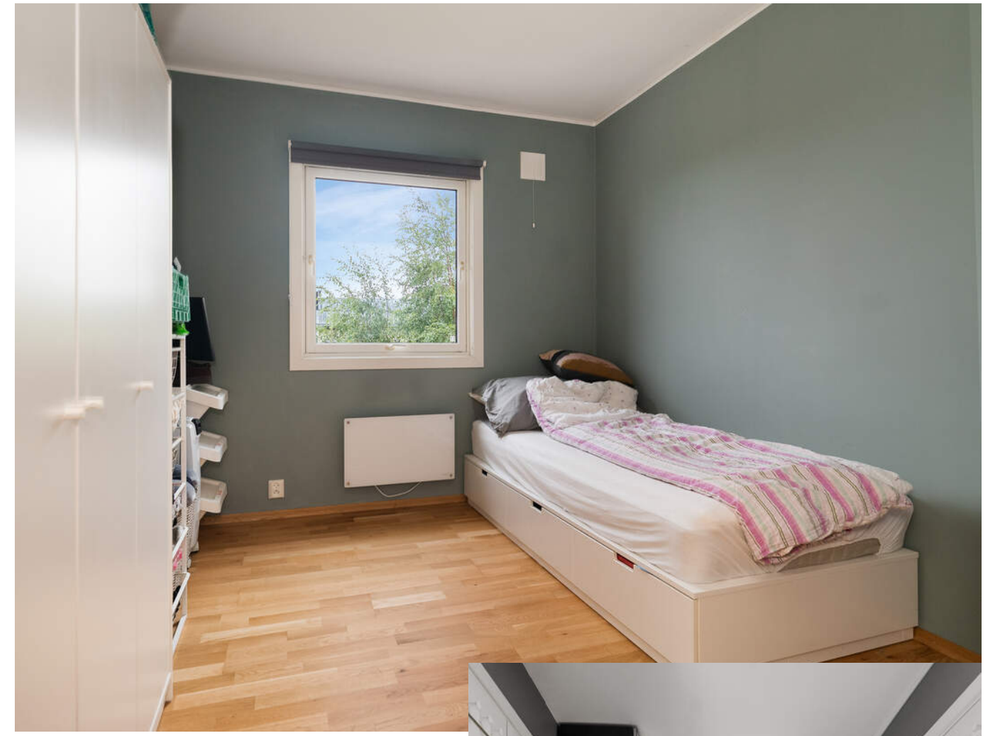


ROMSLIG STUE MED ENDEBELIGGENHET

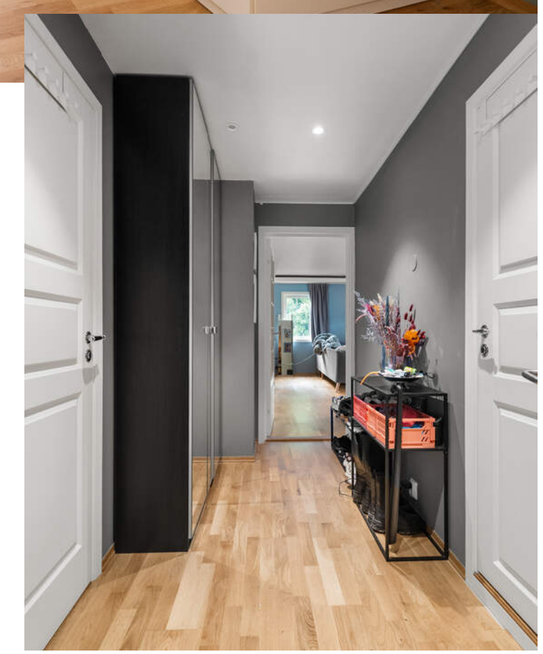
Utgang til vestvendt balkong fra stue.



0920
oeko



TO ROMSLIGE SOVEROM
UT MOT STILLE
OMGIVELSER



FLISLAGT BAD FRA 2019

Lekkert bad med dusjhjørne, vegghengt wc og opplegg for oppvaskmaskin.

PLANTEGNINGER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Stabells veg 3A

4. 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
4 002 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 22 006,- i årlig festeavgift til Gårdsnummer 1 AS. Festetiden er ifølge kontrakten på 99 år og varer til 2059.

Årlig festeavgift
22.006,-

Festekontrakt datert
Lørdag, 6. august 1960

Festetid
99

ØKONOMI

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Om borettslaget
Borettslaget består av Stabells veg 3 A og B med totalt 24 leiligheter (2-roms og 3-roms).

Forretningsfører: Agio Forvaltning AS

Fellesvaskeri: Det er fellesvaskeri med to vaskemaskiner i kjelleren.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

RENHOLD: Renhold av fellesareal utføres av beboerne selv.

VAKTMESTER: Boligselskapet har ansatt vaktmester.

Konklusjon fra revisor (Alfa Revisjon)
Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Stabellsveg 3 som viser et overskudd på kr 632 404. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Felleskostnader pr. mnd
6.094,-

Felleskostnader inkluderer
Driftsdel, lån, avdrag, elektroniske fellesavtaler (TV/Internett), vaktmester og elbil-plass

Andel fellesgjeld
41.939,- per torsdag, 30. juli 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Beskrivelse: 2241 - Lån 1636.57.22823 - DNB
Geldende rente: 5,60 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 2 988,48
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 01.07.2027
Lånets saldo: 666 469,79

Beskrivelse: 2240 - Lån 1213.58.42670 - DNB
Geldende rente: 5,25 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 11 059,75
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 01.12.2027
Lånets saldo: 245 990,85

Beskrivelse: 2242 - Lån 1636.68.27939 DNB
Geldende rente: 5,40 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 27 890,54
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 30.06.2033
Lånets saldo: 529 920,48

Lån: 1636.68.27939: Det er inngått IN-avtale som gir andelseierne mulighet til individuell del- eller nedbetaling av gjeld. Dette kan gjøres pr. juni og desember hvert år.

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1 625 274,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1 010 435,-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 604 258,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på + kr. 167 563,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 4 467 526,-.

Uttalelse fra Styreleder:
Vi har nylig hadd takstmann på befaring for å vurdere tilstanden på verandaene, ingenting er avklart enda og vi venter enda på priser. Formålet i første omgang er å stoppe vanninntrenging på verandaene evt få nye nedløp. Altså byggetekniske tiltak, ikke noe estetisk i første omgang. Mtp felleskostnad og lån så er planen at de ikke blir høyere enn slik de er i dag.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsprøvd på forhånd. Forretningsfører opplyser om ingen bruk av forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

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

Dyrehold
Det må søkes styret om dyrehold. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer90409043.

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
935.084,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.740.337,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i

forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm og innbo-forsikring.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Kommentar fellesgjeld
Beskrivelse: 2241 - Lån 1636.57.22823 - DNB
Geldende rente: 5,60 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 2 988,48
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 01.07.2027
Lånets saldo: 666 469,79

Beskrivelse: 2240 - Lån 1213.58.42670 - DNB
Geldende rente: 5,25 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 11 059,75
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 01.12.2027
Lånets saldo: 245 990,85

Beskrivelse: 2242 - Lån 1636.68.27939 DNB
Geldende rente: 5,40 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 27 890,54
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 30.06.2033
Lånets saldo: 529 920,48

Lån: 1636.68.27939: Det er inngått IN-avtale som gir andelseierne mulighet til individuell del- eller nedbetaling av gjeld. Dette kan gjøres pr. juni og desember hvert år.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven §21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan R1202. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

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

Grunnboksdato
Torsdag, 25. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 450 000,00 (Prisantydning)

41 939,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————————
3 491 939,00 (Kontraktsum totalt)
41 939,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————————
3 491 939,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————————
3 493 029,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 501 929,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————————

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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
Oda Eikrem Gundersen

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

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
25.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stabells veg 3A
7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1960
BRA:	90 m^2
BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	11.8.2026 (Gyldig til 11.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	5	0	1

Supertakst

GNR: 97 BNR: 386 ANR: 41

Espen Sivertsen
Takst-Forum Trøndelag AS

es@tft.no
99244251

Stabells veg 3A
7021 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd
Kjøkken - Overflater og innredning	- manglende skap under vask og noe svellet sokkel til kjøkkeninnredning.
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU er satt med bakgrunn i ikke foretatt hulltaking.

Lovlighet / HMS

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for søknad om rehabilitering datert 1993.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998 Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.8.2026	**11.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Oda Gundersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Espen Sivertsen**	Telefon:	**99244251**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**es@tft.no**
Tittel:		Adresse:	**Industriveien 21, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Stabells veg 3A, 7021 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**97**	Bruksnr:	**386**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**41**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1960** - Webmatrikkel						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten er etablert i 4.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglas

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**74**	**74** Romfordeling: Entrè, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.	**0**	**0**	**11**
Loftsbod	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Bod (adkomst fellesareal).	**0**	**0**
Kjellerboder	**9**	**0**	**9** Romfordeling: Boder (adkomst fellesareal).	**0**	**0**
Totalt m²	**90**	**74**	**16**	**0**	**11**

Kommentar til arealberegning

Kjellerboder er ca 2m² og 5m². Bod på loft har et gulvareal på ca 7m². Areal oppmåling med skråtak er ikke hensyntatt i oppgitt areal for loftsbod og det er gulvareal som er oppgitt.

Boder med adkomst fellesareal er benevnt som BRA-e i areal oppsett.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det registreres malings avskalling til deler av rekkverk. Vedlikehold er derfor påregnelig. Utover dette ble ingen skader registrert på synlige overflater.

Dekke under terrassebord ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst.

6.2 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og terrassedør er datostemplet 2009.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling	
Det ble foretatt nivellering på stue og kjøkken, uten at det ble registrert noen vesentlige avvik.	
Oppsummering	**TG-1**
Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det ble foretatt nivellering i stue og kjøkken, uten at det ble registrert vesentlige avvik.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Ja**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**
Oppsummering	**TG-2**
Det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Deler av pipe er kledd på bad, det er usikkert om det er luftekanal til pipe som er etablert mot bad. Hel eller delvis innkledning av pipe kan redusere kontrollmuligheten og medføre økt risiko for uoppdagede forhold med brannteknisk betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Før eventuell etablering av ildsted anbefales kontakt med lokalt brann og feiervesenet.	

6.5 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse	
Tidligere prospekt opplyser at kjøkkeninnredning er fra 2019. Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**
Observerte avvik: • Manglende skap under vask og noe svellet sokkel til kjøkkeninnredning.	

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**
Det er manglende skap under vask og noe svellet sokkel til kjøkkeninnredning. Selger opplyser at skap skal monteres før salg, uten at dette er kontrollert av undertegnede. Utskiftning av sokkel til innredning anbefales.	
Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Badet er utvidet med opprinnelig wc, utover dette er dagens plan i samsvar med mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.	
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?	**Ja**
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for søknad om rehabilitering datert 1993.	
Byggesøknader innsendt før 1.1.1998 Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.	
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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Tidligere prospekt opplyser at opplegg i leiligheten er fra 2019.	

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll rundt lufting av kloakk over tak er ikke utført.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Ingen avvik eller tegn til skader ble registrert.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Tidligere prospekt opplyser at det ble utført utskiftninger i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2019. Hovedinntak ved kjøkken er kobberrør av ukjent alder.	
Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Rør fordelinger er avsluttet åpent himling til bad.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Det er etablert lokale stoppekraner i himling på bad og under utslagsvask på kjøkken. Hoved stoppekran er felles for flere enheter og ble ikke funksjonstestet.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Inntak ved kjøkken er av kobber og er av eldre dato med usikker restlevetid.

Oppsummering — **TG-2**

Vannledninger består av rør-i-rør av plast samt kobberrør. Ifølge tidligere prospekt ble deler av anlegget skiftet ut i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2019, mens hovedinntaket ved kjøkken er utført i kobber av ukjent alder.

Det er etablert lokale stoppekraner på bad og under utslagsvask på kjøkken, mens hovedstoppekran er felles for flere enheter og ikke ble funksjonstestet.

Vann inntak ved kjøkken er av eldre dato med usikker restlevetid, og det må påregnes utskiftning på sikt for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer.

Det er registrert rørfordeling med flere rørkoblinger plassert i himling over bad. Installasjonen er tilgjengelig via inspeksjonsluke. Det ble ved visuell kontroll ikke observert synlig løsning for oppsamling eller avrenning av eventuelt lekkasjevann fra koblinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring og kontroll av eventuelle lekkasjer fra rørkoblingene i himling på bad. Dette vil redusere risikoen for skjulte fukt- og vannskader.

I påvente av utskiftning av eldre vannrør ved kjøkken, anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

6.9 Elektrisk

Beskrivelse	
Sikringsskap er etablert i felles gang og består av automatsikringer.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om utført arbeid er forskriftsmessig utført, og det anbefales at manglende samsvarserklæringer etterspørres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	Bad
Fundament	Vegghengt
Årstall	2019
Størrelse	66 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	**TG-1**

6.13 Våtrom: Bad — TG-2

Generell beskrivelse
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har naturlig ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2019.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
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
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Ingen skader eller avvik ble registrert.	

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 påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**
Ingen skader eller avvik ble registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Type og utførelse på tettesjikt er ikke dokumentert og ukjent.	
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

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen synlige tegn til avvik eller skader ble registrert.	

Sanitærutstyr

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

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Utover noe avskalling i dusj batteri ble ingen skader registret.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ikke kontrollert**

Badet har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Badet har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.	

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

På grunn av tilstøtende murvegger ble det ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bad.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bad på grunn av tilstøtende murvegger. Ved fuktsøk og fuktmåling ble det ikke registrert noen tegn til fuktskader inne på badet.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon for badet, herunder blant annet manglende opplysninger om utførelse og tidspunkt for arbeidene. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at våtrommet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til rommets tilstand og eventuell restlevetid, og det kan foreligge skjulte feil som ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

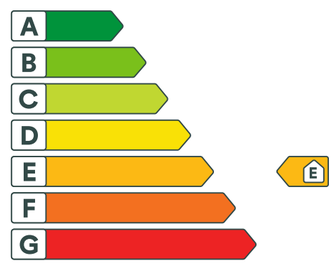
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest

E

Adresse **Stabells veg 3A, 7021 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330241**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182337188**
Gårdsnummer **97**	Bruksnummer **386**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



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 **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **228,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **245,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 134 kWh**

A G E

Stabells veg 3A, 7021 TRONDHEIM

Detaljering

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

Vedlegg

Stabells veg 3A, 7021 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Pacta Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Stabells veg 3A, 7021 TRONDHEIM

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stabells veg 3A	Stabells veg 3A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

18.05.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Overtok 01.06.21

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Gundersen, Oda Eikrem

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er tettet og dekt. Teglesteinen fra orginale ildstedet er enda synlig og det synes hvor arbeidet er gjort

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Side 3

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Holdt flere generalforsamlinger hvor forskjellige oppgraderinger diskuteres

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ble installert fibernett for 2 år siden ca hvor det ble boret i vegger, tettingen er ikke den peneste utført jobben

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 48464482

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Oda Eikrem Gundersen	**2026-08-25**

Identification

Oda Eikrem Gundersen

Signicat

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

VEDTEKTER

for

Borettslaget Stabells veg 3, org. nr 953 530 899

vedtatt i ekstra ordinær generalforsamling 16.12 1977
sist endret 27.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

HUSREGLER FOR BORETTSLAGET STABELLS VEG 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KILDESORTERING - AVFALL

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

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

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

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

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

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

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

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

Påse at sluker, avløp og toalett ikke går tett.

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

Blomsterkasser skal ikke festes på utsiden av rekkverket på balkong.

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

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

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

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

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

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

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

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

Revidert av styret og godkjent av generalforsamling 24.05.2022.

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Pacta Eiendom AS
Deres ref.:	1300260171
Vår ref.:	BO-2026-150-041
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	30.07.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«1300260171»* på andel/seksjon nummer 41 i 150 - Borettslaget Stabellsveg 3 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste år, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	150 - Borettslaget Stabellsveg 3
Org.nr.:	953530899
Seksjons-/andelsnr.:	041
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	97/386/041
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Tobias Virik
Styrets epost:	StabellsVeg3@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90409043.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Stabells veg 3 A, 7021 TRONDHEIM
Eier 1 iht. vårt register:	Gundersen, Oda Eikrem
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	72
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Avdrag lån 1636.68.27939	287,74
Rente lån 1636.68.27939	123,89
Avdrag lån 1636.57.22823	242,38
Rente lån 1636.57.22823	16,10
Elbil-plass	260,00
Tillegg vaktmester	446,00
Elektroniske fellesavtaler	558,00
Lån nr: 2; Rente lån 1213.58.42670	51,97
Lån nr: 2; Avdrag lån 1213.58.42670	591,63
Andel felleskostnader	3 515,87
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**6 093,58**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 30.07.2026: kr. 60 984,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Vedlegg

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2241 - Lån 1636.57.22823 - DNB
Geldende rente:	5,60 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	2 988,48
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	01.07.2027
Lånets saldo:	666 469,79

Beskrivelse:	2240 - Lån 1213.58.42670 - DNB
Geldende rente:	5,25 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	11 059,75
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	01.12.2027
Lånets saldo:	245 990,85

Beskrivelse:	2242 - Lån 1636.68.27939 DNB
Geldende rente:	5,40 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	27 890,54
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	30.06.2033
Lånets saldo:	529 920,48

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Lån: 1636.68.27939: Det er inngått IN-avtale som gir andelseierne mulighet til individuell del- eller nedbetaling av gjeld. Dette kan gjøres pr. juni og desember hvert år.

Andel av fellesgjeld pr. 30.07.2026: kr. 41 938,77

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	48 586
Andel formue pr. 31.12.2025:	82 552

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Borettslaget har intern forkjøpsrett på salg av leiligheter i borettslaget, noe som kan være en fordel ved salg. Vi anbefaler å forhåndsprøve forkjøpsrettsordningen, slik at interessenter i borettslaget får mulighet til å melde sin interesse tidlig i prosessen. Dette kan bidra til en smidigere og mer effektiv salgsprosess.

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Stabells veg 3A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				

Tegnforklaring

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

ÅRSREGNSKAP

BORETTSLAGET STABELLS VEG 3

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 953 530 899

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 625 274	1 622 620	1 611 080	1 608 256
Sum driftsinntekter		**1 625 274**	**1 622 620**	**1 611 080**	**1 608 256**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	64 000	29 900	75 000	66 560
Personalkostnader	2	9 024	4 216	10 575	9 385
Avskrivninger	3	-	27 707	-	-
Vedlikehold	4	164 061	122 376	262 652	449 712
Kabel-TV/Internett		95 300	166 377	168 833	108 920
Renhold		43 163	41 050	42 210	44 045
Energi og brensel		58 500	63 873	60 309	53 029
Andre driftskostnader	5	69 705	27 656	27 758	31 626
Revisjonshonorar		11 992	12 516	13 142	12 472
Forretningsførerhonorar		54 177	52 144	57 376	48 239
Konsulenthonorar		6 250	-	-	-
Forsikring		153 016	123 739	129 926	163 297
Kommunale avgifter	6	281 247	268 967	290 488	305 273
Sum driftskostnader		**1 010 435**	**940 521**	**1 138 269**	**1 292 558**
DRIFTSRESULTAT		**614 839**	**682 099**	**472 811**	**315 698**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	7	54 147	30 772	29 993	21 044
Finanskostnader	8	64 928	80 466	66 109	46 411
Netto finansposter		**-10 781**	**-49 694**	**-36 116**	**-25 367**
ÅRSRESULTAT		**604 058**	**632 405**	**436 695**	**290 331**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		604 058	632 405		
Sum overføringer		**604 058**	**632 405**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	3 970 763	3 970 763
Sum varige driftsmidler		**3 970 763**	**3 970 763**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**3 970 763**	**3 970 763**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		17 486	-
Andre kortsiktige fordringer	10	157 660	143 808
Sum fordringer		**175 146**	**143 808**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 716 103	1 420 432
Sum omløpsmidler		**1 891 250**	**1 564 240**
SUM EIENDELER		**5 862 013**	**5 535 003**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Annen egenkapital	12, 13	4 465 126	3 861 069
Sum egenkapital		**4 467 526**	**3 863 469**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	984 701	1 256 355
Borettsinnskudd	15	166 000	166 000
Øvrig langsiktig gjeld		51 436	65 626
Sum langsiktig gjeld		**1 202 138**	**1 487 982**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		181 524	173 424
Skyldig offentlige avgifter		-	2
Annen kortsiktig gjeld	16	10 825	10 127
Sum kortsiktig gjeld		**192 349**	**183 552**
Sum gjeld		**1 394 487**	**1 671 534**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 862 013**	**5 535 003**

Vedlegg

Agio Forvaltning - Vi tar hånd om dine verdier

BALANSE PR. 31.12.2025

TRONDHEIM, 31.12.2025

Kurt Hybertsen
Styreleder

Tobias Virik
Styremedlem

Mats Inge Skånøy
Styremedlem

Marianne Christiansen
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	959 520	959 604
Kapitalinntekter avdrag	271 332	257 978
Kapitalinntekter renter	66 120	84 852
IN Inntektsføring	14 190	6 074
Elektroniske fellesavtaler	160 704	160 704
Oppgjør elbilladning	24 960	24 960
Tillegg vaktmester	128 448	128 448
Sum	**1 625 274**	**1 622 620**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	64 000	29 900
Arbeidsgiveravgift	9 024	4 216
Sum	**73 024**	**34 116**

Note 4: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Driftsmaterialer	11 471	-
Brannanlegg	18 836	1 910
Leie vaktmester	133 754	120 466
Sum	**164 061**	**122 376**

Note 5: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	15 018	7 690
Skadedyrskontroll	2 979	3 039
Elbil-lading	2 608	4 180
Snøbrøyting	41 656	-
Telefon	1 118	-
Øreavrunding	82	26
Bankgebyrer	2 439	3 479
Andre kostnader	3 805	9 242
Sum	**69 705**	**27 656**

Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	168 318	151 568
Eiendoms- og festeavgift	112 929	117 399
Sum	**281 247**	**268 967**

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	40 707	18 407
Utbytte Gjensidige Forsikring	13 440	12 365
Sum	**54 147**	**30 772**

Note 8: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter - Lån 1213.58.42670 - DNB	22 763	31 019
Renter lån - 1636.68.27939	33 448	37 678
Renter lån 2 - 1636.57.22823	8 132	11 769
Purregebyr/renter leverandører	585	-
Sum	**64 928**	**80 466**

Vedlegg

Agio Forvaltning - Vi tar hånd om dine verdier

Note 9: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	1 067 700	1 067 700
Rehabilitering	2 711 597	2 711 597
Påkostning pipe/bygning	191 465	191 465
Sum	**3 970 763**	**3 970 763**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Bygninger er anskaffet i 1962. Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr. 22 006,- årlig festeavgift til Gårdsnummer 1 AS. Festetiden. Gnr. 97, Bnr. 386 er ifølge kontrakten på 99 år og varer til 2059.

Note 10: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	148 624	-
Periodiserte kostnader	9 036	143 808
Sum	**157 660**	**143 808**

Note 11: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	680 967	419 074
Plasseringskonto	1 035 137	1 001 358
Sum	**1 716 103**	**1 420 432**

Note 12: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	3 863 469
Tilført fra årsresultat	604 058
Egenkapital pr 31.12.2025	**4 467 526**

Note 13: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	1 380 688
Endring egenkapital	604 057
Avdrag på lån	-271 654
Fratrekk IN-inntektsføring	-14 190
Disponible midler pr 31.12.2025	**1 698 901**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	1 891 250	1 564 240
Kortsiktig gjeld	-192 349	-183 552
Sum disponible midler	**1 698 901**	**1 380 688**

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner

Sum lån	2025
Sum lån IB 01.01.2025	1 856 355
Sum avdrag	-271 654
Sum lån UB 31.12.2025	1 584 701
Sum totalt nedbetalt	**271 654**

Boligselskapet har ikke IN-ordning.

2240 - Lån 1213.58.42670 - DNB

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.05%

Gjenstående løpetid: 5 år og 4 mnd

Beregnet innfridd: 2027

Spesifikasjon 2240 - Lån 1213.58.42670 - DNB	2025
IB 01.01.2025	473 466
Avdrag	-149 495
UB 31.12.2025	323 971
Totalt nedbetalt	**149 495**

2241 - Lån 1636.57.22823 - DNB

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.4%

Gjenstående løpetid: 5 år

Beregnet innfridd: 2027

Spesifikasjon 2241 - Lån 1636.57.22823 - DNB	2025
IB 01.01.2025	759 390
Avdrag	-60 999
UB 31.12.2025	698 390
Totalt nedbetalt	**60 999**

2242 - Lån 1636.68.27939 DNB

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.2%

Gjenstående løpetid: 10 år og 3 mnd

Beregnet innfridd: 2033

Opprinnelig lånebeløp: 800 000

Spesifikasjon 2242 - Lån 1636.68.27939 DNB	2025
IB 01.01.2025	623 499
Avdrag	-61 160
UB 31.12.2025	562 340
Totalt nedbetalt	**61 160**

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
150-1-011	48 586
150-1-012	33 314
150-1-013	48 586
150-1-014	48 586
150-1-015	33 314
150-1-016	48 586
150-1-021	48 586
150-1-022	33 314
150-1-023	48 586
150-1-024	18 989
150-1-025	33 314
150-1-026	48 586
150-1-031	48 586
150-1-032	33 314
150-1-033	48 586
150-1-034	18 989
150-1-035	33 314
150-1-036	48 586
150-1-041	48 586
150-1-042	33 314
150-1-043	48 586
150-1-044	48 586
150-1-045	33 314
150-1-046	48 586
Sum fellesgjeld	**984 701**

Note 15: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	**166 000**	**166 000**

Note 16: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Påløpt rente	1 080	1 358
Annen påløpt kostnad	9 745	8 770
Sum	**10 825**	**10 127**

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og 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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Stabells veg 3A, 7021 TRONDHEIM. Gnr. 97, bnr. 386, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260338
Megler: Lasse Bøen, mobil: 48032878, e-post: lasse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Lasse Bøen
Eiendomsmegler
480 32 878
lasse@proaktiv.no

PROAKTIV

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