

PROAKTIV

Lekkert & moderne!

Oppgradert og påkostet 3-roms
med terrasse og garasjeplass

STOKKANHAUGEN 177A



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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse:
Stokkanhaugen 177A, 7048 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 42, bnr. 275, snr. 3 i
Sameiet Stokkan Aktiv

Prisantydning: 5.700.000,-

Omkostninger: 156.490,-

Totalpris: 5.856.490,-

Kommunale avgifter: 16.240,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 3/2

BRA: 105 m²

BRA-i: 100 m²

Etasje: 1

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

Tomt: 8730.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.094,-

Felleskostnader inkl.:
Fjernvarme, kabel-TV og internett fra Telenor, diverse honorarer, felles bygningsforsikring, vaktmester- og renholdstjenester, drift, vedlikehold mm.

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	18	20
Intervju med selger	Informasjon om boligen		Boligen i bilder
48	50	56	57
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Selgers egenerklæring
63	77	82	120
Tilstandsrapport	Energiattest	Seksjonering	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”.

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”.

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”.

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveie i prosessen.”.

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”.

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”.

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”.

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”.

Navn Odd Arve Røed

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



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

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

VELKOMMEN TIL VISNING

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelser for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Dette er en moderne og innholdsrik 3-roms leilighet fra 2015 med attraktiv beliggenhet ved foten av Estenstadmarka. Stilrent, romslig og lettstelt i hverdagen!

Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, samtidig som dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser ligger innen kort gangavstand.

Leiligheten har en gjennomgående moderne standard med åpen stue- og kjøkkenløsning, stilrent HTH-kjøkken med kjøkkenøy, to romslige soverom, flislagt bad, separat toalettrom og en solrik, vestvendt balkong med flott utsikt.

Fast parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller, heis direkte til etasjen, fjernvarme, balansert ventilasjon samt innvendig bod og kjellerbod gjør dette til en komfortabel og lettstelt bolig med høy bokvalitet.

Selgerne har snakket varmt om bomiljøet og de tilgjengelige fasilitetene. Sameiet har en egen arrangementskomite som arrangerer sosiale sammenkomster for beboerne. Både dugnad og julebord med godt oppmøte og trivelig stemning.

Selgerne trekker også frem en del praktiske fordeler som har gjort hverdagen lett. Uttak til strømuttak i p-kjeller for støvsuging av bil, sykkelrom i garasjeanlegget samt hundebadekar for å nevne noen.

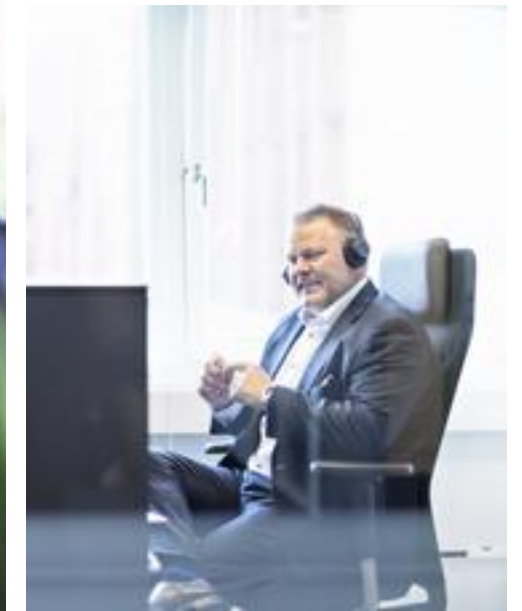
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



STOKKANHAUGEN

Kommune: Trondheim / Område: Stokkanhaugen

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

Beliggenhet

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

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

Hverdagshandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 Dragvoll. På



OFFENTLIG TRANSPORT

Stokkhaugen Linje 14, 80, 102, 910	4 min 0.4 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	9 min 4.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 8.3 km
Trondheim Værnes	27 min

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	5 min
Apotek 1 Moholt	4 min

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



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

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og blokkbebyggelse.

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

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

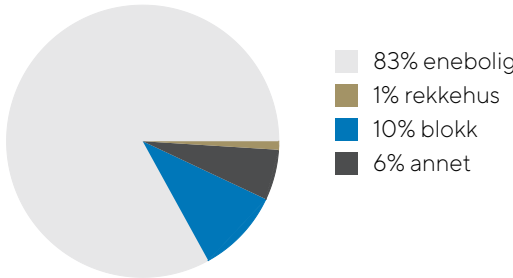
Barnehage/Skole/Fritid
Barna på Stokkanhaugen sogner til Brundalen skole og Charlottenlund ungdomsskole. For de yngste barna ligger Øvre Jakobsli barnehage, Granåslia barnehage og Dragvoll barnehage innenfor omtrent 15 minutters gange fra leiligheten.

Skolekrets
Brundalen skole / Charlottenlund ungdomsskole



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

BOLIGMASSE

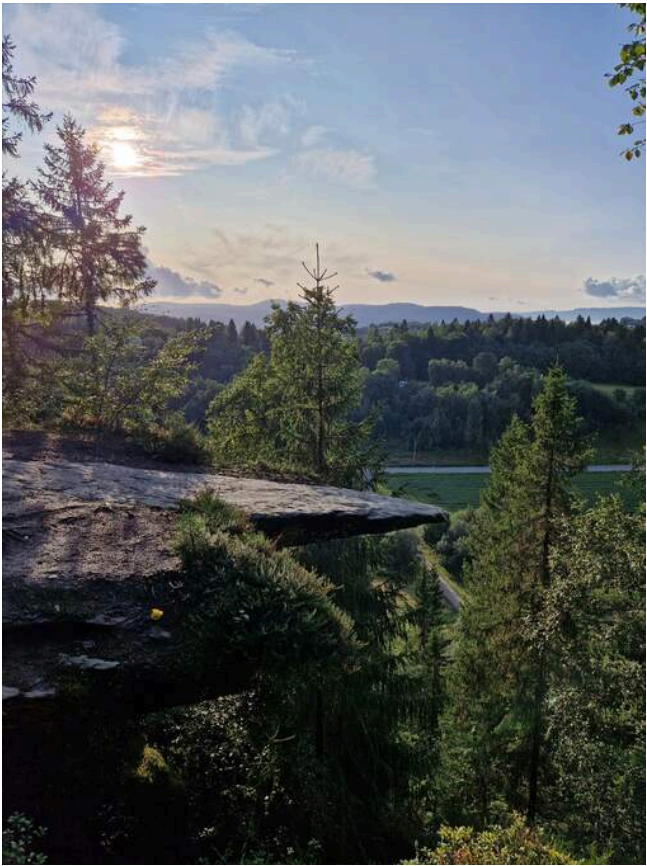


SKOLER

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

BARNEHAGER

Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år) 85 barn	13 min 1.1 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 89 barn	14 min 1.2 km
Dragvoll barnehage (0-5 år) 71 barn	14 min 1.2 km



Livet på Stokkanhaugen

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Området er fantastisk.
Vi trives så godt her- at vi
flytter kun internt i
sameiet, til en leilighet i
naboblokka som er litt
større"

Selger: Marit og Egil

Da dagens eiere overtok leiligheten i 2019, var det først og fremst beliggenheten som overbeviste dem.
– Vi ønsket oss et hjem med naturen rett utenfor døren. Estenstadmarka ligger bokstavelig talt et par minutters gange unna, og med to hunder har det vært helt perfekt. Det er noe helt eget med å kunne ta på seg skoene og være ute på tur nesten med én gang.

Nærheten til marka har vist seg å være en kvalitet de setter pris på året rundt. Om vinteren prepareres det skispor på jordene rett over veien når snøforholdene tillater det, med flere flotte ruter videre inn i Estenstadmarka.

– Det var faktisk en av tingene som gjorde at vi falt for stedet. Muligheten til å spenne på seg skiene rett utenfor nabolaget er en luksus vi har satt stor pris på.

For hundeeiere har sameiet også en liten detalj som har gjort hverdagen ekstra enkel.
– I sykkelrommet i parkeringskjelleren finnes både varmt og kaldt vann, og et eget hundebadekar. Etter en gjørmete skogstur kan vi skylle av hundene før vi går opp i leiligheten. Det er en liten ting som betyr overraskende mye i hverdagen.

Gjennom årene har leiligheten blitt oppgradert med fokus på både kvalitet og funksjonalitet. Kjøkkenet har fått en praktisk kjøkkenøy som gir betydelig mer arbeidsflate og oppbevaringsplass, samtidig som både platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøkkenvask og armatur er skiftet ut. Fliser over kjøkkenbenken og integrert LED-belysning setter prikken over i-en.

Hele leiligheten fremstår også med et moderne uttrykk etter at det ble lagt nytt Pergo-laminat i alle rom, samtidig



som vegger er malt de senere årene. Også terrassen har fått et løft med nymalt dekke.

Til tross for at leiligheten ligger i første etasje, er utsikten noe av det eierne kommer til å savne mest.
– Det overrasker mange hvor åpen og fin utsikten faktisk er. Vi føler oss ikke innestengt i det hele tatt. Verandaen er veldig skjermet, uten gjennomgangstrafikk, og her nyter vi lange sommerdager.

Når solen kommer rundt tidlig på ettermiddagen, blir terrassen et naturlig samlingspunkt.
– Om sommeren kommer solen mellom klokken ett og to, og den blir værende helt til sent på kvelden. Det er fantastisk å kunne sitte ute til nærmere klokken elleve. Og på morgenen liker vi å ta kaffekoppen på benken utenfor inngangsdøren før dagen starter.

Like mye som de kommer til å savne leiligheten, kommer de til å savne menneskene rundt seg.
– Vi har et utrolig hyggelig nabolag. Folk hilser på hverandre, og det er lett å bli kjent. Sameiet har en egen arrangementskomité som arrangerer dugnad med kaffe, vafler og kaker hver vår, og i førjulstiden samles vi til gløgg og julekaker i parkeringskjelleren. Det er en veldig fin måte å bli kjent med naboene på.

Fellesområdene holdes også godt ved like, med blomsterkasser og beplantning som skaper et trivelig utemiljø gjennom sesongen. Vaktmestertjenesten sørger for snømåking og plenklipping, mens den oppvarmede parkeringskjelleren gjør hverdagen komfortabel året rundt. Her har eierne også installert egen elbillader, og det finnes egne strømuttak for støvsuging av bil.
Når de nå flytter videre, skyldes det ikke at de ønsker seg bort fra området.
– Tvert imot. Vi trives så godt her at vi har kjøpt hjørneleilighet i naboblokka. Familien har blitt større etter at vi fikk barnebarn, og vi ønsket oss litt mer plass. Hadde det ikke vært for det, ville vi blitt boende.

Avslutningsvis trekker de frem det som kanskje oppsummerer Stokkanhaugen aller best:
- Dette er hjemmet for deg som søker hverdagsroen nær marka, med byen og servicetilbudet lett tilgjengelig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL STOKKANHAUGEN 177A

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

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

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

Tomtestørrelse

8 730 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt for sameiet beregnet til 8 730,1 kvm i henhold til matrikkelinformasjon mottatt fra kommunen. Tomtearealet er opparbeidet med interne veier og grøntareal.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille i betong og vinduer med 3-lags isolerglass

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 1
TG1: 15
TG2: 0
TG3: 0
TG-IU: 1

Følgende bygningsdeler har fått TG-IU:

Våtrom, Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) Det er foretatt fuksøk i overflater på våtrommet, uten registrerte tegn til fukt eller skader. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke gjennomført, da dette ikke var mulig på grunn av bygningsmessig hinder.

Bygningssakskyndig

Trond Sandslett (befaringsdato: Fredag, 17. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Svar: "Ja. Radiator på stue/kjøkken hadde en periode lite varme, men dette er i orden nå. Utført av sameiet."



LEILIGHETSBYGGET BLE
FERDIGSTILT I 2015 OG
HOLDER EN MODERNE
STANDARD MED FLERE
ATTRAKTIVE KVALITETER.



LEILIGHETEN LIGGER I
LANDLIGE OMGIVELSER
MEN MED BÅDE BYEN OG
MARKA LETT
TILGJENGELIG



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

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

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

Velkommen inn!

Innenfor inngangsdøren møtes du av en praktisk entré med garderobeløsning og downlights i himlingen. Fra gangen er det videre adkomst til leilighetens to soverom, flislagt bad, separat toalettrom, innvendig bod samt et romslig oppholdsrom. Gjennomgående for leiligheten er moderne overflater med slette vegger, 1-stavs gulv og gode vindusflater.

Den åpne planløsningen i oppholdsrommet gir god plass til både spisegruppe, sofagruppe samt medmøblement. Leilighetens store vindusflater og lyse overflater, skaper et lyst og innbydende oppholdsrom. Balansert ventilasjon og oppvarming via fjernvarme gjennom radiatorer sørger for et behagelig innneklima året rundt.

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har en praktisk løsning med en kjøkkenøy som ble montert i 2019. Løsningen gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass både i over-

og underskap og i kjøkkenøya. Innredningen har et tidløst uttrykk, og integrerte hvitevarer i form av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombinert kjøle- og fryseskap som medfølger handelen.

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

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

Leiligheten har to soverom av god størrelse, på henholdsvis 15 og 9 kvm. Begge rommene fremstår lyse og trivelige, med gode møbleringsmuligheter til stor seng, nattbord, eventuell skrivepult og garderobeløsning. Soverommene er innredet med medfølgende garderobeskap.

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



**Areal**

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

1. etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 18 kvm

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

Oppvarming

- Fjernvarme via radiatorer
- Elektriske varmekabler på bad og toalettrom

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk i 2025 på cirka 8 020 kWh.

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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.

Hvitevarene består av:

Kombinert kjø- og fryseskap

Induksjonstopp fra Miele (ny i 2019)

Oppvaskmaskin fra Miele (ny i 2019)

Stekeovn fra Miele (ny i 2022/2023)

Modernisering og påkostninger

2019:

- Montert ny kjøkkenøy fra HTH

- Installert nye hvitevarer i form av induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn









KJØKKENINNREDNINGEN
ER FRA HTH OG ER BÅDE
STILREN, PRAKTISK OG AV
GOD KVALITET.



TERRASSE

Fra oppholdsrommet er det utgang til leilighetens balkong via skyvedør. Balkongen fremstår som romslig og praktisk, med god plass til ønsket utemøblement og utvendig stikkontakt.







BADEROM

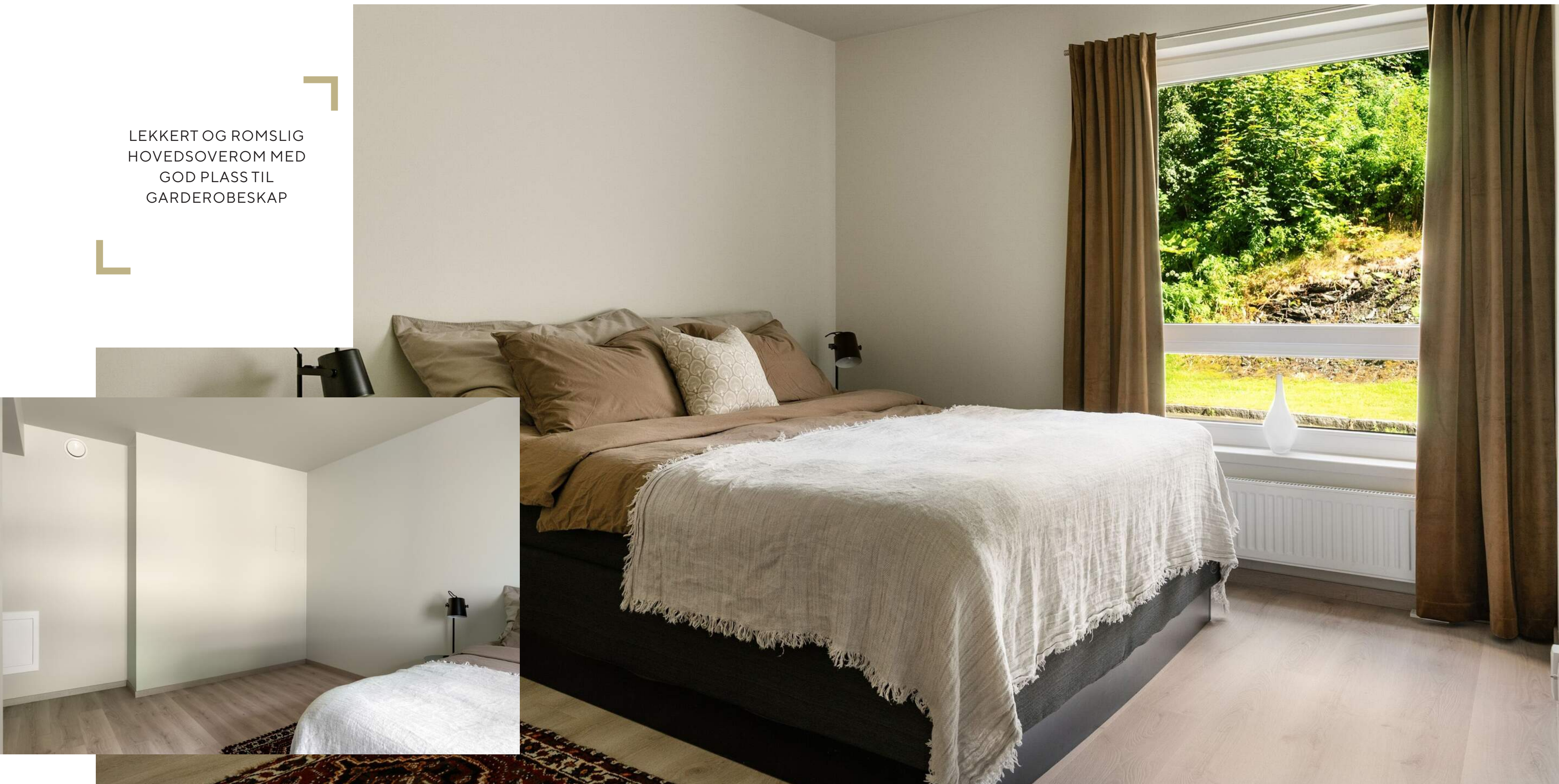
Leiligheten har et meget romslig baderom med praktisk løsning med innredning rundt vaskemaskin og tørketrommel. Mange vil nok også finne det svært fordelaktig med separat toalett.



FLISLAGTE GULV MED
VARMEKABLER.



LEKKERT OG ROMSLIG
HOVEDSOVEROM MED
GOD Plass TIL
GARDEROBESKAP



SOVEROM

Det andre soverommet egner seg utmerket som gjesterom, kontor eller en sekundær stue.



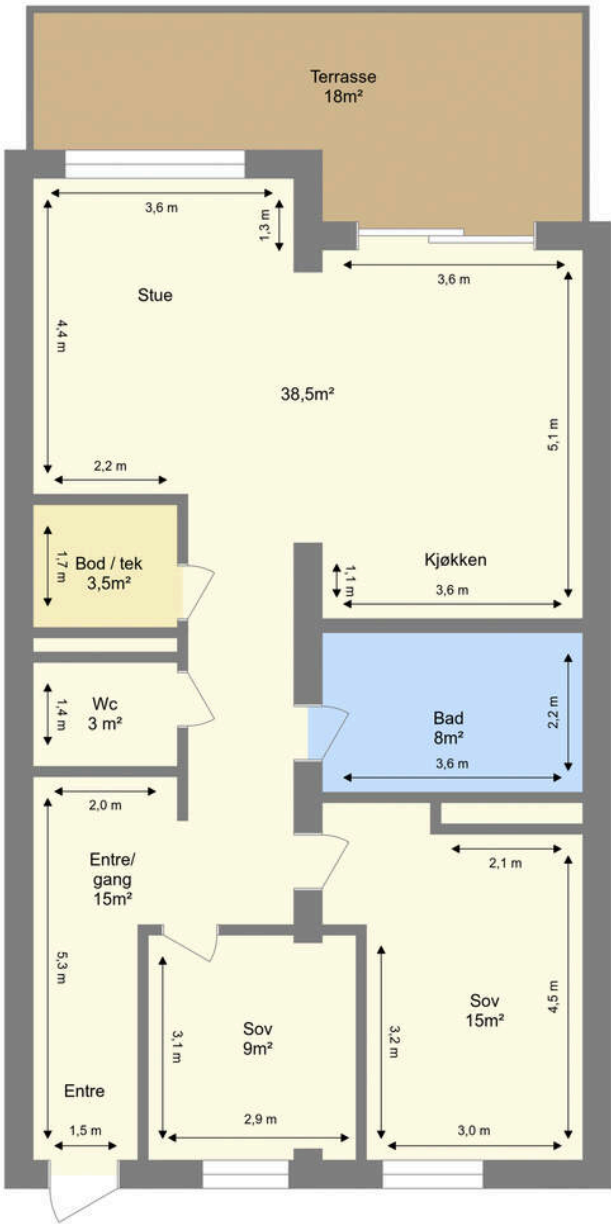
EGEN P-PLASS I FELLES GARASJE

Med leiligheten følger en fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller. I tillegg er det praktiske fasiliteter i etasjen som sykkelbod og hundebadedek for vask av hunder etter en våt dag i marka.



PLANTEGNINGER

Stokkanhaugen 177A, snr 3
1. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

8 730 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt for sameiet beregnet til 8 730,1 kvm i henhold til matrikkelinformasjon mottatt fra kommunen. Tomtearealet er opparbeidet med interne veier og grøntareal.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Om sameiet

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

Felleskostnader pr. mnd

4.094,-

Felleskostnader inkluderer

Månedlige felleskostnader for seksjonen utgjør kr 4 093,74. Felleskostnadene inkluderer per juli 2026 fjernvarme, kabel-TV og internett fra Telenor, diverse honorarer, felles bygningsforsikring, vaktmester- og renholdstjenester, drift, vedlikehold m.m.

Beløpet fordeler seg som følger:
- Felleskostnader: kr 50,-

- Felleskostnader brøkfordelt: kr 2 659,96
- Fjernvarme: kr 692,78
- Kabel-tv: kr 691,-

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

Andel fellesformue

25.522,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025:
- Årsresultat kr (-) 3 408,-, og ble overført fra annen egenkapital.
- Disponible midler kr 889 363,-.

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

av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

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

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

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

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer83952656

Formuesverdi primær

1.403.711,- for 2025

Formuesverdi sekundær

5.614.844,- for 2025

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

16.240,- for 2026

Kjerneinformasjon

Info eiendomssskatt

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

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 kostnader: Strøm, felleskostnader, forsikring, og kommunale avgifter. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.08.2015 for nybygg, Stokkanhaugen. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 4. august 2015

Regulerings- og arealplaner

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

boligformål iht. reguleringsplan r20120007 vedtatt 26.09.2013.

Følgende reguleringsarbeider kan ha betydning for eiendommen:

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

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

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

Vei/Vann/Avløp

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 700 000,00 (Prisantydning)

5 700 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
142 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

143 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
156 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 843 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 856 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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 kjøtet 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 overtagelse 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Marit Kristine Rismark
Egil Rømen

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 10 000,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 71 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører (Kjeldsberg) kr 4 338,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 11 300,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 350.

Totale kostnader kr. 102 790.

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

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

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

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
3.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Stokkanhaugen 177A, 7048 TRONDHEIM

06 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stokkanhaugen 177A	Stokkanhaugen 177A	

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?

2019

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.

Vi har bodd i leiligheten siden vi kjøpte den

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Rismark, Marit Kristine

Selger

Romen, Egil

Forbehold

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

Side 1



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.

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

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Radiator på stue/kjøkken hadde en periode lite varme, men dette er i orden nå. Utført av sameiet.

- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader 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

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?

☐ 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

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



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 66200041

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Marit Kristine Rismark	2026-07-06	Egil Rømen	2026-07-07
Identification		Identification	
 Marit Kristine Rismark		 Egil Rømen	

Stokkanhaugen 177A (konvertert fra bolig) 7048 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i boligblokk

Byggeår:

2015

BRA:

105 m²

BRA-i:

100 m²

Rapportdato:

17.7.2026 (Gyldig til 17.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	0	0	1



GNR: 42 BNR: 275 SNR: 3

Trond Sandseth
Takst-Forum Trøndelag AS

Trond@tft.no
40455776

Stokkanhaugen 177A (konvertert fra bolig)
7048 Trondheim

PROAKTIV.NO 63

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025. Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrappen	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU da det ikke er foretatt hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.7.2026	17.7.2026

Hjemmelshavere

Navn:Marit Kristine Rismark og Egil Rømen

Tilstede ved inspeksjon:Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:Trond Sandlsett

Firma:Takst-Forum Trønderlag AS

Tittel:

Profesjonsansvarsforsikring:Frende Forsikring.

Telefon:40455776

Epost:Trond@tft.no

Adresse:Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



Informasjon om boligen

Adresse:Stokkanhaugen 177A (konvertert fra bolig), 7048 Trondheim

Kommunenr:5001

Gårdsnr:42

Bruksnr:275

Festenr:

Seksjonsnr:3

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:2015

Boligtype:Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille i betong og vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	100 Romfordeling: Entre/gang, 2 sov, wc, bad, stue/kjøkken og bod/tekn.rom.	0	0	18
Kjeller (bod)	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	105	100	5	0	18

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting		TG-1
Type	Terrasse	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja	
Jevnlig overflatebehandling.		
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei	
Oppsummering		TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.		

6.2 Vinduer og dører		TG-1
Beskrivelse		
Vinduer med 3-lags glass.		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei	
Er det påvist punkterte glass?	Nei	
Er det påvist værslitte karmen, 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
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.		

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn		TG-1
Type	Betongdekke	

Resultat skjevhetmåling	
Skjevhetmålinger er gjennomført i utvalgte rom (2 per etasje). Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet. Måleresultat: etasje: kjøkken 10 mm, Gang 4 mm.	
Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet består av betongdekke. Det er gjennomført skjevhetmålinger i utvalgte rom, med en høydeforskjell på inntil 10 mm på kjøkken og 4 mm i gang. Målte avvik ligger innenfor det som anses som normalt for boligen, og det er ikke registrert forhold som tilsier videre undersøkelser.	

6.4 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning og kjøkkenet, innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplaten er i laminert benkeplate med oppvaskkum. ventilator over koketoppen. Det er platetopp, steikeovn og oppvaskmaskin i perioden 2020-2023.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ventilator over koketopp. Platetopp, steikeovn og oppvaskmaskin er opplyst byttet i perioden 2020–2023. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, oppvaskmaskin eller innredning ved befaringen. Kjøkkenet fremstår i normal stand i forhold til alder og forventet slitasje.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket vurderes å være i normal og funksjonell stand.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
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?	Ikke relevant/finnes ikke
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

6.6 Toalettrom

TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
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
Det er avrenning fra innebygd sisterne samt sluk gulv.	
Oppsummering	TG-1
Toalettrommet har mekanisk avtrekk, og funksjonstest av ventilasjonen viste ingen avvik. Det er ikke påvist fukt eller skader. Klosettet har innebygd sisterne med avrenning samt sluk i gulv. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.	

6.7 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
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 lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.8 Vannledninger	TG-1
Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.9 Elektrisk

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?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er 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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2015. Samsvarserklæring og kursfortegnelse er fremvist. Det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget.	

6.10 Vannbåren varme	TG-1
Type anlegg	Radiatorer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført service med bytte av noen ventiler på hovedsentral i kjeller på teknisk rom i 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering	TG-1
Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg med radiatorer til oppvarming. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik eller lekkasjer på befaringen.	

6.11 Ventilasjon	TG-1
Type ventilering	Balansert ventilasjon
Når var anlegget nytt?	2015
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Ukjent. Årlig filterskifte.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollert
Kontroll av filter er ikke utført.	
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-1
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

6:12 Våtrom

TG-1

Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Dør er plassert i nærheten av våtsonene men er ikke direkte utsatt for fukt da dører på dusjhjørne beskytter mot dette	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering 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
Baderomsveggene har overflate av flis. Det er registrert dør plassert i nærheten av våtsonen, men denne er ikke direkte utsatt for fukt da dusjhjørnet er utstyrt med dører som beskytter mot vannsprut. Det er ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.	

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 dusjonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet har flisbelagt overflate. Fallforholdene mot sluk i dusjonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Stålsluk
-----------	----------

Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
På dette bygd etter tek 10 og bygget har ferdigattest. Det vil si at utførelse på med membran og sluk er kontrollert ved uavhengig kontroll.	
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 tegn til skader med behov for tiltak.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Hva dette her er utstyrt med vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin kommer rørskap og innledning med servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Ved kontroll ble det ikke påvist avvik, og ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke mulig pga. bygningsmessig hinder.	
Er det ved fuktøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet, uten registrerte tegn til fukt eller skader. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke gjennomført, da dette ikke var mulig på grunn av bygningsmessig hinder. Konstruksjonens tilstand bak overflatene er dermed ikke kontrollert.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

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

Oppsummering dokumentasjon	TG-O
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt/membran vurderes som tilfredsstillende.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

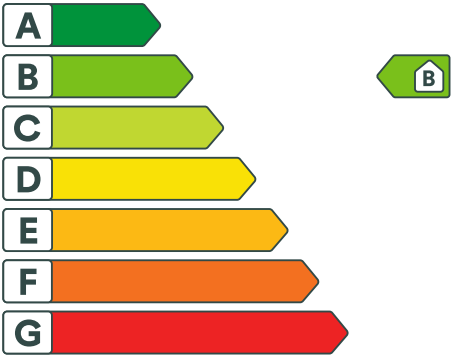
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Energiattest



Adresse Stokkanhaugen 177A, 7048 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 17.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-322207
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300430493
Gårdsnummer 42	Bruksnummer 275
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2015	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 100,0 m²	Oppvarmet bruksareal 100,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 81,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 84,40 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 071 kWh
---------------------------------------	---



Stokkanhaugen 177A, 7048 TRONDHEIM

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



Stokkanhaugen 177A, 7048 TRONDHEIM

Tiltaksikon	Tiltak
Brukertilta	
Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet	
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.	
Tiltak 2: 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 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: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer	
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.	
Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig	
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.	
Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

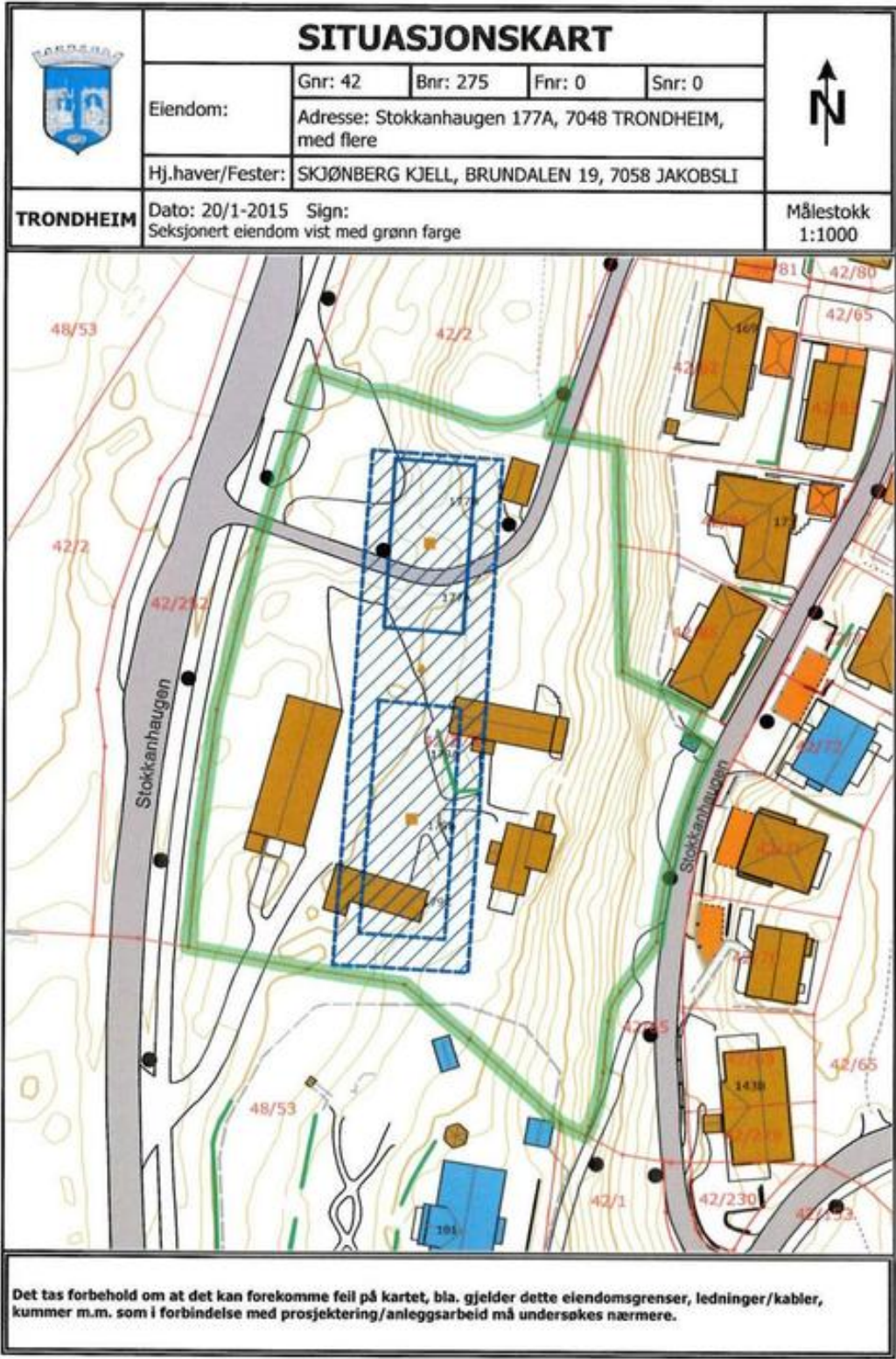
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

Utskrift

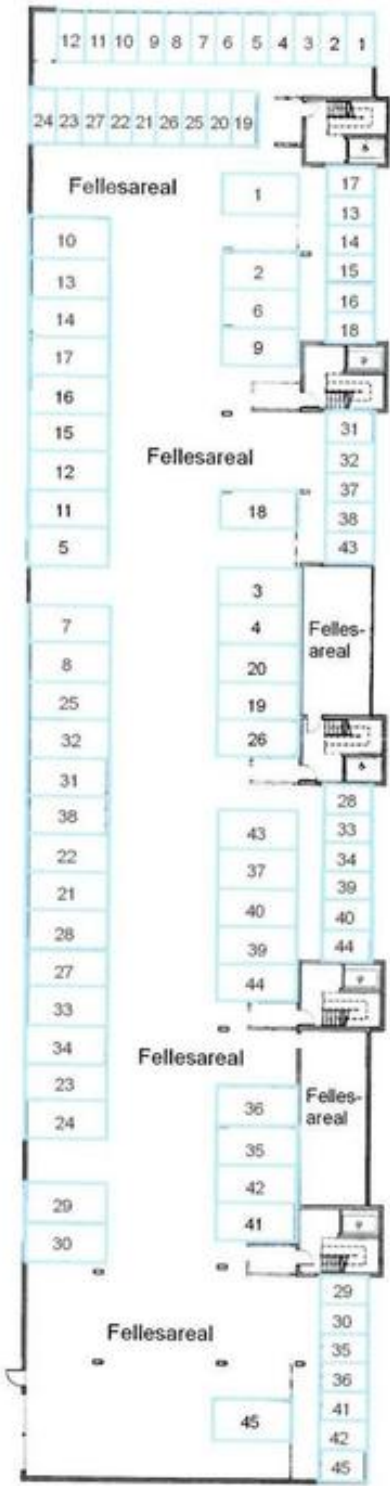
Side 1 av 1



<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/printDynaLeg.asp?Left=573871.0948896295...> 20.01.2015

side 1

Bygningsnr.: 300430508



Plan kjeller

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 42 Bnr: 275

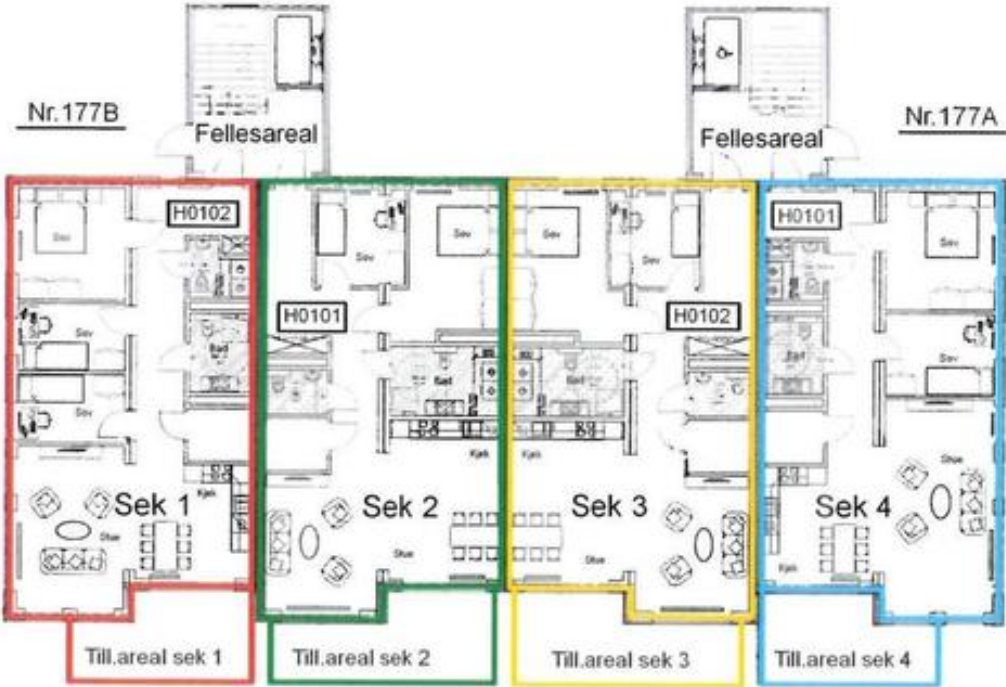
Seksjon: Tilleggsareal til seksjon

Felles



Side: 2

Bygningsnr.: 300430493



Plan 1. etg

Eierseksjonering/reseksjonering

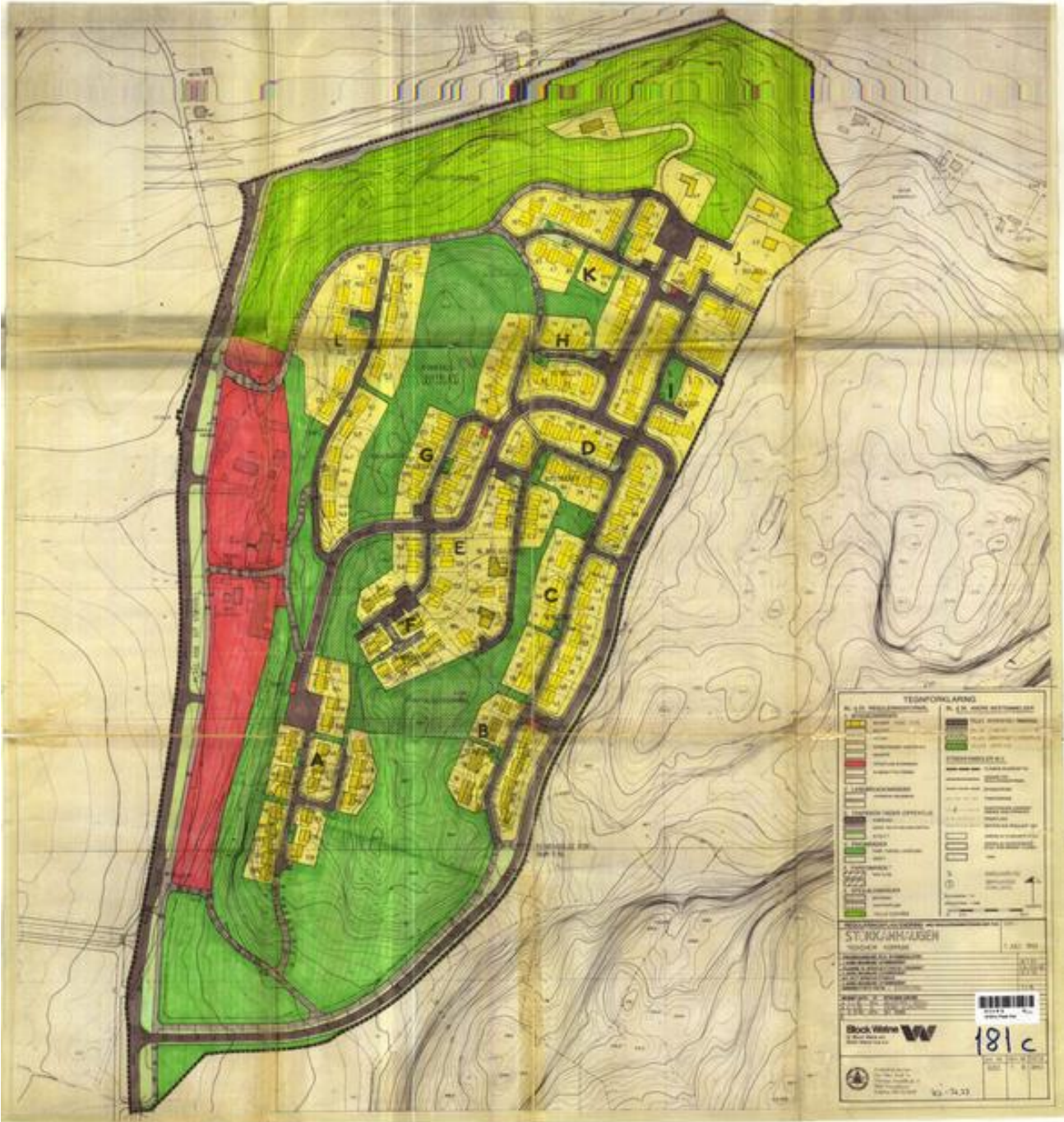
Gnr: 42 Bnr: 275

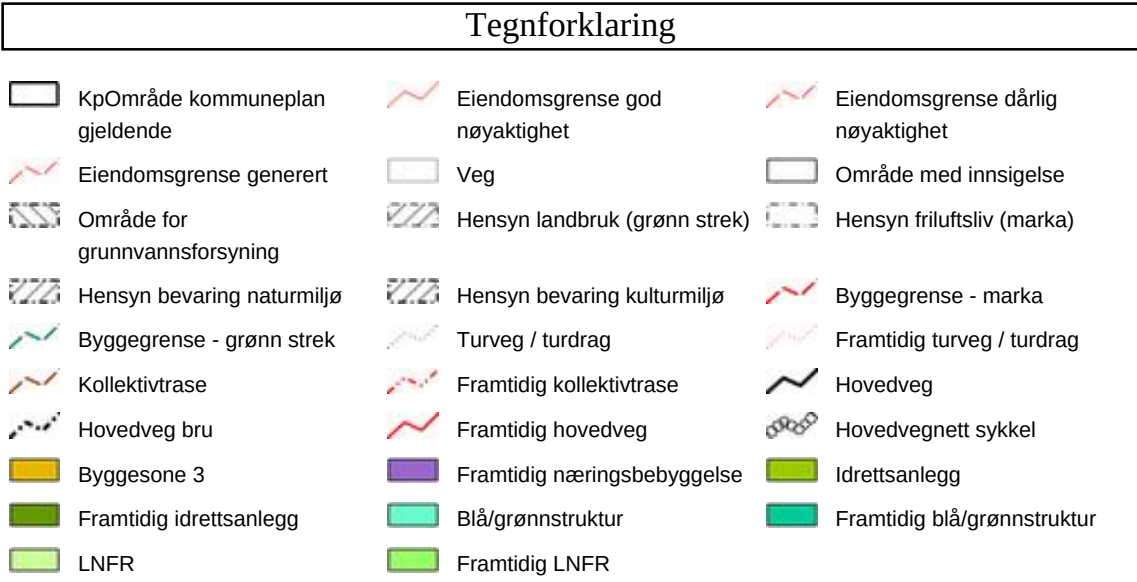
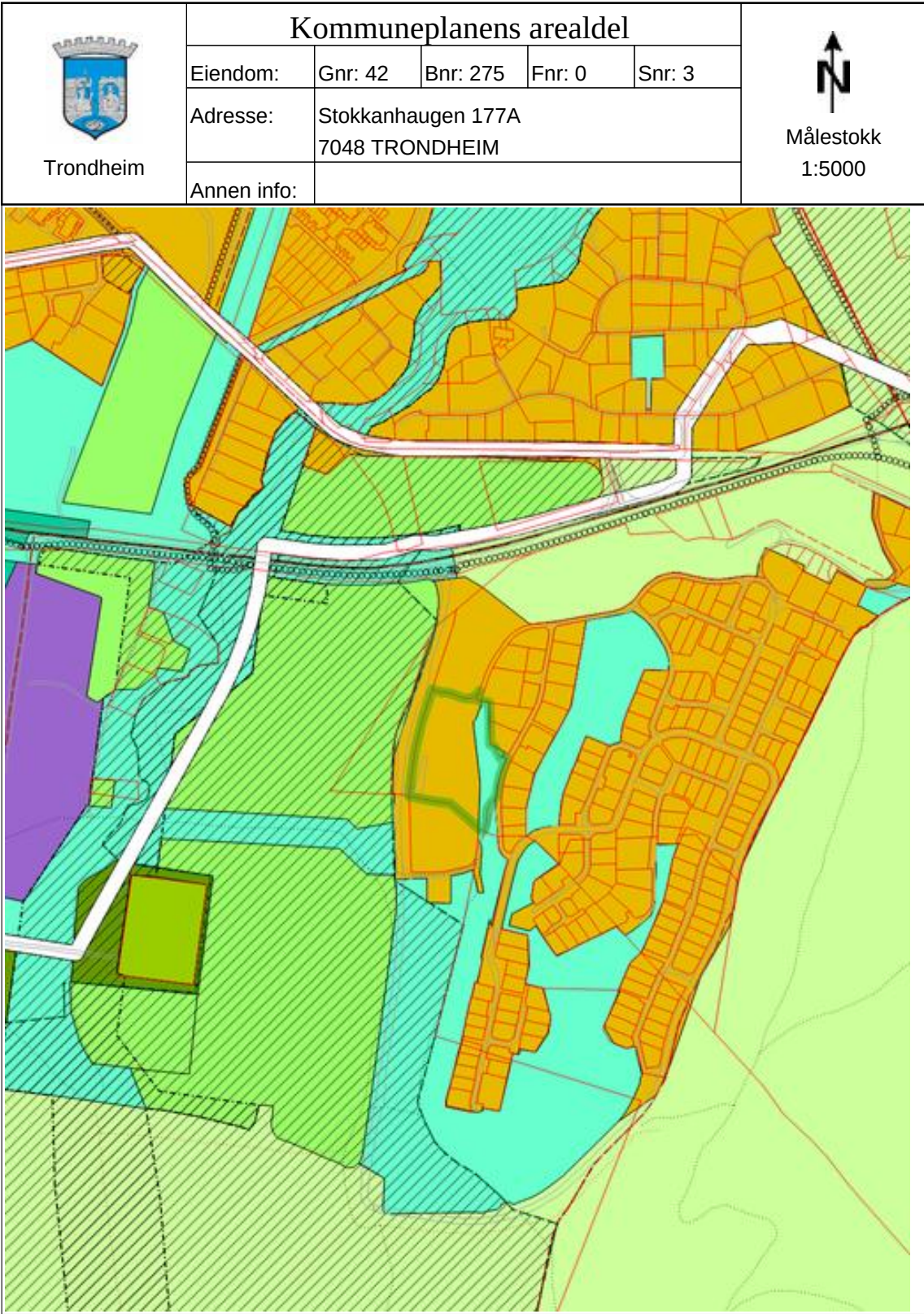
Seksjon: 1-2-3-4

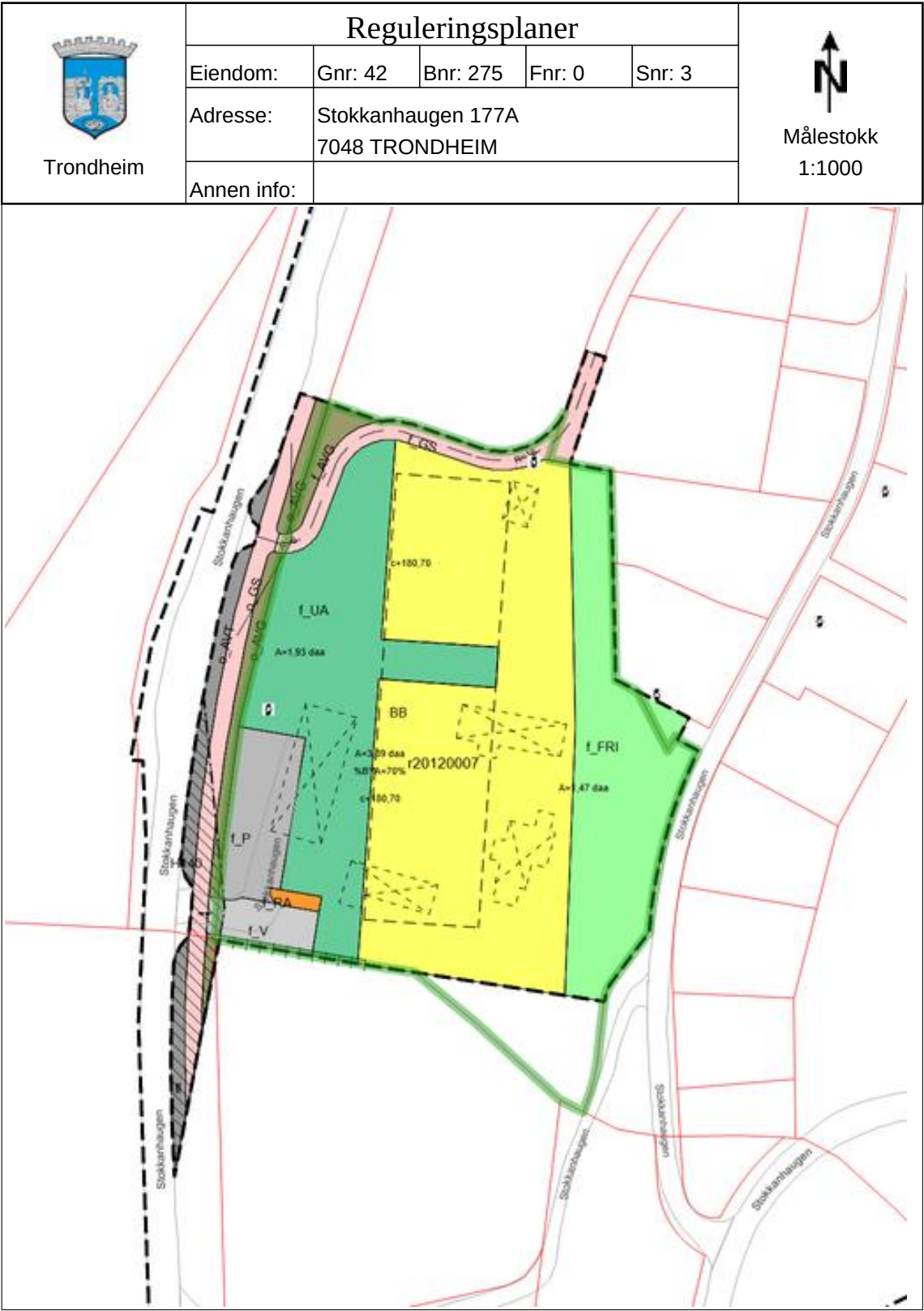
Felles



Side: 3







Budsjett 2026				
Sameiet Stokkan Aktiv				
Alle beløp i NOK				
	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	6 000	0	16 006	0
Felleskostnader	1 535 800	1 510 460	1 006 976	1 479 192
Renter felleslån	0	0	0	17 032
Avdrag felleslån	0	0	0	1 096
Leieinntekter	30 000	30 000	4 000	14 000
Fjernvarme	400 000	466 530	311 016	338 953
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	373 000	330 250	219 942	302 400
Sum inntekter	2 344 800	2 337 240	1 557 940	2 152 673
Diverse lønn og andre godtgjørelser	34 230	34 230	49 413	0
Revisjonshonorar	14 200	12 650	13 260	12 480
Forretningsførerhonorar	116 000	111 000	82 995	107 436
Andre honorarer og kontingenter	15 000	20 000	12 038	3 775
Kommunale avgifter og renovasjon	7 600	7 600	2 676	6 876
Administrasjons- og møteutgifter	9 500	12 000	880	1 052
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	235 000	235 000	114 852	318 296
Vakthold/ alarm/ internkontroll	43 030	42 680	42 630	39 960
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	288 300	288 300	201 046	256 489
Renhold/ matteservice	135 900	125 420	88 669	174 547
Vedlikehold/ drift	149 440	148 350	177 177	172 207
Energikostnader	140 000	140 400	61 993	130 766
Fjernvarme	400 000	466 530	162 765	338 953
Fellesavtale TV og bredbånd	373 000	330 250	348 270	310 110
Forsikring	178 600	166 330	130 196	168 007
Avsetning framtidig vedlikehold	190 000	190 000	126 667	201 006
Gebyr og bankomkostninger	9 000	6 500	6 312	9 102
Sum driftskostnader	2 338 800	2 337 240	1 621 838	2 251 061
Driftsresultat	6 000	0	-63 898	-98 388
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	0	0	0	29 022
Rentekostnader	0	0	0	13 976
Finansresultat	0	0	0	15 046
Resultat	6 000	0	-63 898	-83 342
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	-68 709
Sum overføringer	0	0	0	-68 709

HUSORDENSREGLER
FOR
STOKKAN AKTIV

Vedtatt: 06.05.2015

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

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

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



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Stokkan Aktiv

Tid: 09.04.2026 kl. 19:00
Sted: Møterom i 1. etasje i Lysgården, Sluppenvegen 19

Til behandling foreligger:

Sak:

1. **Konstituering**
Registrering fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder
Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Styrets årsmelding**
Følger vedlagt

3. **Årsregnskap 2025**
Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Revisjonsberetning
Årsregnskap med revisjonsberetning følger vedlagt

4. **Godkjenning av styrets honorar for perioden 2025-2026**
Det er avsatt 30 000,- til styrehonorar for perioden 2025-2026

5. **Tynning/høydereduksjon av krattskog på baksiden av blokkene**

Meldt inn av Roar Jacobsen

Forslag om at det skal utføres en tynning av krattskogen på baksiden av blokken, samt redusere høyden på enkelte trær.

Begrunnelse

1. Bedre lysforhold
2. Skogen bak blokken har vokst seg tett og høy, noe som i dag gir dårlig lysinnslipp – spesielt for leilighetene i de nederste etasjene. En tynning vil kunne gi betydelig bedre lysforhold uten at området mister sitt grønne preg.
3. Bedre mikroklima og mindre fukt
4. Den tette vegetasjonen bidrar til et fuktig og lite gjennomluftet mikroklima på baksiden av bygget. Dette kan føre til økt fuktbelastning på fasade og konstruksjon over tid.
5. Forebygging av skade på bygningsmassen

PARKERING

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

DYREHOLD

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

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

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

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

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



- 6. Et vedvarende fuktig miljø tett inntil bygget kan på sikt bidra til slitasje, algevekst og mulig skade på fasade og andre bygningsdeler. Mindre / lavere krattskog og dermed mere lys/varme kan bidra til å redusere denne risikoen.
- 7. Balanse mellom natur og bomiljø
- 8. Forslaget innebærer ikke å fjerne skogen, men å gjennomføre tynning slik at området fortsatt beholder sin grønne karakter, samtidig som bomiljøet og bygningen ivaretas

Styrets forslag til vedtak: Saken trekkes. Blir fulgt opp av styret innenfor eget mandat.

Vedtak krever alminnelig flertall av avgitte stemmer

6. Valg

Sameiet skal ha et styre med 4 – 6 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.
Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Verv	Navn	Periode		Innstilling
Styreleder for 2 år	Geir Søbstad	2025-2027	Ikke på valg	
Styremedlem for 2 år	Gunhild Kveine	2024-2026	På valg	Erlend Lie
Styremedlem for 2 år	Hege Vanebo	2024-2026	På valg	Freddy Gordon Haugvik
Styremedlem for 2 år	Arve Bjørset	2025-2027	Innstilt som vara	
Varamedlem for 1 år	Freddy Gordon Haugvik	2025-2026	På valg	Arve Bjørset

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.



Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Stokkan Aktiv

FULLMAKT



Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Stokkan Aktiv

Sted/Dato

Eiers underskrift

Årsmelding for 2025
Stokkan Aktiv

Styret har i perioden bestått av

Leder: Geir Søbstad

Styremedlem: Gunhild Kveine
Hege Vanebo
Arve Bjørset

Varmedlem: Freddy Haugvik

Styremøter

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

Andre forhold

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

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

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

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

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

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

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

Gjennomførte oppgaver i forrige periode, 2024:

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

Gjenstående aktiviteter:

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

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

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

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

Gjenstående aktiviteter:

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

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

Trondheim, den 09.04.2025

Årsregnskap

BankID Signing
Hege Vanebo
2026-03-06

BankID Signing
Gunhild Kveine
2026-03-06

BankID Signing
Arve Bjørset
2026-03-06

BankID Signing
Geir Søbstad
2026-03-10

Sameiet Stokkan Aktiv 2025



Org.nr. 91537918

Resultatregnskap

Sameiet Stokkan Aktiv

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note					
Diverse driftsinntekter	2	16 006	0	0	6 000
Felleskostnader		1 510 464	1 479 192	1 510 460	1 535 800
Renter felleslån		0	17 032	0	0
Avdrag felleslån		0	1 096	0	0
Leieinntekter		6 000	14 000	30 000	30 000
Fjernvarme	3	303 550	338 953	466 530	400 000
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		329 346	302 400	330 250	373 000
Sum inntekter		2 165 366	2 152 673	2 337 240	2 344 800
Diverse lønn og andre godtgjørelser	4	49 413	0	34 230	34 230
Revisjonshonorar	4	13 260	12 480	12 650	14 200
Forretningsførerhonorar		110 660	107 436	111 000	116 000
Andre honorarer og kontingenter		12 038	3 775	20 000	15 000
Kommunale avgifter og renovasjon		3 496	6 876	7 600	7 600
Administrasjons- og møteutgifter		2 402	1 052	12 000	9 500
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	5	150 177	318 296	235 000	235 000
Vakthold/ alarm/ interntkontroll	6	53 198	39 960	42 680	43 030
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		266 407	256 489	288 300	288 300
Renhold/ matteservice		133 066	174 547	125 420	135 900
Vedlikehold/ drift	7	275 893	172 207	148 350	149 440
Energikostnader		99 891	130 766	140 400	140 000
Fjernvarme	3	303 550	338 953	466 530	400 000
Fellesavtale TV og bredbånd		348 270	310 110	330 250	373 000
Forsikring		184 568	168 007	166 330	178 600
Avsetning framtidig vedlikehold	8, 9	212 587	201 006	190 000	190 000
Gebyr og bankomkostninger		12 164	9 102	6 500	9 000
Sum driftskostnader		2 231 041	2 251 061	2 337 240	2 338 800
Driftsresultat		-65 675	-98 388	0	6 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		46 268	29 022	0	0
Annen finansinntekt		15 998	14 633	0	0
Rentekostnader		0	13 976	0	0
Finansresultat		62 266	29 679	0	0
Resultat		-3 408	-68 709	0	6 000
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	10	-3 408	-68 709	0	6 000
Sum overføringer		-3 408	-68 709	0	6 000

Orgnr: 915379184 - Utarbeidet den 03.03.2026 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Balanse pr 31. desember			
		Sameiet Stokkan Aktiv	
		Alle beløp i NOK	
	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		170 002	159 697
Sum fordringer		170 002	159 697
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8, 9	1 078 798	1 220 746
Sum omløpsmidler	11	1 248 801	1 380 443
Sum eiendeler		1 248 801	1 380 443
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	438 361	441 769
Sum opptjent egenkapital		438 361	441 769
Sum egenkapital		438 361	441 769
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	8, 9	451 002	525 139
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		451 002	525 139
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 821	237 877
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 831	4 093
Skyldige offentlige avgifter		174	0
Annen kortsiktig gjeld	3	224 613	171 864
Sum kortsiktig gjeld	11	359 438	413 534
Sum gjeld		810 440	938 674
Sum egenkapital og gjeld		1 248 801	1 380 443

Trondheim,
Styret for Sameiet Stokkan Aktiv

Geir Søbstad
Styrets leder

Gunhild Kveine
Styremedlem

Hege Vanebo
Styremedlem

Arve Bjørset
Styremedlem

Sameiet Stokkan Aktiv

Noter til årsregnskapet 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

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

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Om virksomheten

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

Note 2 Diverse driftsinntekter

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

Note 3 Fjernvamre 2025

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

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

Note 4 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

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

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr 13 260

Note 5 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg

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

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

Note 6 Vakthold/ alarm/ internkontroll

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

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

Note 7 Vedlikehold/drift

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

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

Note 8 Andre avsetninger for forpliktelser

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

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

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

Note 9 Bankinnskudd

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

Note 10 Egenkapital

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

Note 11 Disponible midler

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

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET STOKKAN AKTIV

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

Vedtatt første gang: 06.05.2015
Endret: 23.09.2020

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Stokkan aktiv.

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

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

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

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

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

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

§ 2 PARKERING

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

Gjesteparkering er på utvendig fellesareal.

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

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

§ 3 EIERFORHOLD

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 HEFTELSESFORM

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

§ 5 RÅDERETT

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

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene.

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

§ 6 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

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

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

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

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

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

§ 7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

- På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Årsmelding fra styret
 - Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
 - Valg av styremedlemmer
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8 STEMMERETTSREGLER

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

§ 9 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

- Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
 - tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

§ 10 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4 – 6 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte. Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 12 STYRETS KOMPETANSE

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

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

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

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

§ 13 OM STYREMØTET

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

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

§ 14 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 15 **REGISTRERING AV SAMEIERE/BEOERE**

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

§ 16 **REVISJON OG REGNSKAP**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17 **FORRETNINGSFØRER**

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

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

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

§ 18 **FORSIKRING**

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

§ 19 **VEDLIKEHOLD**

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 20 **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

§ 21 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

§ 22 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

§ 23 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens, eller noen i dennes husstand, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §38 og 39.

§ 24 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

1. All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk pr. e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
2. Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon pr. ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

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 nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av 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 saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



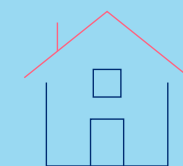
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er 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.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	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.
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.	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.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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.	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	Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Stokkanhaugen 177A, 7048 TRONDHEIM. Gnr. 42, bnr. 275, snr. 3 i Sameiet Stokkan Aktiv, oppdragsnr.: 1310260184
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.

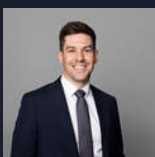
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



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



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

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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