



aktiv.

Stabells veg 5A, 7021 TRONDHEIM

**Pen og romslig 2-romsleilighet i
toppetasje | Solrik balkong |
Skjermet plassering | 3 boder |
Kort vei til bymarka**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola Krogstad

Mobil 474 57 750
E-post ola.krogstad@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 174 623,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 2 674 226,-
Felleskostn.: Kr 4 215,-
Årlig festeavgift: Kr 21 286,-
Selger: Marit Rygvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 44/56 kvm
Tomtstr.: 3868.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 97, bnr. 384
Andelsnr.: 20
Oppdragsnr.: 1710250269

Velkommen til Stabells veg 5 A!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ola Krogstad har gleden av å presentere Stabells veg 5A - en romslig og innbydende 2-romsleilighet med populær beliggenhet på Havstein. Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og byr gode solforhold samt en behagelig romfølelse. Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde med umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter i Bymarka. Det er i tillegg kort vei til dagligvarebutikk, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

Verdt å merke seg:

- Vedfyring
- Skjermet beliggenhet i toppetasje
- Rørfornyng av avløpsrør utført i 2023
- Svært god lagring i tre eksterne boder
- Lite borettslag - kun intern forkjøpsrett
- Kort vei til Bymarka, dagligvare og kollektivtransport
- Vestvendt balkong med sol fra 12:30 - 21:30 på sommerstid



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Energiattest	57
Vedtekter	58
Husordensregler	66
Regnskap 2024	71
Byggetegninger	79
Byggetegninger rehabilitering	83
Byggetegninger taktekking	86
Godkjennelse fra Helserådet	88
Kommuneplankart	89
Reguleringskart	91
Planoversikt	95
Reguleringsplaner	97
Festekontrakt	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 6 kvm - 2 boder i kjeller.

4. etasje:

BRA-i: 44 kvm - Entré, bad, stue, soverom og kjøkken.

5. etasje:

BRA-e: 6 kvm - Bod på loft.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 kvm - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loftsbod har et gulvareal på ca. 6m². Kjellerboder er 4,5m² og 1,5m². Boder med adkomst fellesareal er ikke medregnet i arealet til leiligheten.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3868.9 kvm

Årlig festeavgift

Kr 21 286

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 09.08.1960.

Regulering av festeavgift

Avgiften skal kunne reguleres hvert 10de år og fastsettes videre fra 09.08.1960 for et ytterligere tidsrom av 10 år i forhold til engrosprisindeksen på reguleringsdatoen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, så framt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

Festekontrakt datert

09.08.1960.

Beliggenhet

Boligen ligger ved Havstein på Byåsen i Trondheim kommune. Området har en sentral, men samtidig tilbaketrukket plassering, med en god kombinasjon av bynærhet og naturskjønne omgivelser. Her bor du i rolige omgivelser med lite støy, samtidig som Trondheim sentrum er lett tilgjengelig.

Eiendommen har en svært god beliggenhet med nærhet til både Bymarka og grønne friområder. Tur- og rekreasjonsmulighetene er blant områdets største kvaliteter, med enkel tilgang til stier og variert terreng som egner seg for gåturer, jogging og sykling året rundt. Vinterstid byr marka på flotte skiløyper.

Nabolaget fremstår som trygt og stabilt, med en variert beboersammensetning bestående av både barnefamilier, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sitt gode bomiljø, rolige preg og nærhet til naturen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har et meget godt tilbud av barnehager og skoler innen gangavstand.

Blant barnehagene finner man Sommerfuglen Steinerbarnehage, Gjørtlervegen barnehage og Munkvoll barnehage.

Når det gjelder skoler ligger Byåsen skole (1.-7. trinn) ca. 10 minutters gange unna, Nyborg skole ca. 15 minutter, og Åsveien skole og ressursenter (1.-10. trinn) innen ca. 19 minutter. For ungdomstrinnet finnes både Ugla skole og Selsbakk skole innen ca. 20 minutters gangavstand. Byåsen videregående skole ligger ca. 16 minutter unna.

For fritidsaktiviteter finnes blant annet Havstad idrettsplass, aktivitetshall og

idrettsanlegg ved Byåsen skole, samt treningssentre som 3T-Byåsen og EasyFit Byåsen innen kort avstand.

Dagligvarehandel kan gjøres ved Kiwi Havstad og Bunnpris Havstad, hvor sistnevnte også tilbyr post i butikk og PostNord-tjenester. Byåsen Butikksenter ligger ca. 5 minutter unna, med et variert servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass, Stabells veg, ligger ca. 3 minutters gange fra boligen og betjenes av flere busslinjer (3, 23, 52, 53, 101 og 105) med gode forbindelser til blant annet Trondheim sentrum.

Det er også gangavstand til Munkvoll holdeplass, som betjenes av trikk. For togforbindelser ligger Selsbakk stasjon ca. 7 minutters kjøring unna, med regionforbindelser videre.

Reisetid til Trondheim S er ca. 10 minutter med tog, og Trondheim lufthavn Værnes nås på ca. 37 minutter.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Stig Rune Gjønnnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Stig Rune Gjønnnes opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja

Dårlig fall mot sluk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Byggrehabilitering as

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering + bytte av sluk

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Bytte av sluk

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng i blokka

Innhold

Primærrom:

4. etasje: Entré, bad, stue, soverom og kjøkken.

Sekundærrom: To boder i kjeller og en bod på loft.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

OVERFLATER GULV - BAD

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Anbefalte tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT - BAD

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak: Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING - BAD

Det registreres krakulering på servant.

Anbefalte tiltak: Krakulering på servant er kun overflateskade.

VENTILASJON - BAD

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det må godkjennes i borettslag om det kan etableres mekanisk avtrekk.

VANNLEDNINGER

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med GlobalConnect.

Parkering

Borettslaget disponerer 23 parkeringsplasser. Plassene blir fordelt av styret, etter ansiennitet.

Eiendommen har gode parkeringsforhold med gjesteparkering rett utenfor blokken. Selger disponerer en fast parkeringsplass - tildelt etter ansiennitet. I tillegg er det mulighet for lading av elbil, hvor kostnaden faktureres etter forbruk.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring , polisenummer 77726767

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Ved.
- Elektrisk.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

174 623 (Andel av fellesgjeld)

2 664 623 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 674 226 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 683 126 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 685 926 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 699 250 for år 2026.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 797 000 for år 2026.

Informasjon om 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og serviceavtaler, vaktmestertjenester, renholdstjenester, strøm i fellesareal, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, avdrag på renter på felles lån, og elektroniske fellesavtaler.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad renter: Kr. 872,-
- Felleskostnad avdrag: Kr. 266,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr. 2 728,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 349,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 215

Andel Fellesgjeld

Kr 174 623

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

11.02.2026

Kommentar fellesgjeld

FELLESgjELD

Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

NEDBETALING AV FELLESgjELD

Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 17 721

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stabellsv 5 Borettslaget

Organisasjonsnummer

961395038

Andelsnummer

20

Om borettslaget

Borettslaget Stabells vei 5 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517332487, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 11.02.2026: 4 903 226

Andel av saldo: 174 623

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2052)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere

informasjon.

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

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 202 208,-
- Egenkapital: Kr -1402 355,-
- Disponible midler: Kr 881 633,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 174 134,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold tillates hvis det ikke er til sjenanse for andre andelseiere. Styret skal informeres om dyrehold i blokka.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Kjeller, loft og oppgangene skal rengjøres i forbindelse med dugnad vår og høst.
- Sandfangkummen i gårdsplassen skal tømmes hvert år. Dette i forbindelse med høstdugnad.
- Det arrangeres vår- og høstdugnad hvert år, samt at styret innkaller til dugnad ved behov.
- Barnas lekeområder skal ikke brukes til andre aktiviteter. Lekeområdet og stativer vedlikeholdes av borettslaget hvert år. Dette i forbindelse med vår- og høstdugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 97, bruksnummer 384 i Trondheim kommune. Andelsnr. 20 i Stabellsv 5
Borettslaget med orgnr. 961395038

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

09.08.1960 Fstekontrakt - Vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,549

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

22.08.1994 Fellesobl. For bor. Innsk.

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 164 000

Panthaver: ANDELSEIERNE I B/L V/ TOBB FORVALTNING AS

LØPENR: 1221851

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter som følger eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for leiligheten/bygningen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger kun en godkjenning fra datidens Helseråd for boligblokk med 24 leiligheter datert 06.12.1959. I henhold til datidens gjeldende bygningslov av 1924, var det krav til at alle byggetiltak tiltenkt varig opphold av mennesker skulle fremlegges og godkjennes av Helserådet. Godkjenning fra Helserådet var påkrevd før Bygningsrådet kunne utstede innflyttingstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er innført bestemmelser i gjeldende plan- og bygningslov som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger godkjent byggesøknad for rehabilitering av fasader og balkonger ved Stabells veg 5, datert 20.08.1991. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltaket kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger godkjent byggesøknad for utskifting av taktekking ved Stabells veg 5, datert 11.08.1981. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltaket kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til de overnevnte tiltak, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 2 i et område avsatt til nåværende sentrumsformål.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Hoemsaunet og deler av Havstein, Hoem Søndre, Hoem Nordre, Munkvold, Munkvoldaunet m.fl. med planID r0064, datert 09.01.1957.

Eiendommen er også underlagt reguleringsplan Havstein, gnr. 96/3 og Havstein Vestre, gnr. 96/20 m.fl. med planID r1202, datert 30.01.1974.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

r20240026, Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen. Byåstunnelen er en planlagt ca. 2 km lang veitunnel i Trondheim som skal forbinde Nydalsbrua (Sluppen) med Byåsen.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger/overtakelse kr 2 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 788,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

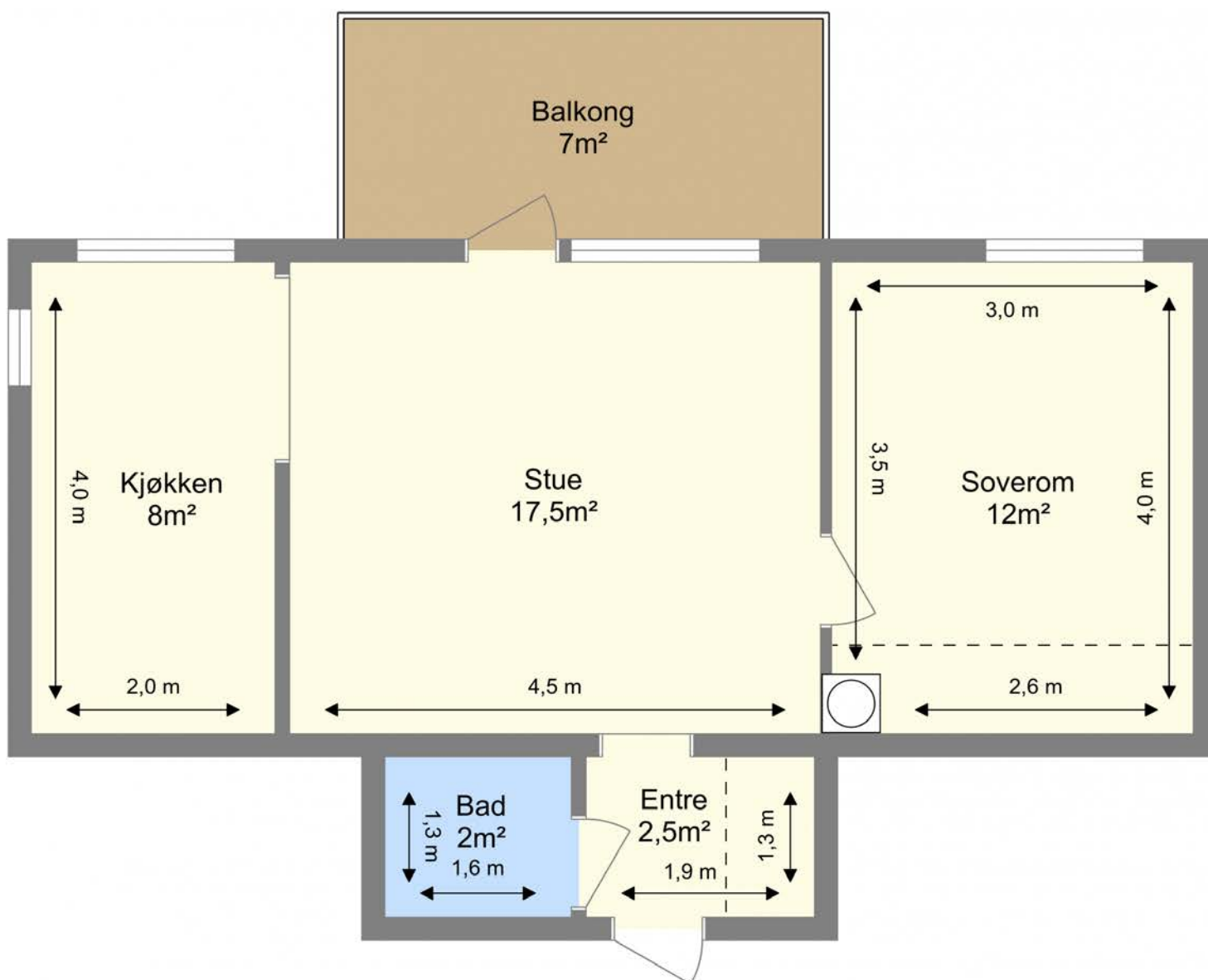
Salgsoppgavedato

18.02.2026



Stabells veg 5A, Anr 20

4. Etasje

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Stabells veg 5A - Nabolaget Munkvold - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stabells veg Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min 0.2 km
Munkvoll Linje 9	11 min 0.9 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	7 min 3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.9 km
Trondheim Værnes	37 min

Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 534 elever, 36 klasser	19 min 1.8 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	16 min 1.4 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

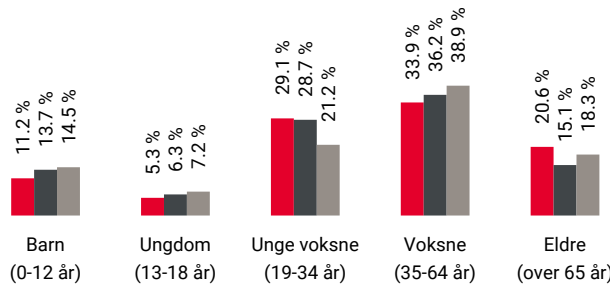
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munkvold	926	550
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



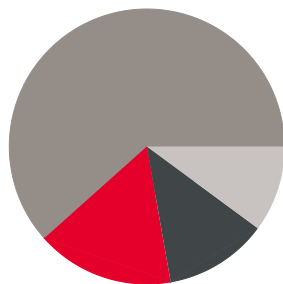
Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Havstad idrettsplass	6 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.5 km	
⚽	Byåsen skole	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
🚴	3T-Byåsen	16 min	🚶
🚴	EasyFit Byåsen	22 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

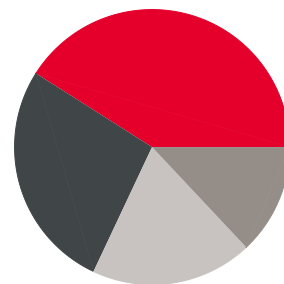
5 min 🚗



Vitusapotek Havstad Torg

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



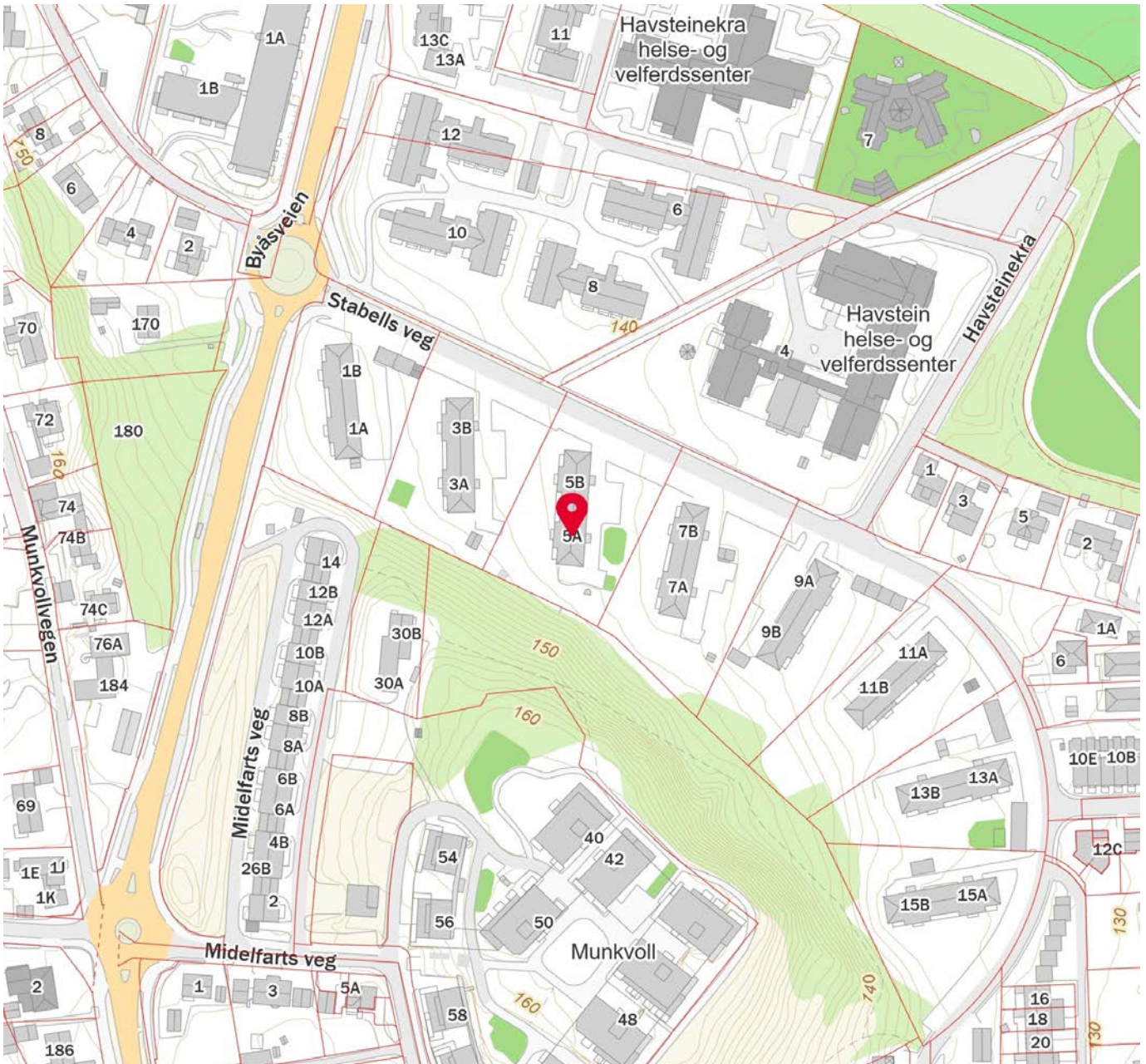
0%

52%

Munkvold
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marit Rygvik

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stabells veg 5A

7021 TRONDHEIM

5001-97/384/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Dårlig fall mot sluk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Byggrehabilitering as

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering + bytte av sluk

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bytte av sluk

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng i blokka

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Stabells veg 5 A, 7021 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  gnr. 97, bnr. 384
-  Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 21412-1220

Referansenummer: FM1844

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Stig Rune Gjønnes

Stig Rune Gjønnes

Uavhengig Takstingeniør

srg@tft.no

469 65 086



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør fra 2013.
Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har Strie.
Innvendige tak har malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og åpen dusj med forheng.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern. Det er utført rørfornyng på avløpsrør i 2024. Dokumentasjon kan fremlegges av borettslag.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

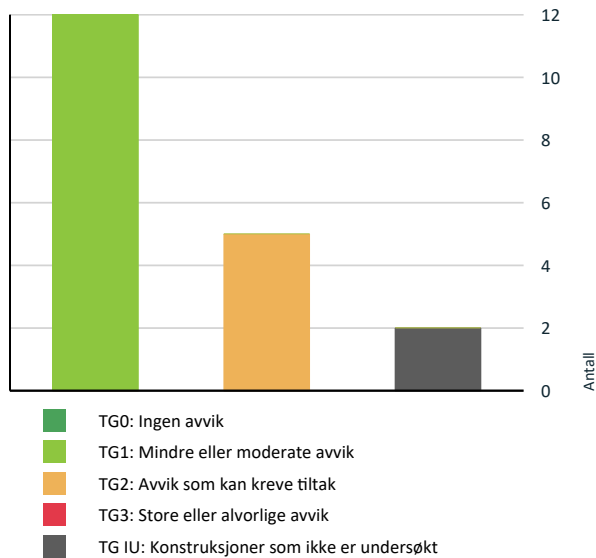
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Rombenevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Grunnet snø på terrasse ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av denne konstruksjonen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1959

Anvendelse

Byggemåte:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Bad renovert.
2009	Modernisering	Produksjonsår på varmtvannsbereder.
2012	Modernisering	Ny vedovn.
2014	Modernisering	Vinduer byttet og fasade renovert.
2024	Modernisering	Rørfornyng utført på avløpsrør.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør fra 2013.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNENDIG

Tilstandsrapport

🕒 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har Strie. Innvendige tak har malt betong.

🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

🕒 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

🕒 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og åpen dusj med forheng.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres krakulering på servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krakulering på servant er kun overflateskade.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det må godkjennes i borettslag om det kan etableres mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap og komfyr.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Det er utført rørfornyng på avløpsrør i 2024. Dokumentasjon kan fremlegges av borettslag.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1959

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved rehabilitering av rekkverk eller lignende må rekkverk heves til dages høydekrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

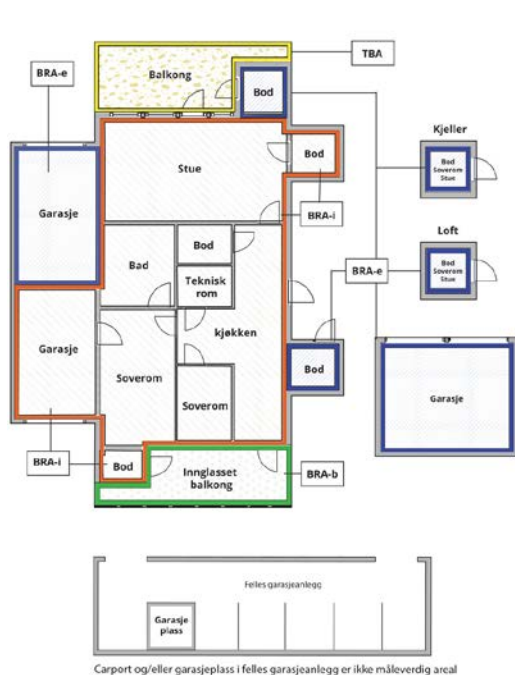
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	44			44	7
Loft		6		6	
Kjeller		6		6	
SUM	44	12			7
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue, soverom, kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loftsbod har et gulvareal på ca. 6m². Kjellerboder er 4,5m² og 1,5m². Boder med adkomst fellesareal er ikke medregnet i arealet til leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Rombenevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Det er utført rørfornying på avløpsrør i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Stig Rune Gjønnes	Takstingeniør
	Marit Rygvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	97	384		0	3868.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Stabells veg 5 A

Hjemmelshaver

Sparebank 1 Smn, Borettslaget Stabells Vei 5

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/BORETTSLAGET STABELLS VEI 5	961395038	H0402		Rygvik Marit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	13.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Stabells veg 5A, 7021 TRONDHEIM

Dato for energimerking

13.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259194

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182337196

Gårdsnummer

97

Bruksnummer

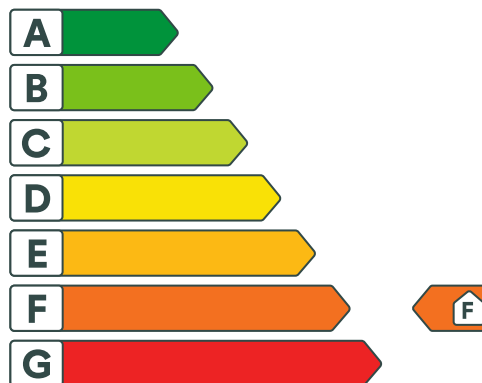
384

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0402



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

1959

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

289,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

311,25 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 506 kWh

Vedtekter

for Borettslaget Stabells vei 5 org nr 961 395 038

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.05.1959, endret 25.01.2022, sist endret 27.08.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Stabells vei 5 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-5 andre medlemmer. Varamedlem kan velges.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Et varamedlem kan praktisere som styremedlem

dersom et styremedlem trekker seg før periodens slutt (fram til neste ordinære generalforsamling).

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET STABELLS VEI 5

Sist endret på ordinær generalforsamling 21.03.24, endret på ekstraordinær generalforsamling 27.8.2025.

Husordensreglene er til for at alle i fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives her.

- I tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelt tillegg til disse, er det å betrakte som vesentlig mislighold, se vedtektene kapittel 6.
- Husordensreglene skal følge leiligheten ved eventuell fraflytting.

ANSVAR/OMFANG

- Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.
- Hver enkelt bruker er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer og besøkende gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESANLEGG

- Snørydding og klipping av gressplen blir utført av eksternt firma.
- Vaktmestertjenester blir kjøpt av eksternt firma eller ved egeninnsats fra beboere. Andelseierne informeres om hvilken avtale vi har, og med hvilket firma. Oppslag henges opp på tavla i hver oppgang.
- Barnas lekeområder skal ikke brukes til andre aktiviteter. Lekeområdet og stativer vedlikeholdes av borettslaget hvert år. Dette i forbindelse med vår- og høstdugnad.
- Takrenner skal renses hver høst, eventuelt ved behov.
- Sandfangkummen i gårdsplassen skal tømmes hvert år. Dette i forbindelse med høstdugnad.
- Lys i kjeller og loft skal slukkes når disse forlates.
- Sykler og barnevogner kan plasseres i kjellerforgang over natten, men skal ikke oppbevares der.
- Sykler kan oppbevares i sykkelbod i oppgang B, eller i sykkelstativ ved oppgang A.
- Trappeløpet skal til enhver tid være åpent for fri ferdsel; ambulansepersonell, brann, vask og renhold. Planter, fottøy mv. skal derfor ikke oppbevares her.
- Trappevask blir utført av rengjøringsbyrå hver uke.
- Kjeller, loft og oppgangene skal rengjøres i forbindelse med dugnad vår og høst.
- Tørkeloft kan brukes til tørking/lufting av klær, sengetøy, tepper mv.
- I kjeller i oppgang B kan privat fryser plasseres. Styret skal ha beskjed, og det betales årsavgift for bruk av strøm.
- Det arrangeres vår- og høstdugnad hvert år, samt at styret innkaller til dugnad ved behov.

BRUK AV LEILIGHETENE

- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- Det vises for øvrig til vedtektene kapittel 4 punkt 2. Bruksoverlating.

RO OG ORDEN

- Beboere skal unngå unødig støy i leilighet, trapper og oppganger eller utenfor naboens vinduer og på verandaer.
- Virksomhet som kan tenkes å støy mer enn vanlig kan bare bedrives dersom nabovarsel er formidlet. Heng lapp på oppslagstavler.
- Boring og annet støyende arbeid skal være avsluttet innen kl. 20.00, mandag til søndag. Dette på grunn av at betongkonstruksjonen leder lyd svært godt.
- Boring og annet støyende arbeid skal ikke utføres på følgende dager:
 - Første nyttårsdag
 - Skjærtorsdag
 - Langfredag
 - 1. påskedag
 - 2. påskedag
 - 1. mai
 - 17. mai
 - Kristi himmelfartsdag
 - 1. pinsedag
 - 2. pinsedag
 - 1. juledag
 - 2. juledag
- Boring og annet støyende arbeid skal være avsluttet innen kl. 16:00 på påskeaften, pinseaften og julaften.
- Etter kl. 23.00 skal det være ro i leilighetene slik at naboene ikke blir forstyrret.
- Bruk av tv/radio/stereo/surroundanlegg og musikkinstrumenter må skje slik at det ikke sjenerer andre.

BRUK AV VERANDAEN

- Det skal tas hensyn til øvrige beboere ved bruk av veranda.
- Ved rengjøring av verandaen må det vises hensyn til beboer under. Vask av verandaen skal ikke skje med høytrykksspyler på grunn av fare for vannlekkasje langs fasaden.
- Verandaene er en del av blokkas fasade. Klær mv. kan tørkes og luftes på verandaen, men skal ikke henges ut over rekkverket. Klessnorer skal ikke monteres over rekkverkets høyde.
- Større tepper/gulvmatter skal ikke ristes eller bankes fra verandaen da dette kan sjenerer naboene. Det vises til stativ ute på gårdsplassen.

- Om vinteren er det viktig at snø/slaps/is som ligger inntil veggen på verandaen fjernes. Dette for å unngå vannlekkasje til leiligheten som ligger i etasjen nedenfor. Dette er spesielt viktig å overholde for dem som har leilighet i 4. etasje, da det her mangler overbygg. Spader finnes i bod ved oppgang B. Styret kan være behjelpelig med snørydding ved behov.
- Ved bruk av gassgrill på verandaen er beboer ansvarlig for at gassflasker oppbevares på forsvarlig måte.
- Ved behov for maling av rekkverk innvendig, så kjøper styret inn maling til dette og setter i kjeller. Gi beskjed til styret dersom du ønsker at maling skal bli kjøpt inn.
- Det skal være stille på verandaene etter kl. 23.00.

DØRER

- Inngangsdører til oppgangene skal være lukket og låst (smekklås).
- Kjeller- og loftsdør skal være lukket og låst. Disse fungerer som brannndører.
- Nøkler til hoveddør følger leilighetene og er systemnøkler. Boligselskapet har ingen avtale med TOBB om nøkkeladministrasjon.
- Styret må varsles ved tap av, eller ved behov for oppfiling, av nøkler. Styret har 2 hovednøkler til disposisjon.
- Andelseier skal ikke skifte låssylinder eller liknende i leilighetens inngangsdør, da denne tilhører borettslaget.

RØYKING

- Ved røyking på verandaene skal det vises hensyn til nærliggende leiligheter.
- Det er ikke tillatt å røyke på verandaene i tidsrommet 22-08 (alle dager), da røyk siver inn på 2-romsleilighetene sitt soverom.

HENSETTING AV GJENSTANDER

- Borettslagets område skal være fritt for gjenstander av enhver art.
- Personlige ting skal oppbevares i tildelte boder på loft og i kjeller. Ved behov for ytterligere oppbevaring av ting på loft/kjeller skal disse merkes med navn.
- Gjenstander som ikke merkes med navn kan bli fjernet uten varsel.

KJØKKEN/VENTILASJON

- Ved montering av ventilator/kjøkkenvifte skal ventilatoravkast monteres på yttervegg, eventuelt kan kullfiltervifte monteres.
Det er ikke tillatt å montere ventilatoravkast i borettslagets ventilasjonssjakter.
- Ved montering på yttervegg skal eksisterende ventilåpning benyttes. Det er ikke tillatt å skjære nytt hull i vegg.
- Det vises for øvrig til vedtektene kapittel 5 punkt 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

BADEROM, TOALETT, KRANER OG VANNRØR

- Andelseier er ansvarlig i tilfelle uforsiktig omgang med vann.
- Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettskåla. Dette kan føre til at andelseier vil få omkostninger med å stake opp.

- Ved vannavstengning i forbindelse med oppussing, vedlikehold etc. må andelseier henge opp nabovarsel i oppgangen.
- Ved oppgradering av bad skal det ikke monteres aktiv avtrekksvifte i borettslagets ventilasjonssjakter. Dette vil føre til overtrykk i ventilasjonssjakt, som gjør at lufta fra ventilasjonssjakten blir presset inn i leiligheter uten aktivt avtrekk.
- Sluk på bad skal skiftes ut dersom baderom oppgraderes. På ekstraordinær generalforsamling 25.01.22, ble det vedtatt at borettslaget dekker inntil kr. 8000.- av kostnadene. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft. Ta kontakt med styret før utskiftingen skal finne sted.
- Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av innvendige rør, sluk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vask.
- Det vises for øvrig til vedtektene kapittel 5 punkt 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

SKADEDYR

- Andelseier må straks melde fra til borettslaget hvis det oppdages skadedyr i leiligheten (veggdyr el.).
- Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon eller borettslaget iverksetter desinfeksjon for brukerens regning.

AVFALL

- Alt avfall skal kildesorteres og kastes i rett container.
- Spesialavfall samles inn 2 ganger i året, og varsles med oppslag. Boks for sortering av spesialavfall skal følge leilighet.
- I forbindelse med dugnad blir det leid inn større container for usortert avfall.
- Lagring av avfall etter oppussing el. skal ikke skje i fellesarealer.
- Det er ikke tillatt å mate dyr/fugler, da matrester vil tiltrekke rotter og mus. Gjelder også på verandaene.

PARKERING

- Borettslaget har totalt 24 nummererte parkeringsplasser, 18 mot Stabells vei og 6 i gårdsplassen. Antall parkeringsplasser for gjester vil til enhver tid være påvirket av behovet for fast parkeringsplass.
- Styret tildeler fast parkeringsplass etter ansenitet, og det må søkes skriftlig til styret om dette.
- Det tildeles én parkeringsplass pr. leilighet.
- Styret oppfordrer alle som har fått tildelt fast parkeringsplass om å benytte denne.
- Parkeringsplasser i gårdsplassen skal ikke brukes til oppbevaring av campingvogner, bobiler, tilhenger el. men være disponible for beboere og gjester.

DYREHOLD

- Dyrehold tillates hvis det ikke er til sjenanse for andre andelseiere.
- Styret skal informeres om dyrehold i blokka.

PARABOLER/ANTENNER

- Det er ikke tillatt å installere parabolantenner ol.
- Boligselskapet har inngått avtale om kollektiv leveranse av TV-signal og Internett tilgang. Høyere hastighet for Internett kan bestilles individuelt.
- TV-boks og modem (inkl. medfølgende ledninger) skal følge leiligheten ved salg.

STRØM

- Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør mv. skal vedlikeholdes av andelseier.
- Det vises for øvrig til vedtekter kapittel 5 punkt 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.
- Boligselskapet har tilsluttet seg strømvtale gjennom TOBB. Mer informasjon finnes på www.tobb.no.

SYKKELBOD

- Sykkelbod i kjeller i oppgang B kan benyttes til oppbevaring av sykler, barnevogner, akebrett ol.
- Døren skal være låst.
- Sykler oppbevares på eget ansvar, og bør låses.
- Møbler og annet innbo skal ikke lagres her.

VASKEROM

- Det er felles vaskerom i kjeller i oppgang A, med 3 vaskemaskiner, 2 tørketromler samt et tørkerom.
- Det betales årsavgift for bruk av vaskemaskiner og tørketromler.
- Instruks for bruk av vaskerom (se oppslag i vaskerom) skal overholdes.
- Det er ikke tillatt med klesvask i tidsrommet kl. 23-07.

OPPVARMING

- Det skal søkes styret før anskaffelse av varmepumpe.

GENERELL INFORMASJON

- I tillegg til husordensreglene, vises det til borettslagets vedtekter. Ta kontakt med borettslagets styre utover dette.
- Alle henvendelser til styret skal skje per e-post.
- Styrets e-post adresse: stblv5@styrepost.no

Borettslaget Stabells vei 5 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		919 128	1 211 112	919 086	919 086
Felleskostnader kapitaldel		412 416	0	412 430	412 430
Tillegg elektroniske fellesavtaler		125 280	113 472	125 300	100 500
Andre driftsinntekter	1	2 573	35 692	41 000	41 000
Sum driftsinntekter		1 459 397	1 360 276	1 497 816	1 473 016
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-12 228	-62 572	-62 700	-800
Styrehonorar		-55 000	-55 300	-56 800	-55 000
Avskrivninger		-44 279	-47 542	-44 279	-8 380
Forretningsfjrrerhonorar		-56 830	-55 003	-56 800	-58 700
Honorar administrative tjenester		-10 302	-9 945	-9 700	-25 100
Eksterne honorar	3	-8 884	-8 363	-10 000	-11 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-20 438	-8 721	-9 100	-9 400
Vaktmestertjenester		-59 590	-62 499	-100 000	-68 300
Renholdstjenester		-39 101	-44 186	-46 400	-40 500
Ljpende vedlikehold	5	-44 932	-98 752	-110 000	-110 000
Periodisk vedlikehold		0	-2 508 415	-80 400	0
Elektroniske fellesavtaler		-132 722	-119 378	-125 300	-100 500
Forsikring		-107 590	-82 839	-90 700	-122 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-168 242	-143 651	-152 300	-167 700
Eiendomsavgifter		-92 093	-90 355	-94 900	-96 700
Festeavgift	6	-21 286	-21 286	-21 286	-21 286
Energi, felles		-70 665	-56 134	-51 900	-55 000
Andre driftsutgifter	7	-14 444	-39 766	-27 100	-23 700
Sum driftskostnader		-958 627	-3 514 707	-1 149 665	-974 466
DRIFTSRESULTAT		500 770	-2 154 430	348 151	498 550
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		40 983	49 029	20 000	28 000
Finanskostnader		-339 545	-250 673	-341 190	-336 830
Netto finansposter		-298 562	-201 645	-321 190	-308 830
Resultat frjr skattekostnad		202 208	-2 356 075	26 961	189 720
OrdinNrt resultat etter skatt		202 208	-2 356 075	26 961	189 720
i RSRESULTAT	8, 12	202 208	-2 356 075	26 961	189 720
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-795 112	0	0
Overfjrt til udekket tap		0	-1 560 963	0	0
Reduksjon av udekket tap		202 208	0	0	0

Borettslaget Stabells vei 5 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	3 203 535	3 203 535
Andre anleggsmidler	9	109 635	153 915
Sum anleggsmidler		3 313 170	3 357 449
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	10 936	4 972
Periodiserte kostnader	10	118 216	136 093
Mellomregning Klare Finans	10	18 828	14 595
Opptjente renter	10	31 957	40 466
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	893 339	710 111
Sum omløpsmidler		1 073 276	906 237
SUM EIENDELER		4 386 446	4 263 686

Borettslaget Stabells vei 5 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-1 404 755	-1 606 963
Sum egenkapital		-1 402 355	-1 604 563
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	13, 14	5 435 558	5 507 911
Borettsinnskudd	13, 15	161 600	161 600
Sum langsiktig gjeld		5 597 158	5 669 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 461	164 808
Skyldig off. myndigheter		59	847
Forskudd kunder		29 764	19 567
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		420	6 006
P ³ l ³ pte kostnader		3 940	5 500
Annen kortsiktig gjeld		0	2 011
Sum kortsiktig gjeld		191 643	198 738
Sum gjeld		5 788 801	5 868 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 386 446	4 263 686
Pantstillelser	13	5 597 158	5 669 511

Sted: _____, dato: _____

Tore Rjrdal
Leder

Jesper Hagen Gundersen
Styremedlem

Magnus Fagerli
Styremedlem

Inger Margrethe Talsnes
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapspraksis for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For annen gjeld gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	0	4 483
Inntekt vask/vaskeri	2 573	30 626
Viderefakturering energi, strøm	0	583
Sum andre inntekter	2 573	35 692

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	3 500	42 000
Arbeidsgiveravgift	8 308	14 566
Feriepenger	420	6 006
Sum personalkostnader	12 228	62 572

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Sum eksterne honorarer	8 884	8 363

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	3 039	2 917
Avtale om kontroll av el-anlegg	11 716	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	5 683	5 804
Sum drifts- og serviceavtaler	20 438	8 721

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	20 800	13 190
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	14 382	37 316
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	4 225	26 903
Reparasjon og vedlikehold uteområde	430	11 505
Reparasjon og vedlikehold annet	5 095	9 838
Sum vedlikehold	44 932	98 752

Note 6 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 21 286,- i årlig festeavgift. Festetiden er ifølge kontrakten på 99 år og varer til 2058.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 472	18 419
Kontorrekvisita, trykksaker	89	1 139
Drift maskiner	306	3 248
Gaver	0	2 816
Generalforsamling ^β rsmøte	414	0
Bankgebyrer	637	716
Andre gebyrer	3 881	6 241
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 645	3 885
Andre kostnader	0	3 300
Sum andre driftsutgifter	14 444	39 766

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	707 499	480 569
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	202 208	-2 356 075
Tilbakeført avskrivning	44 279	47 542
Opptak ^β n	0	5 600 000
Avdrag ^β n	-72 353	-3 064 538
i rets endring i disponible midler	174 134	226 930
Disponible midler i periodens slutt	881 633	707 499
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	881 633	707 499

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Bygning	Andre anl.m.	Rehabilit.	Sjppelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 500	1 063 299	277 689	2 140 235	167 595	87 993
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 500	1 063 299	277 689	2 140 235	167 595	87 993
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 500	0	277 689	0	57 960	87 993
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 063 299	0	2 140 235	109 635	0
i rets avskrivninger :	0	0	35 900	0	8 380	0
Antatt levetid i ³ r :	5		5		20	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lypende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi p³

bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i ³ r 1959.

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1992-2001.

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	7	7
Bankinnskudd	893 332	710 104
Sum bankinnskudd	893 339	710 111

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-1 604 563	751 512
Andelskapital 01.01	2 400	2 400
Andelskapital 31.12	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	-1 606 963	749 112
i rets resultat	202 208	-2 356 075
Annen egenkapital 31.12	-1 404 755	-1 606 963
SUM EGENKAPITAL 31.12	-1 402 355	-1 604 563

Andelskapitalen er kr 2 400,- fordelt p³ 24 andeler - kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettet med positivt resultat i ³ rene fremover, og sammen med nedbetaling av p³ n vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	3 203 535
Restgjeld 31.12	5 597 158

P³ lydende pantstillelser var 8 164 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

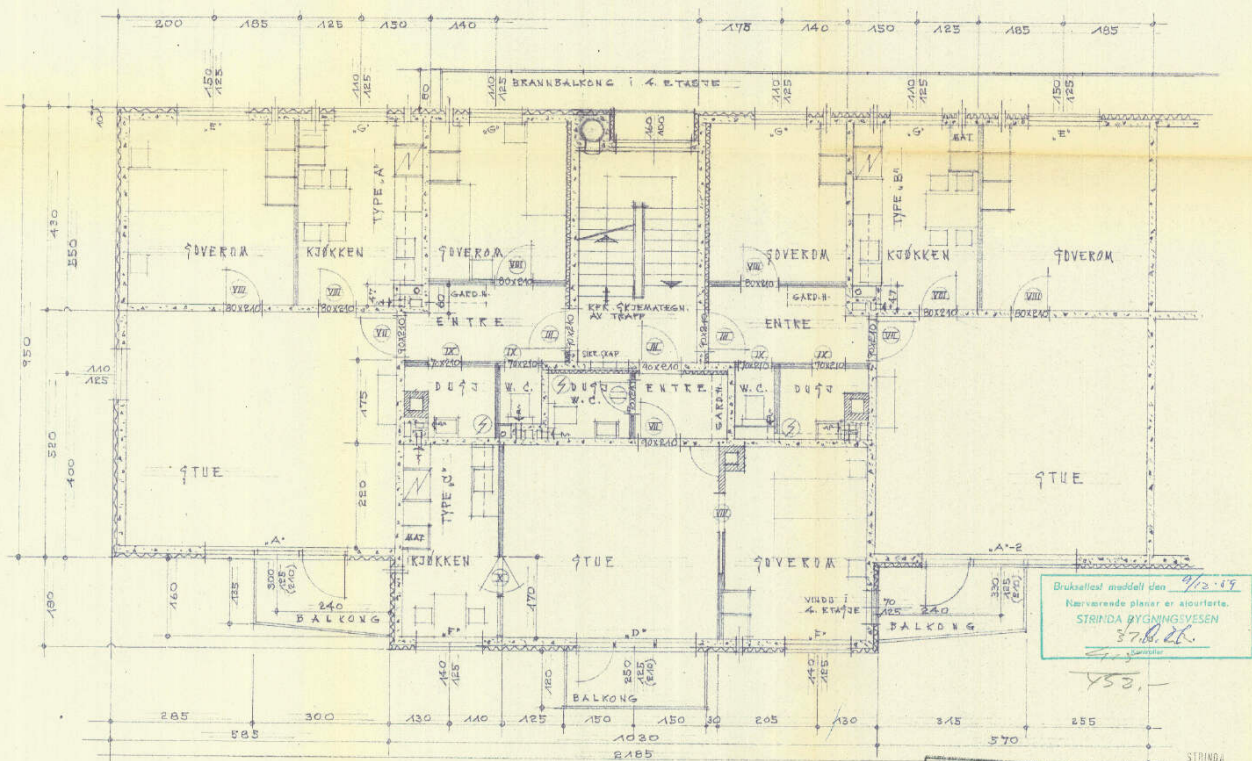
Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Refinansiering 90517332487 og ca 2.6 mill i ekstra l ³ neopptak 90517332487
L ³ nenummer:	
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig l ³ nebelnp:	5 600 000
L ³ nesaldo 01.01:	5 507 911
Avdrag i perioden:	72 353
L ³ nesaldo 31.12:	5 435 558
Saldo 5 ³ r frem i tid:	5 006 878

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517332487	12	246 543	2 958 516
	4	235 585	942 340
	6	193 582	1 161 492
	2	186 609	373 218

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	161 600	161 600
Sum innskudd	161 600	161 600



ETASJEPLAN NORDRE HALVD

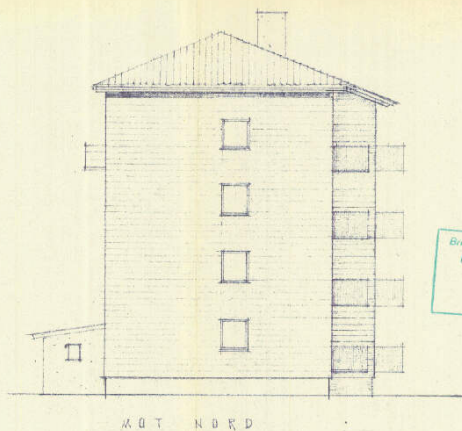
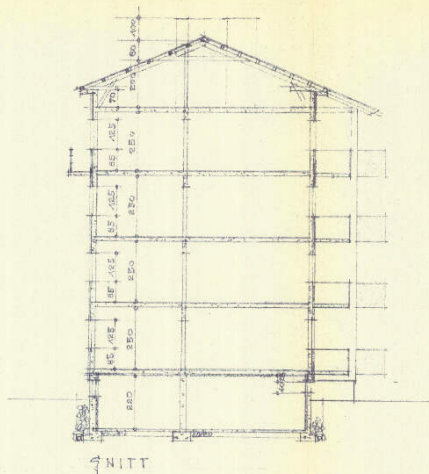
ALLE MÅL ER I CM.
MÅL PÅ DØRE OG VINDUER ER ETVENNIG KARMÅL

Saknr.	Behandlet
590160	23. FEB. 1959
STRINDA BYGNINGSRAD	

STRINDA
BYGNINGSRÅD
28 FEB. 1959

453,-

1/2 JERNBETON TRONDHJEM • BOLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER MUNKVOLD • MÅL. 1:50, 13-2-59 • *Stabells v. 5* • *Vinje* • M.A.L.



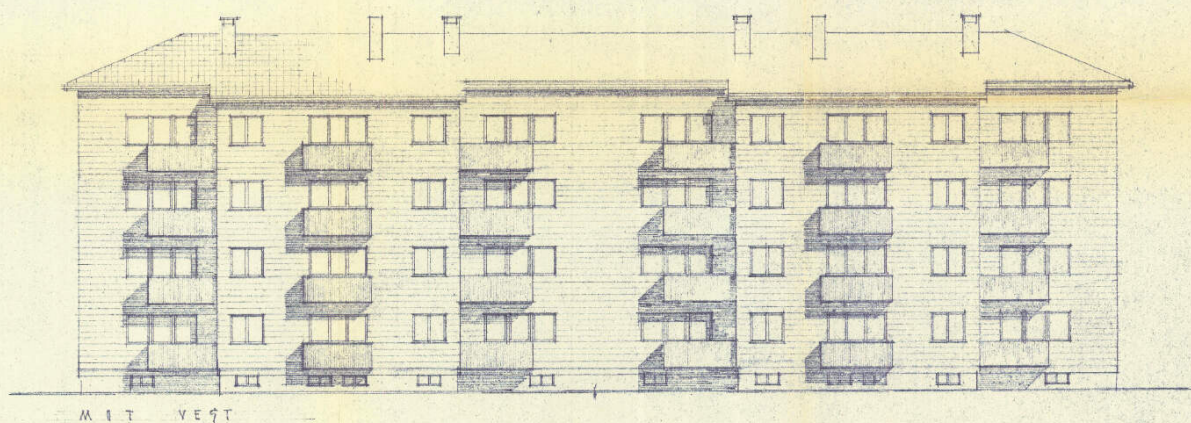
Bruksloft mediet den 9/12 57
 Hveretide planer er autoriseret
 STRINDA BYGNINGSVESEN
Strind

Sak nr.	Behandlet
590160	23 FEB 1959
STRINDA BYGNINGSVESEN	

STRINDA
 BYGNINGSVESEN
 20 FEB 1959
 Jnr. 2569

NETT 13-2-59
 FETTER 4-6-58

• 1/2 JERNBETON TRONDHJER • 60146LUKK KED 24 LEILIGHETER RØNKVOLD • KAL. 11/100 24-3-58 • Kjøper Tippet A.M.A.L.



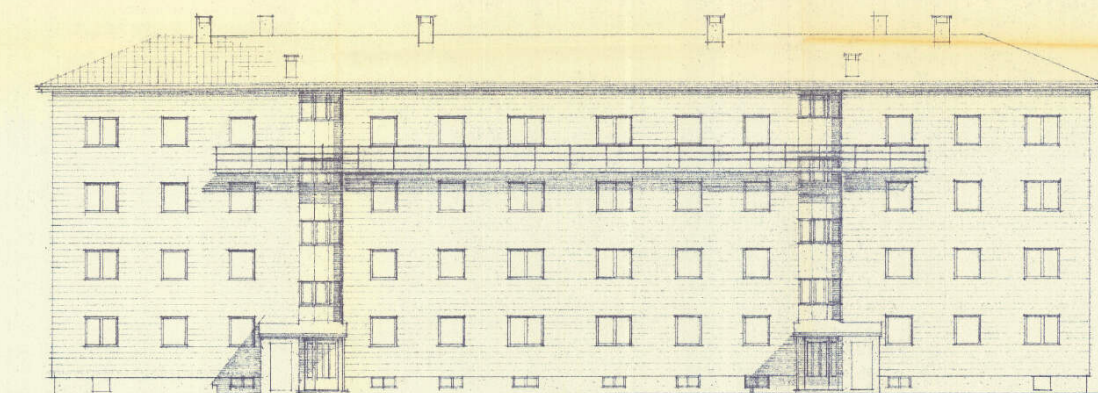
Drucksaat modell den 2/2-59
 Nærmere planer og skitser
 STRINDA BYGNINGSVESEN
Olaf Skjerve

Saks no.	Behandlet
590160	23 FEB 1959
STRINDA BYGNINGSRÅD	

STRINDA
 BYGNINGSRENTOR
 20 FEB 1959
 Jmc 24/59

DETTE AD-2-59

• 1/2 JERNBETON TRONDHJEM • BOLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER MUNKVOLD • SKAL 1:100, 24-3-58 • *Viggo Væpstad, A.S.A.L.*



MOT ØST

Bruksloshettsmodell den 2/2 47
 Hverværende planer er autoriseret
 STRINDA BYGNINGSVESEN
 C. H.

Sak nr. 590160 Behandlet 23. FEB. 1959
 STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
 BYGNINGSRÅDET
 20 FEB. 1959

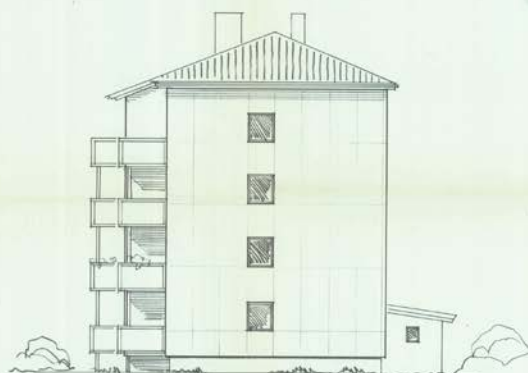
JM: 2/2/59

KRISTEN 13-2-59

1/5 JERNBETON TRONDJEK - BOLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER RUNKVILD - BTL. 1.100, 24-3-58 - Vigor Tjørn, MAL

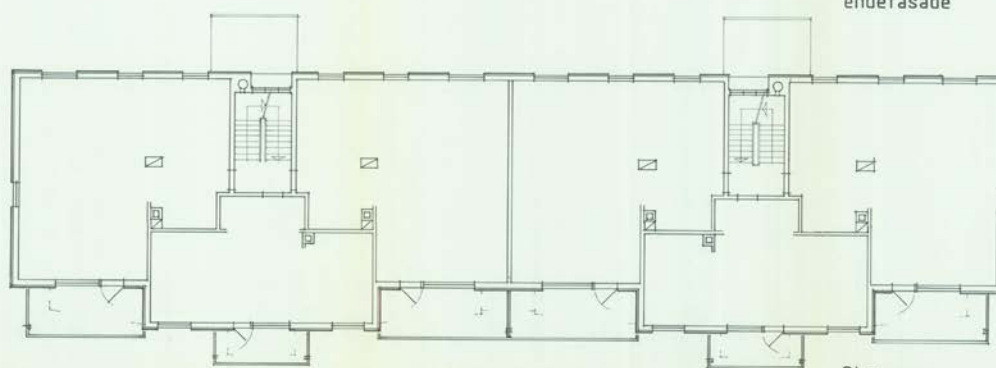
PANARK

ARKITEKT OG S.A.S. ANNE BERGSET
FRED. STORHOLM 1. 703 TRONDHØM
NO - 40 02 24 21



Fasade syd
endefasade

TRONDHØM REHABILITERING
STABELLSVEG 5
Dato: 27.06.1991
498/91



Plan

TRONDHØM REHABILITERING
STABELLSVEG 5
Dato: 27.06.1991
02342/91

REHABILITERING
STABELLS VEG 5

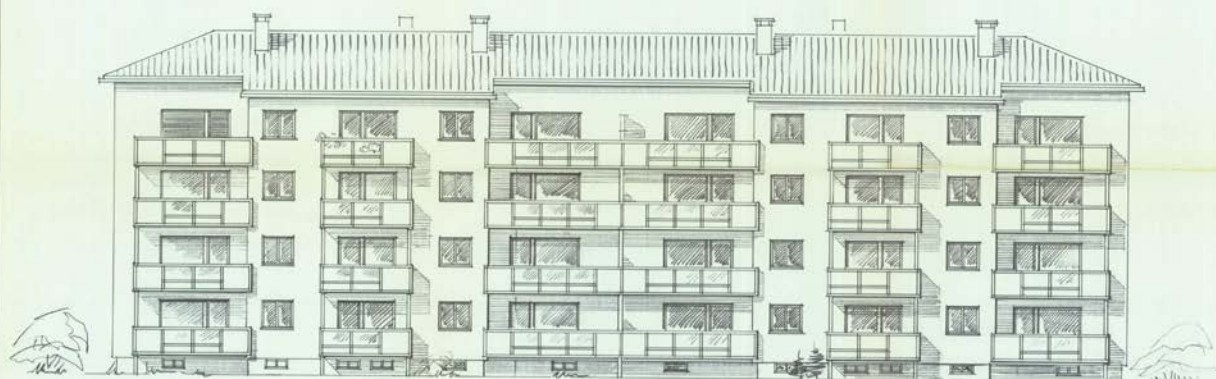
Borettslaget
Stabellsv. 5, Trondh.

Trondheim, 27.06.1991.

panark

PANARK

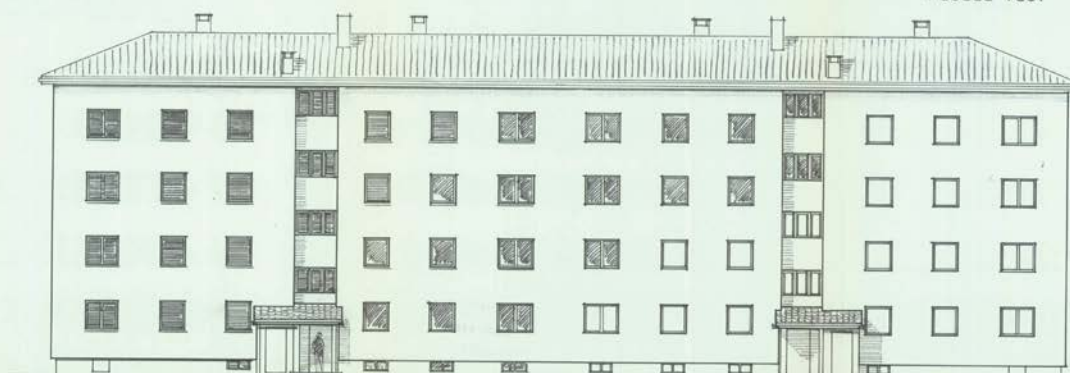
ARKITEKT N.R.A. L. JARLE DRAGSTAD
VED ARKENTRY, 1, 1014 TRONDHØM
NO. 07 32 33 47



Fasade vest

BRUKER- OG EIERMØTE
NOTAT
6. KLS. 801
JNR. 498/91

TEKNIKKOMITEEN
Byggesaksnummer
28
Saks nr. 02342/91



Fasade øst

REHABILITERING
STABELLS VEG 5.
Borettslaget
Stabellsv. 5, Trondh.

Trondheim 27.06.1991.
Jarle Dragstad

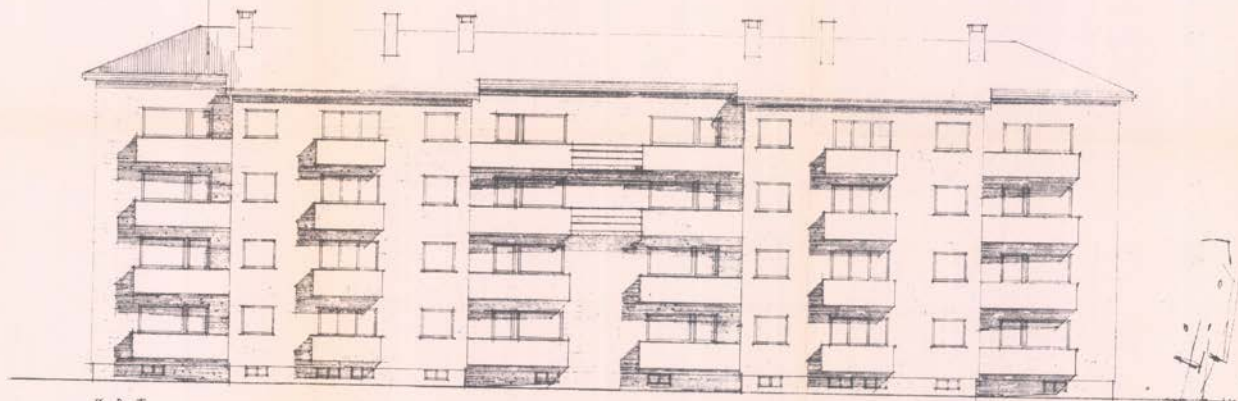
ARCHITECT H. W. A. L. EARLE DRAUGHT
VIA. STONORBY. 1, 1912. 200+00000
NY. 20 20 20 20

Borettslaget
Stabellsv. 5, Trondh.
perspektiv.

02342/9

Trondheim 27.06.1991.

EKSISTERENDE ETERNITHELLER
SKIFTES UT MED BRENNLAKKERT
KORRUGERT STÅLPLATER (svarte)



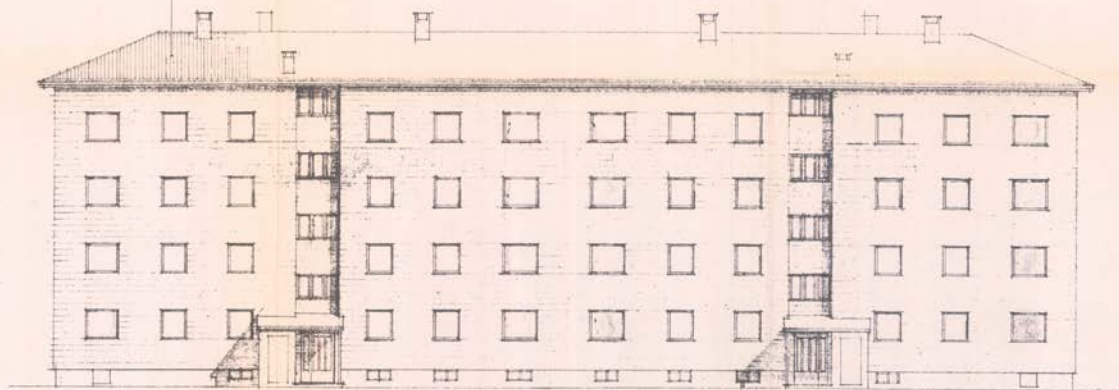
4 VINDUSREKKER MED
TOPLØYDE VINDU SKIFTES
UT MED ENFLØYDE
VINDUENE SKAL IKKE
KUNNE ÅPNES.

VINDUER OG DØRER PÅ
VERANDER SKIFTES UT
FORM OG STØRRELSE
BEHOLDES.

Prosjekt		Utskrift		Dato	
Oppdragsnavn: BORETISLAGET STABELLS VEI 5					
Oppdrag: 621 REHABILITERING AV STABELLS VEI 5					
FASADE MOT VEST		Målestokk 1:100		Tegn. O.S. 1304 BT	
SIVILINGENIØR ASBJØRN MYKLEBUST		Elev		621-02	
RÅDGIVENDE INGENIØR FOR BYGNINGSVERN		Kontrollert av		621-02	
KONTROLLERT AV: 10 7000 TROMSØEN TIL: 10700/02 000		621-02		621-02	

1/9 JERNBETON TRONDHJEM - BOLLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER - STABELLS VEG NR. 5. A.S. 1/100 - 29-12-59. Vilje Tjørhovd A.N.A.

EKSISTERENDE ETERNITHELLER
SKIFTES UT MED BRENNLAKKERT
KORRUGERT STÅLPLATER (svarte)



M O T

4 VINDUSREKKER MED
TOFLØYDE VINDU SKIFTES
UT MED ENFLØYDE
VINDUENE SKAL KUNNE
ÅPNES.

Bygning		Offert	Dato
Oppdragsnavn: BORETTSLAGET STABELLS VEI 5			
Oppdrag: 621 REHABILITERING AV STABELLS VEI 5			
FASADE MOT ØST	Skala: 1:100	Trapp ØS 13.04.81	
SIVILINGENIØR ASBJØRN MYKLEBUST		621-01	
RÅDGIVENDE INGENIØR FOR BYGNINGSTEKNISK KONTROLL - MBP KONGENS GT. 10 2000 TRONDHEIM TLF. 0707/74 000			

110801-01261
BYGNINGSRÅD

Nr. 3160

KJØPT 29-10-81
KJØPT 13-05-81

1/2 JERNBETON TRONDHEIM - 001160LOKK MED 24 LULLIGHETER RØNNVILP - KIL. A/100, 24-3-58 - Signe Thøgersen

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 7501

Bygg-jnr. 464/57

Til Helserådets formann.

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

Stabelveg 5-7 (nord for Munkvoll)

nemlig

boligblokk m/24 leil.

hvilket eieren herr

P/s Jernstuen

har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Helseråd jnr.

I orden.

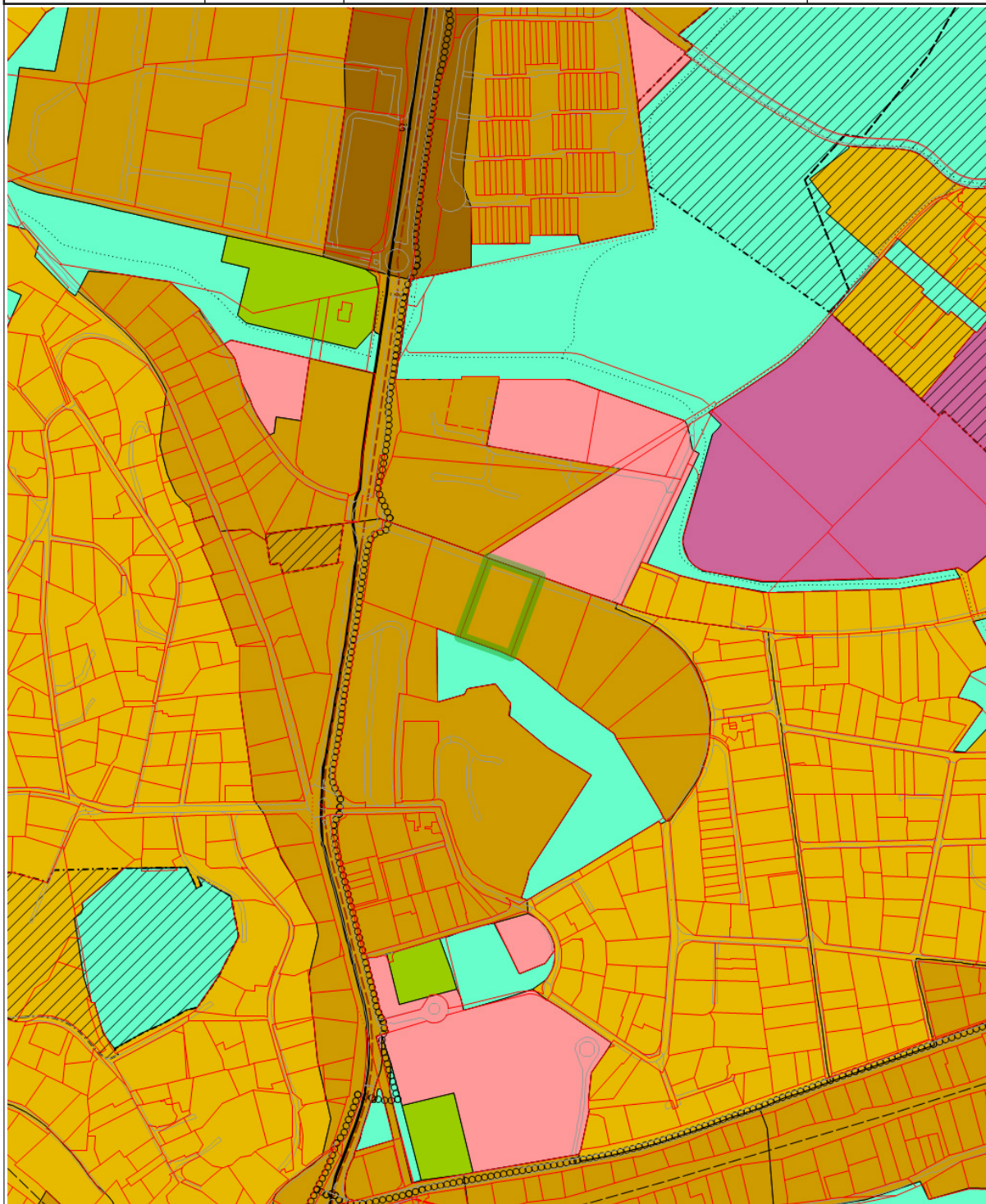
Strinda Bygningssjefkontor den 2/12 59.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den

6 DEC 1959
Kjeld Lagers

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 384	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Stabells veg 5A 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

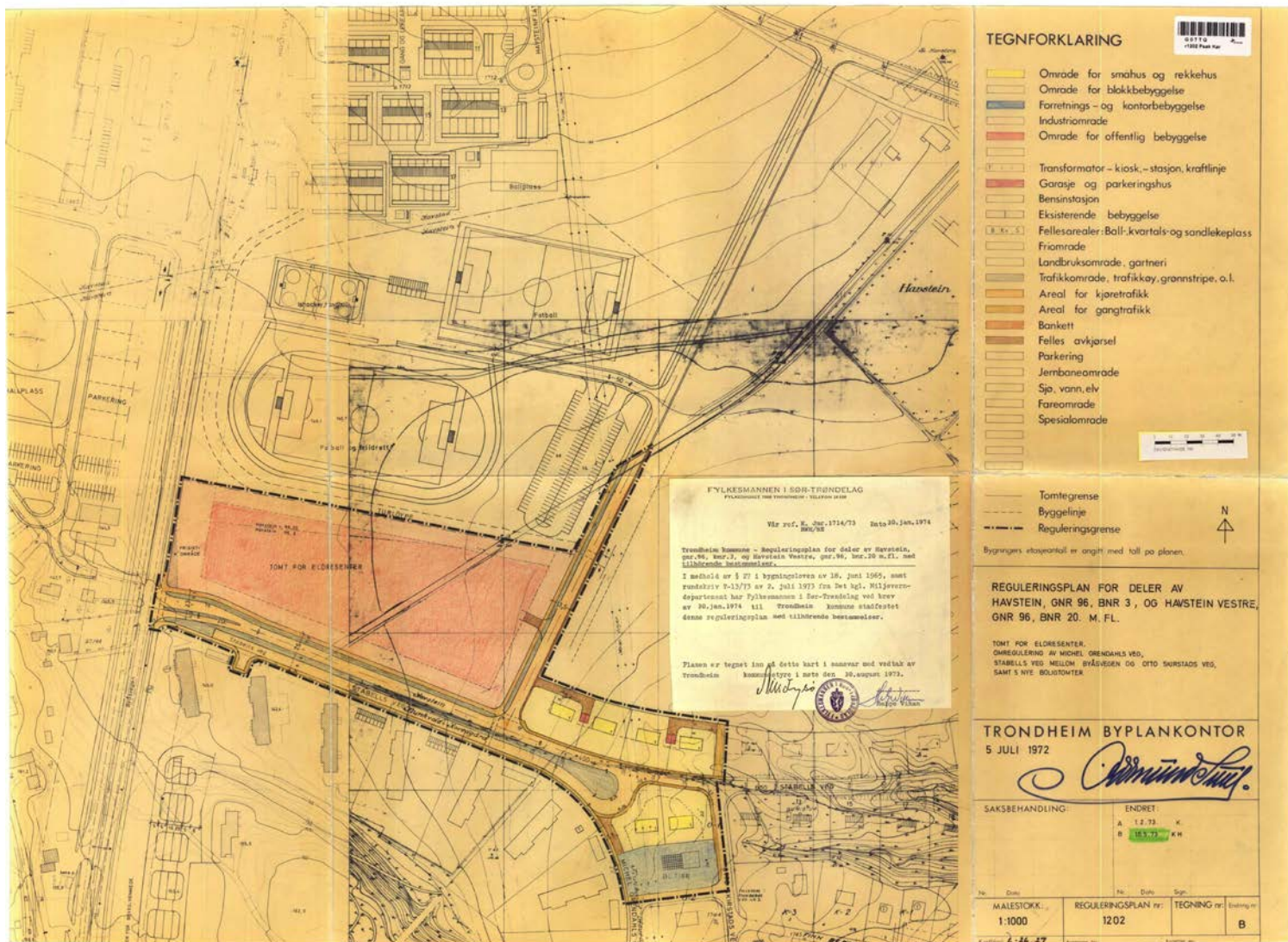
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Sporveg
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Hovedveg
	Framtidig hovedveg tunnel		Hovedvegnett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

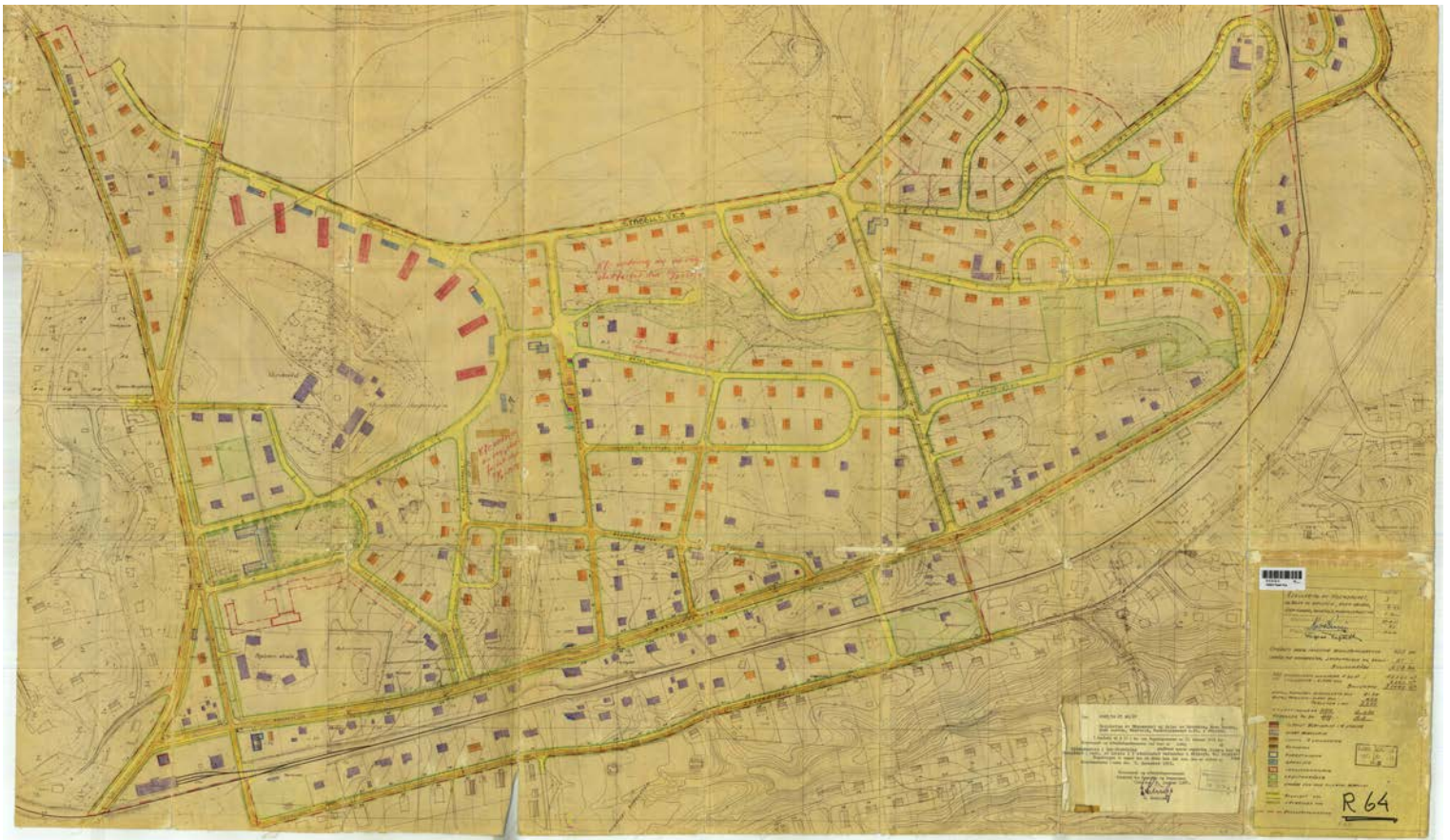
 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 384	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Stabells veg 5A 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



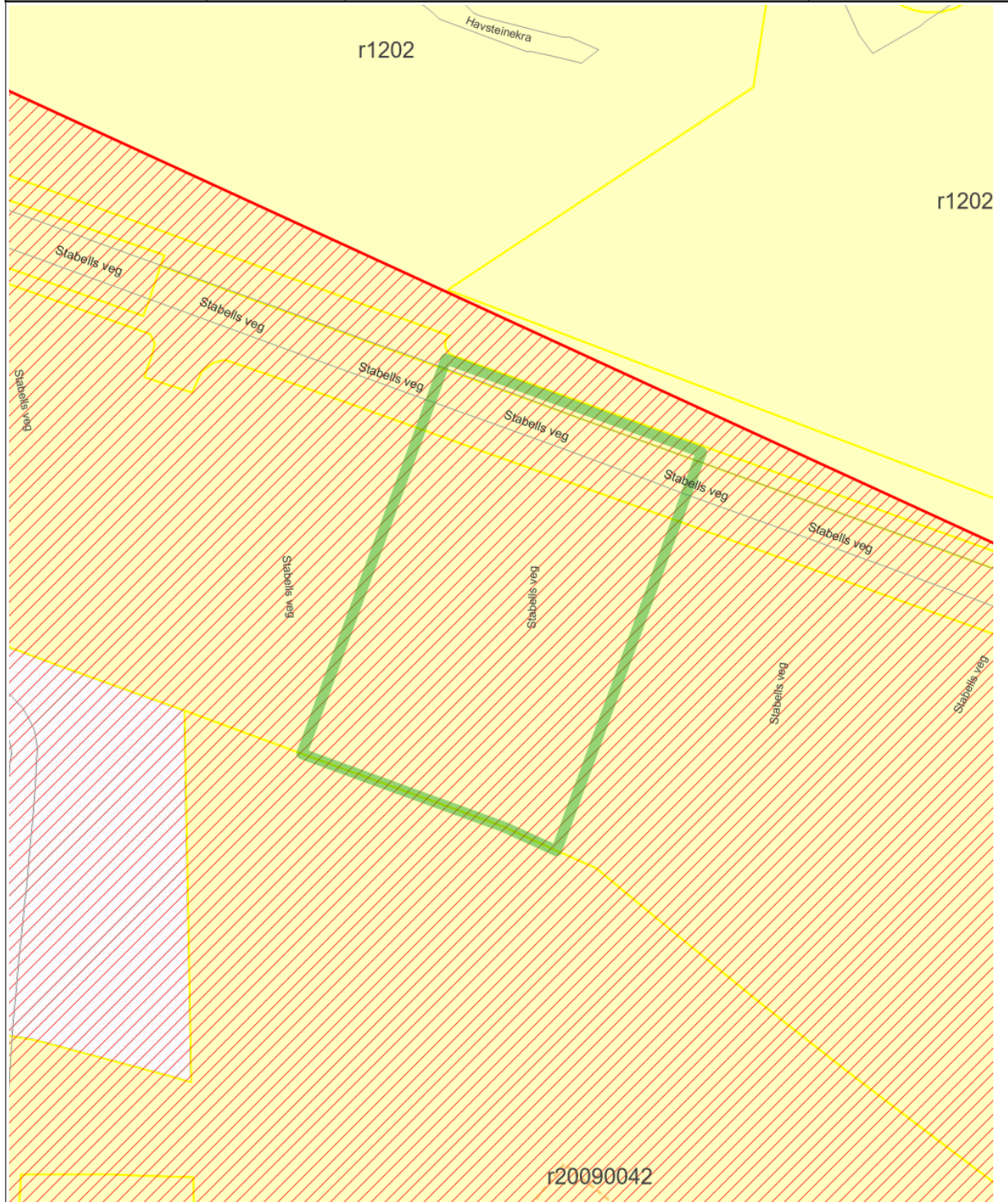
Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Hensyn grønnstruktur		Boligbebyggelse
	Kjøreveg		Fortau		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser		Grønnstruktur		Park
	RpFormålGrense		RpGrense		Byggegrense
	Parkeringshus/-anlegg				





 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 384	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Stabells veg 5A 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

— R 1202, st.f: 30.01.74, 2 102

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan
for deler av Havstein, gnr.96, bnr.3 og Havstein Vestre,
gnr.96, bnr.20 m.fl.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Boligbebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

§ 2.

De viste boliger skal oppføres i 1 etasje. Gesimshøyden skal
ikke overstige 3,5 m. Høyden til gesims måles fra grunnens
planerte nivå.

§ 3.

Boligbebyggelsen skal ha sadeltak. Tak med knestokk tillates
ikke.

§ 4.

Hvor garasjer på planen ikke er vist frittliggende, skal de
bygges i sammenheng med våningshuset.

Det skal være 1 garasje og 1 parkeringsplass pr. leilighet.

§ 5.

På tomt for eldresenter skal bygninger plasseres innenfor de
angitte byggelinjer.

Bygninger i eldresentret kan oppføres i maks 3 etasjer.

Utnyttelse for tomten skal maks. være 0,2.

§ 6.

De ikke bebygde deler av tomtearealene skal gis en tiltalende
utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som virker
sjenerende for nabo eller reduserer trafikksikkerheten.

§ 7.

På situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset skal være vist plassering av tørkestativ og søppelspann samt planering av tomtene.

§ 8.

I frisiktsområdet i kryss Byåsvegen/Stabells veg må terrengplan ikke ligge høyere enn 50 cm over kjørebansens planum, og må ikke utnyttes med gjerder, trær, busker etc., slik at kravet til fri sikt blir tilsidesatt.

§ 9.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim til anvendelse.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsernes ifrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.



*Godkjent
30. januar 1974*



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

R64

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 09.01.57.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR HOEMSAUNET OG DELER AV HAVSTEIN, HOEM
SØNDRE, HOEM NORDRE, MUNKVOLD, MUNKVOLDSAUNET M.FL.**

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen, og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog hvor det av terrengmessige grunner er ønskelig og det etter bygningsrådets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan tillate unntak herfra for større områder. Uthus og garasjer tillates ikke oppført frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelse kan bygningsrådet gi unntakelse når terrenget etter bygningsrådets skjønn passer for frittliggende plassering.
3. Utenom veglovens bestemmelser om innhegning, byggelinje og beplantninger ved offentlig veg, gjelder som alminnelig regel at det ikke er tillatt å ha trær, busker og lignende som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken eller naboer.
4. Det tillates ikke satt opp høyere gjerder enn 80 cm.
5. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. Bygningsrådet kan dog dispensere fra denne bestemmelse og tillate flere leiligheter hvis husets form og størrelse ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig for de i planen viste hustyper. Før utbyggingen av en bygningsgruppe tar til, skal bygningsrådet bestemme bebyggelsens utforming (høyde, takfall etc.).
6. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.
7. Butikker tillates ikke innredet andre steder enn bestemt i planen.
8. På de regulerte områder må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
9. På de regulerte leikeområder tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
10. Områder som ikke er detaljregulert på planen, kan ikke bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplanen for hele området.
11. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

12. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.
13. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter.
14. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.
15. Med dette oppheves regulering av Munkvold gård stadfestet av departementet 5. oktober 1946 og gateregulering mellom Kyvannet og Rognheim st. stadfestet 9. januar 1926 i den plan som nå er stadfestet.

000

Stempelmüller. Nr. 400. —

Dagbok nr. 396819 Leo
Strinda sorenskriverembete

9/8

FESTEKONTRAKT.

Undertegnede Trondhjems Sparebank - heretter kalt grunneieren - og overrettssakfører Kaare J. Tapper på vegne av et vordende borettslag - heretter kalt festeren - har idag inngått følgende kontrakt:

1. For et tidsrom av 99 år fester grunneieren bort til festeren en parsell stor 3.871,5 m² av Munkvold hovedgård, g.nr. 97, br.nr. 42 i Strinda, benevnt Stabells veg 5, g. nr. 97, br. nr. 384, Strinda.
2. Den bortfestete parsell skal omfatte det nødvendige tomtareal til oppførelse av boligblokk ~~nr. 3 grensen fra vest, bykanten på den~~ på Stabells veg 5 etter den vedtatte reguleringsplan for Munkvold hovedgård. Parsellen vil i nord støtte til Havsten og/eller Havsten vestre, g.nr. 96, br.nr. 3 og 20, mot syd til Munkvold, g.nr. 97, br.nr. 270, ~~mens den vestre og~~ ~~vestre grense ligger midt mellom henholdsvis blokk 3 og 4 og blokk 2 og 3~~ mot øst til Stabells veg 7, og mot vest til Stabells veg 3.
3. I festeavgift betales kr. 1.548,60 pr. år fra 2/1-1959, beregnet etter 4% årlig av en tomteverdi på kr. 10,- pr. m². Avgiften blir å erlegges etterskuddsvis med en 1/2 part hver 2/1 og 1/7, første gang 1/7-1959. Avgiften skal kunne reguleres hvert 10de år og fastsettes videre fra denne dato for et ytterligere tidsrom av 10 år i forhold til engrosprisindeksen på reguleringsdatoen.
4. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på parsellen. Hvis festeavgiften ikke blir betalt i rett tid, har grunneieren rett til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bygningene til tvangsauksjon. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfalleen avgift for inntil 1 år, foruten retten til fremtidig avgift.



- 2 -

5. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, så langt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen (e) på tomta etter lovlig skjønn.
6. Så lenge det hviler lån på bygningene på parsellen i Den Norske Stats Husbank skal:
 - a) festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
 - b) parsellen ikke forlanges ryddiggjort,
 - c) festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
 - d) Husbanken eller kommunen ha rett til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller lånets løpetid, dersom festet blir ledig.
7. Festeren har ikke anledning til, uten grunneierens samtykke, å overdra eller pantsette festeretten til den ubebyggede tomt i henhold til nærværende kontrakt. Dette gjelder dog ikke overdragelse eller pantsettelse av festeretten til Den Norske Stats Husbank.
8. På parsellen har festeren rett til å oppføre boligbygg i overensstemmelse med gjeldende reguleringsplan, samt garasjer som vedtatt etter reguleringsplanen for leieboernes bruk. Dessuten har festeren rett til å gi Fjærevassfossen komm. Kraftselskap eller annen strømleverandør adgang til å føre opp nødvendige trafokjoser på parsellen, dersom ikke transformatorene kan installeres i boligblokkens kjellere. Strømleverandørens leie for grunn til kjoskene tilfaller festeren.
9. Hvis festeren ikke utnytter hele parsellen til boligbygging kan den ubenyttede del av parsellen ikke uten grunneierens samtykke disponeres til noe annet formål.
10. Med festeretten følger ingen rett utenfor parsellen. Den bortfestes i den stand den er og med de forpliktelser som hviler på den ved inngåelsen av nærværende kontrakt. Grunneieren har intet ansvar for skjulte feil.
11. Gjerdeplikt mot offentlig gate eller vei overtas av festeren i den utforming som er eller måtte bli bestemt av vedkommende myndighet. Gjerdeplikt mot naboeiendom overtas av festeren etter de samme regler som gjelder for grunneieren. Finnes ingen sådan avtale, forutsettes festeren å bære utgiftene hvis inngjerding blir aktuell.
12. Arbeidsbrakker, materialskur m.m. som entreprenører har hatt stående på parsellen, skal straks fjernes etter at arbeidet er blitt avsluttet.
13. Festeren utreder alle skatter og avgifter m.v. og svarer for alle de forpliktelser som hviler på eller blir pålagt parsellen og/eller de bygninger

- 3 -

som blir oppført på den. Likeledes må festeren dekke alle utgifter til opparbeidelse av de gater og veier som vedrører parsellen, samt utgifter til anlegg av vann- og kloakkledninger. Festeren kan heller ikke motsette seg at det, over det bortbykslete areal, føres ledninger for vann og kloakk, og kabler for elektrisk strøm til byggetomten utenfor parsellen. Uten å kreve vederlag av grunneieren må festeren for øvrig finne seg i de bestemmelser og pålegg som offentlige myndigheter måtte komme til å utferdige om parsellen.

14. Alle utgifter vedrørende kart- og oppmålingsforretning av parsellen, samt omkostningene ved stempling og tinglysing av nærværende kontrakt skal dekkes av festeren.
15. Nærværende kontrakt er utstedt i 2-to-likelydende eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Trondheim, den 9. august ~~1960~~ 1960

For festeren: Trondhjems Sparebank
 Kaare J. Tapper (sign.) p. p. Ivar Sollie, Leif Risan
 (sign) (sign)

Festekontrakten godkjennes av oss.
 A/L Stabells veg 5,

Ottar Karlson John E. Jenssen
 (sign) (sign)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE 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-antennor 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stabells veg 5A
7021 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola Krogstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 474 57 750
E-post: ola.krogstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre