PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

STABELLS VEG 11 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Stabells veg 11A
7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1962
BRA:	85 m^2
BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	5.6.2026 (Gyldig til 5.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	6	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS

stalebergmann@gmail.com
91373377

Stabells veg 11A
7021 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43688

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, slitasje og forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder og begrenset avtrekk.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannledninger.
Varmtvannsbereder	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på varmtvannstank.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 settes på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2026

Rapportdato
5.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Judith Ovedie Nordbotn**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

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

Boenheten selges som dødsbo og egenerklæring foreligger ikke.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

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

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	97	Bruksnr:	427	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	31	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1962**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført i 4 etasjer over kjeller.
Vurderte leilighet ligger i 3.etasjer over kjeller, hvor grunnmur og hovedkonstruksjon er oppført i støpt betong, Utvendig kledd med fasadeplater.
Innvendige vegger i betong/trekonstruksjon.
Taket er saltak, tekket med papp eller lignende.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**85**	**74** Romfordeling: Entre, WC, bad, 2 soverom, kjøkken og stue	**11** Romfordeling: Bod på loft: 5 kvm Bod i Kjeller: 6 kvm	**0**	**13**
Totalt m²	**85**	**74**	**11**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er pusset opp.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet er fra byggeår og har dermed en høy alder sammenlignet med forventet levetid for kjøkkeninnredning, benkeplater, overflater og tekniske installasjoner. Det registreres normal aldersrelatert slitasje på innredning og overflater. Kjøkkenets utforming, materialvalg og funksjonalitet er i hovedsak preget av alder, og det må påregnes økt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det ble ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt eller umiddelbart behov for utskifting ved befaringstidspunktet. Som følge av alder kan det imidlertid ikke utelukkes skjulte svakheter eller slitasje på komponenter som ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Kjøkkenet vurderes å ha et moderniseringsbehov, og fremtidige utskiftinger må påregnes.

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet står foran en oppgradering/oppussing for å tilfredsstille dagens krav.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk er eldre og har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

På grunn av alder og effekt, vil en utskifting av kjøkkenvifte være påregnelig.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk fra toalettrommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Det er avløpsrør av støpjern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannledninger av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap i felles gang. Det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er byttet innmat i sikringskapet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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. 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.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent årstall

Størrelse

Ca 100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt betonghimling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort oppgraderinger på bad, men det er ikke kjent når dette er gjort.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant og dusjhjørne	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er ikke utført hulltakking da alle vegger mot baderommet er av betong/mur.

Det er utført overflatesøk på tilstøtende vegger uten å finne avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

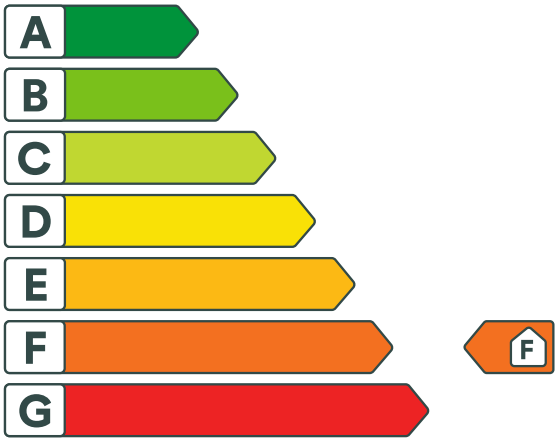
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Stabells veg 11B, 7021 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309756**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182337595**
Gårdsnummer **97**	Bruksnummer **427**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



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 **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **263,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **283,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 945 kWh**

3. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260212
Addresse	Stabells veg 11 A		
Postnr.	7021	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Dagfinn Johan Nordbotn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Judith Ovedie Nordbotn

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Dagfinn Johan Nordbotn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.06.2026

Signert av *Dagfinn Johan Nordbotn*

Initialer selger:
D J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Attest nr. 8461

Bygg.jnr. 167/60

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

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

Stabells vei 11 nemlig boligblokk

hvilket eieren herr A/S Jernhallen v/ K. Jørgen har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 16/3-62

Strinda Helseråd jnr.

Iorden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 16 APR 1962

Kjell Irgens

GJENPART

STRINDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

16. mars 62.

Herr Kåre Tapper,
Olav Tryggvasons gt. 24,
H e r.

Vedr: Stabels veg 11.

Innflyttingstillatelse er gitt og bruksattest vil bli utstedt senere.

Olav Hegge.
bygningskontrollör.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/01176/91
Sak nr.: DB 0323/91

F E R D I G A T T E S T

Borettslaget Stabells veg 11
Stabells veg 11

7021 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 12.11.91

BYGGESTED : STABELLS VEG 11 G.nr. 00097 B.nr. 0427

BYGGHERRE : Borettslaget Stabells veg 11

ARBEIDETS ART : FASADEREHABILIT

BYGGETS ART : BOLIGBLOKK

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget. okt - 91

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annen formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan-og bygningslovens § 93.

BYGGESAKSKONTORET

Erik Presmo
.....
byggekontrollør

Vedtekter

for Borettslaget Stabells vei 11 org nr 960 523 245

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Husordensregler for Borettslaget Stabells veg 11

(Revidert utgave av 01.05.2025)

1. Hensikt

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

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

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

2. Hensynet til de øvrige beboerne

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

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

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

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

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

3. Reinhold og orden i fellesområder

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

Oppgang, kjellergang og loftsgang skal ikke benyttes til oppbevaring.

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

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

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

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

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

Fottøy og andre effekter skal ikke hensettes utenfor entredøren.

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

4. Avfallshåndtering

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

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

Brikker bestilles på renholdsverkets nettside: trv.no.

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

Viktig om søppelkontainerne:

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

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

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

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

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

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

5. Vaskekjeller

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

Beboerne kan bruke vaskekjelleren når det er ledig. Still ned lengden på programmene ved å trykke der det står «kort» slik at du ikke kjører maskinene lenger enn nødvendig. Pass på å fjerne vasketøyet innen rimelig tid (sjekk lengden på programmet før du går), slik at du ikke hindrer andre tilgang til vaskekjelleren.

Det skal ikke etterlates noe søppel i vaskekjelleren! Ta med tomme vaskemiddelbeholdere opp i leiligheten og kast dem der.

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

6. Arbeid som krever autorisert personell

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

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

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

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

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

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

8. Parkering/ kjøring i gården

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Ladere for elbil

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

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

10. Støy ved oppussing

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

Arbeid som medfører slik støy tillates i tidsrommet:

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

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

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

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

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

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

11. Framleie/ bruksoverlatelse

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

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

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

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

12. Bruk av veranda

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

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

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

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

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

Det er kun tillatt med elektrisk grill på veranda.

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

13. Sikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BORETTSLAGET STABELLS VEG 11
Styret

Borettslaget Stabells veg 11 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		570 240	570 240	570 160	0
Felleskostnader kapitaldel		377 184	377 280	377 332	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		168 768	156 384	168 800	0
Andre tillegg	1	39 456	37 152	39 500	0
Andre driftsinntekter	2	34 791	65 638	7 000	0
Sum driftsinntekter		**1 190 439**	**1 206 694**	**1 162 792**	**0**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-6 707	-6 569	-4 700	0
Styrehonorar		-33 000	-23 000	-33 000	0
Avskrivninger		-36 583	-36 583	-36 583	0
Forretningsførerhonorar		-68 979	-66 775	-69 000	0
Honorar administrative tjenester		-2 436	-15 181	-14 000	0
Eksterne honorar	4	-9 592	-8 884	-10 000	0
Vaktmestertjenester		-26 002	-22 770	-23 100	0
Renholdstjenester		-45 392	-37 176	-39 500	0
Løpende vedlikehold	5	-22 146	-34 361	-26 000	0
Periodisk vedlikehold	6	-815 204	-889 294	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-173 141	-160 794	-168 800	0
Forsikring		-118 175	-102 177	-117 200	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-179 287	-166 867	-163 100	0
Eiendomsavgifter		-86 052	-92 412	-97 000	0
Festeavgift	7	-20 296	-20 296	-20 300	0
Energi, felles		-29 522	-23 803	-25 000	0
Andre driftsutgifter	8	-27 637	-17 474	-8 600	0
Sum driftskostnader		**-1 700 151**	**-1 724 416**	**-855 883**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-509 711**	**-517 722**	**306 909**	**0**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		89 961	73 224	34 000	0
Finanskostnader		-206 398	-182 212	-211 232	0
Netto finansposter		**-116 437**	**-108 988**	**-177 232**	**0**
Resultat før skattekostnad		**-626 148**	**-626 710**	**129 677**	**0**
Ordinært resultat etter skatt		-626 148	-626 710	129 677	0
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**-626 148**	**-626 710**	**129 677**	**0**
Disponering av totalresultat:		-626 148	-626 710	129 677	0
Overført fra annen egenkapital		-626 148	-626 710	0	0

Borettslaget Stabells veg 11 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	2 423 383	2 437 283
Andre anleggsmidler	10	11 593	34 277
Sum anleggsmidler		**2 434 977**	**2 471 560**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		81 542	68 742
Mellomregning Klare Finans	11	31 779	23 079
Opptjente renter		78 905	70 826
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 303 373	2 364 823
Sum omløpsmidler		**2 495 600**	**2 527 469**
SUM EIENDELER		**4 930 577**	**4 999 029**

Borettslaget Stabells veg 11 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	510 033	1 136 181
Sum egenkapital		**512 433**	**1 138 581**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	3 409 874	3 575 778
Borettsinnskudd	14, 16	171 200	171 200
Sum langsiktig gjeld		**3 581 074**	**3 746 978**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		773 007	56 835
Skyldig off. myndigheter		680	462
Forskudd kunder		31 769	23 079
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		225	365
Påløpte renter		28 454	30 476
Påløpte kostnader		2 934	2 253
Sum kortsiktig gjeld		**837 070**	**113 470**
Sum gjeld		**4 418 144**	**3 860 448**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 930 577**	**4 999 029**
Pantstillelser	14	3 581 074	3 746 978

Sted:_____, dato:_____

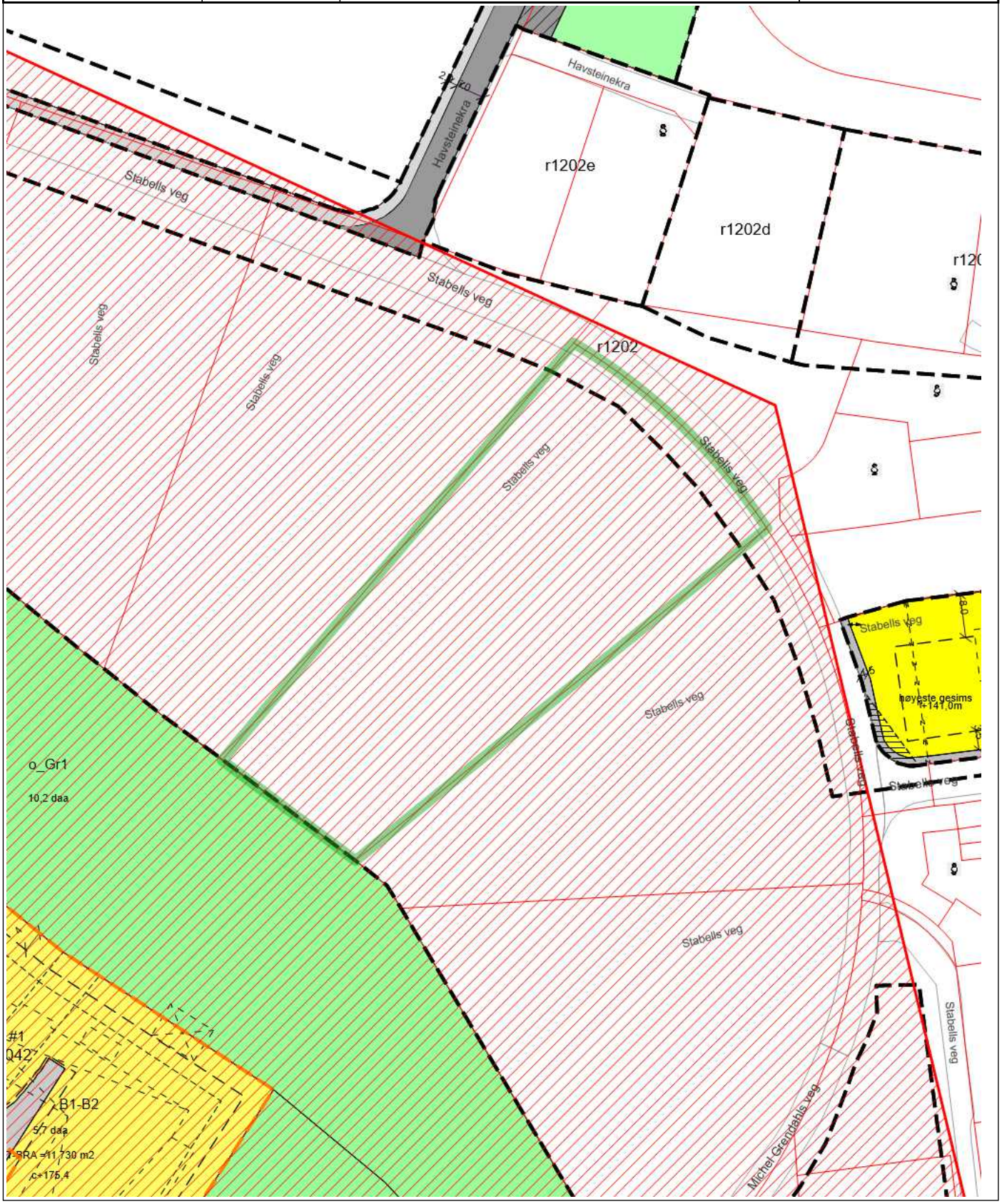
Siv Oli Ann Erdal Leder	Håkon Danielsen Styremedlem	Torger Haarberg Styremedlem

Trondheim

Reguleringsplaner

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

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

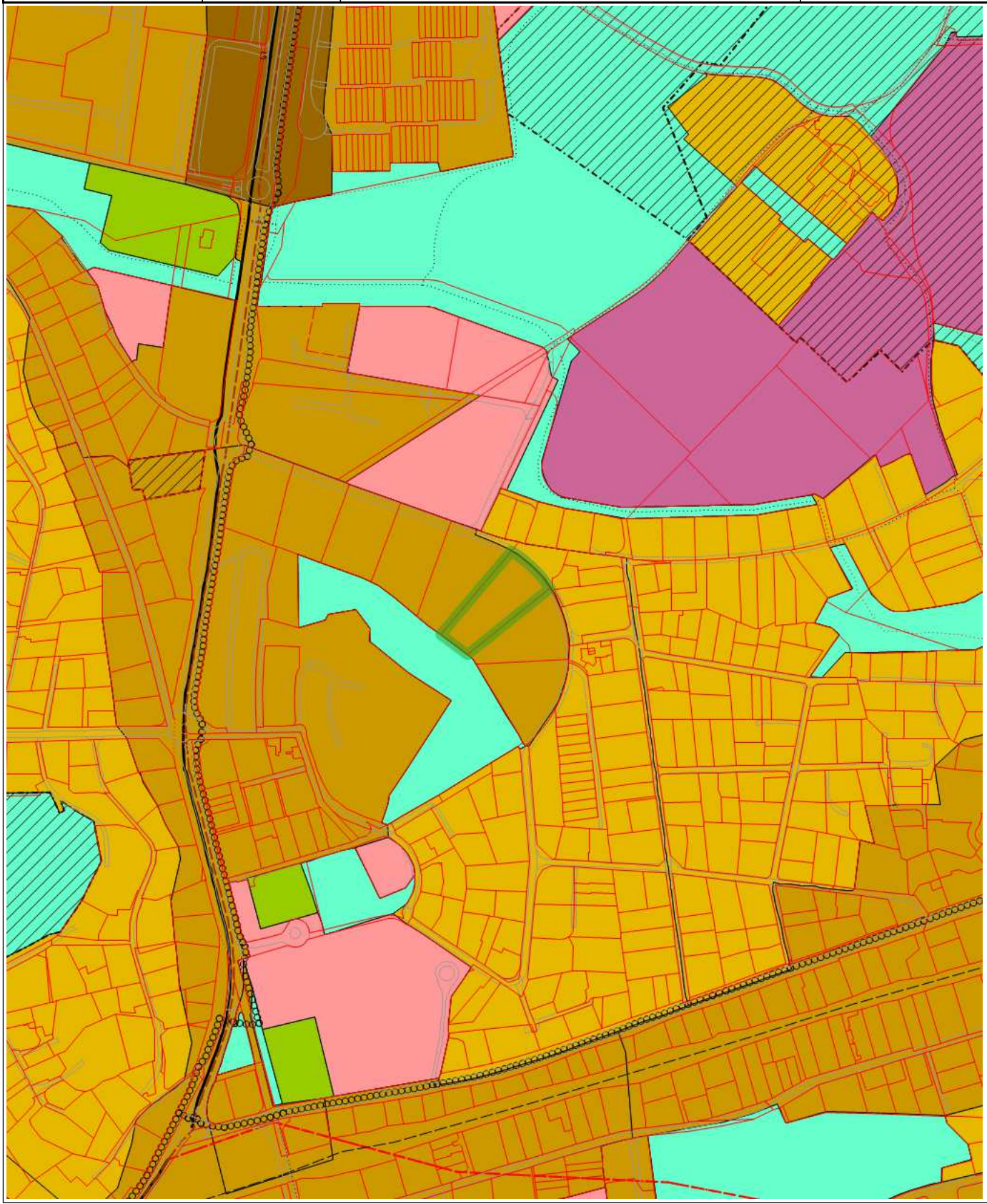
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Grønnstruktur
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk
1:5000



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

R 1202, st.f: 30.01.74.

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 oppföres i 1 etasje. Gesimshöyden skal ikke overstige 3,5 m. Höyden 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 oppföres 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 törkestativ og söppelspann samt planering av tomtene.

§ 8.

I frisiktsområdet i kryss Byåsvegen/Stabells veg må terrengplan ikke ligge höyere enn 50 cam over kjörebanens 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 reguleringsbestemmelsenes ifrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Stadfestet
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 bygnigsrådets 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

Stabells veg 11A

Nabolaget Munkvold - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Havstad	7 min
Boreal Travel Trondhein	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabells veg Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	4 min 0.3 km
Munkvoll Linje 9	9 min 0.8 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	8 min 3.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 6 km
Trondheim Værnes	37 min

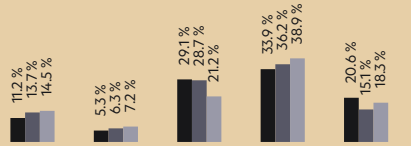
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad	7 min
Coop Prix Rognheim	9 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Havstad idrettsplass	8 min
Byåsen skole	7 min
3T-Byåsen	15 min
EasyFit Byåsen	21 min

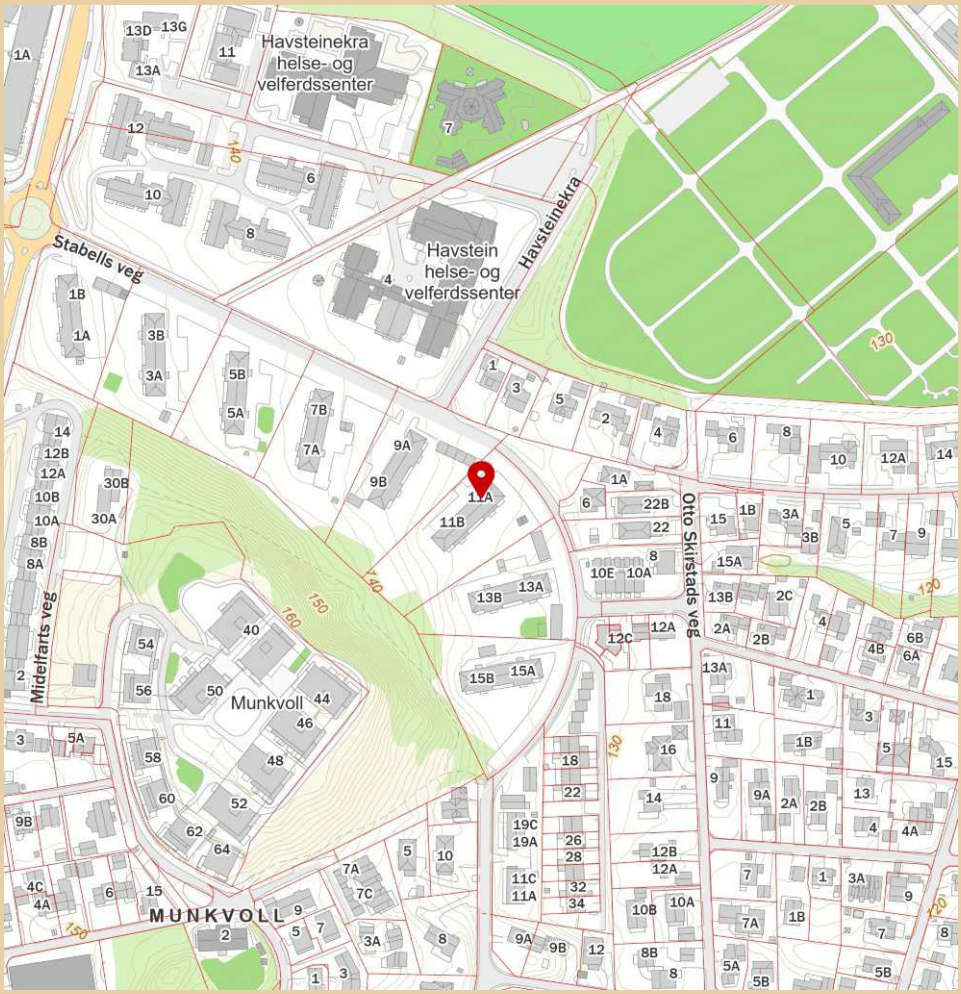
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

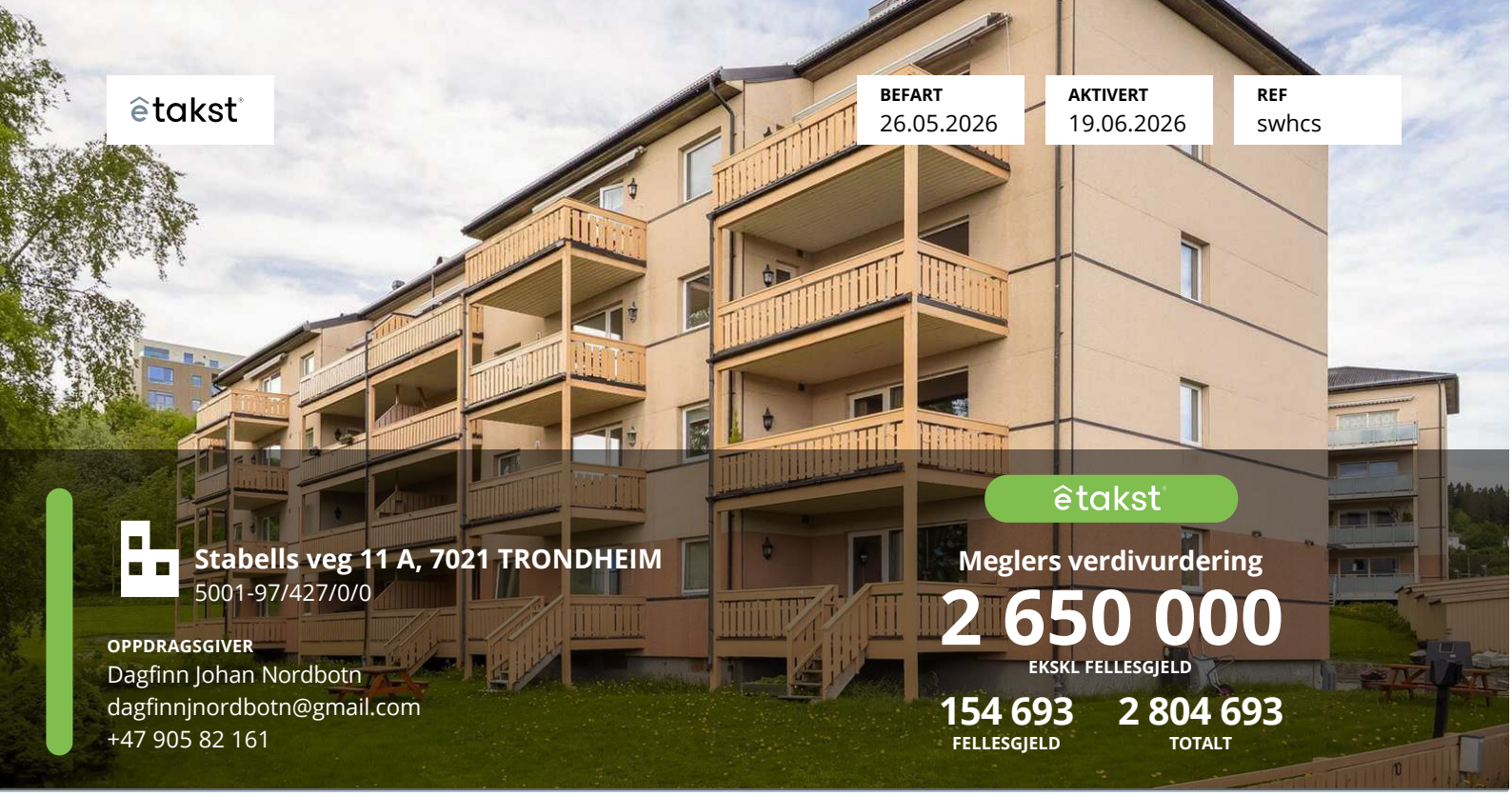
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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 2026



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
26.05.2026	19.06.2026	swhcs

Stabells veg 11 A, 7021 TRONDHEIM
5001-97/427/0/0

OPPDRAGSGIVER
Dagfinn Johan Nordbotn
dagfinnjnordbotn@gmail.com
+47 905 82 161

etakst

Meglers verdivurdering

2 650 000

EKSKL FELLESGJELD

154 693 FELLESGJELD

2 804 693 TOTALT

NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Festet tomt	0 m2
Byggeår	1962
Soverom	2
Etasje	3
Fellesutgifter	4 354
Formue	77 392

AREAL

BRA-i	74 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Balkong, parkering og peis.

Energimerke F

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Stabells Veg 11B, 7021 Trondheim	04.07.2025	3 450 000	162 438	3 612 438	1962	74 m²
Stabells Veg 7A, 7021 Trondheim	12.01.2026	3 125 000	229 421	3 354 421	1963	74 m²
Stabells Veg 15A, 7022 Trondheim	27.10.2025	3 250 000	144 147	3 394 147	1963	74 m²

Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

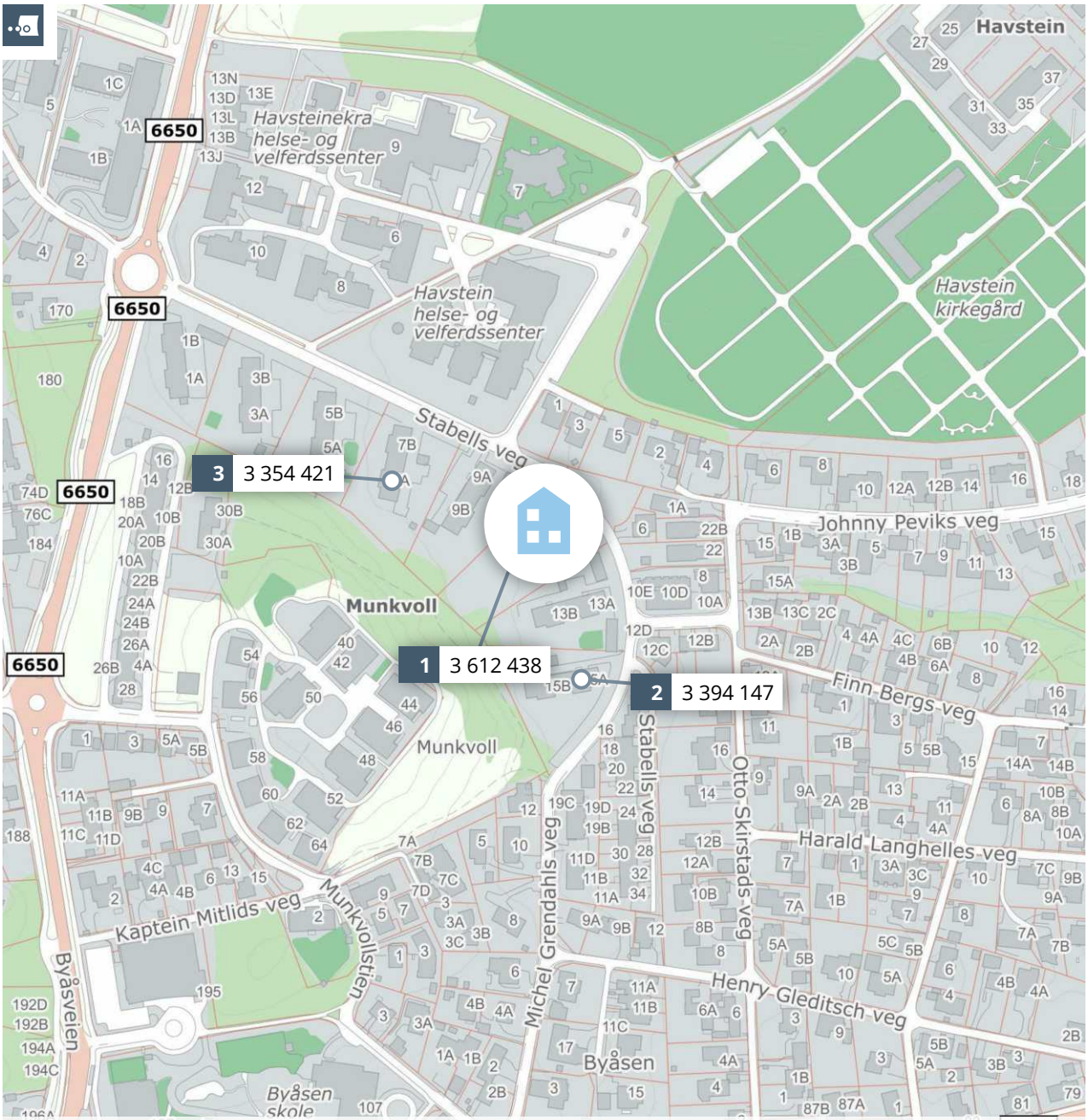
MEGLER
Kristian Rundgreen
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+4793037834

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

STABELLS VEG 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 19.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stabells veg 11 A, 7021 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1962

GNR 97 BNR 427 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MUNKVOLD

Verdivurdert til

2 650 000

154 693	2 804 693	37 838
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	4 354
Formue	77 392
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stabells veg 11 B 74 m²	1962	1. etg	2 sov	04.07.2025	3 390 000	**3 450 000**	162 438	3 612 438	**48 817**
2	Stabells veg 15 A 74 m²	1963	2. etg	2 sov	27.10.2025	3 390 000	**3 250 000**	144 147	3 394 147	**45 867**
3	Stabells veg 7 A 74 m²	1963	4. etg	2 sov	12.01.2026	3 190 000	**3 125 000**	229 421	3 354 421	**45 330**

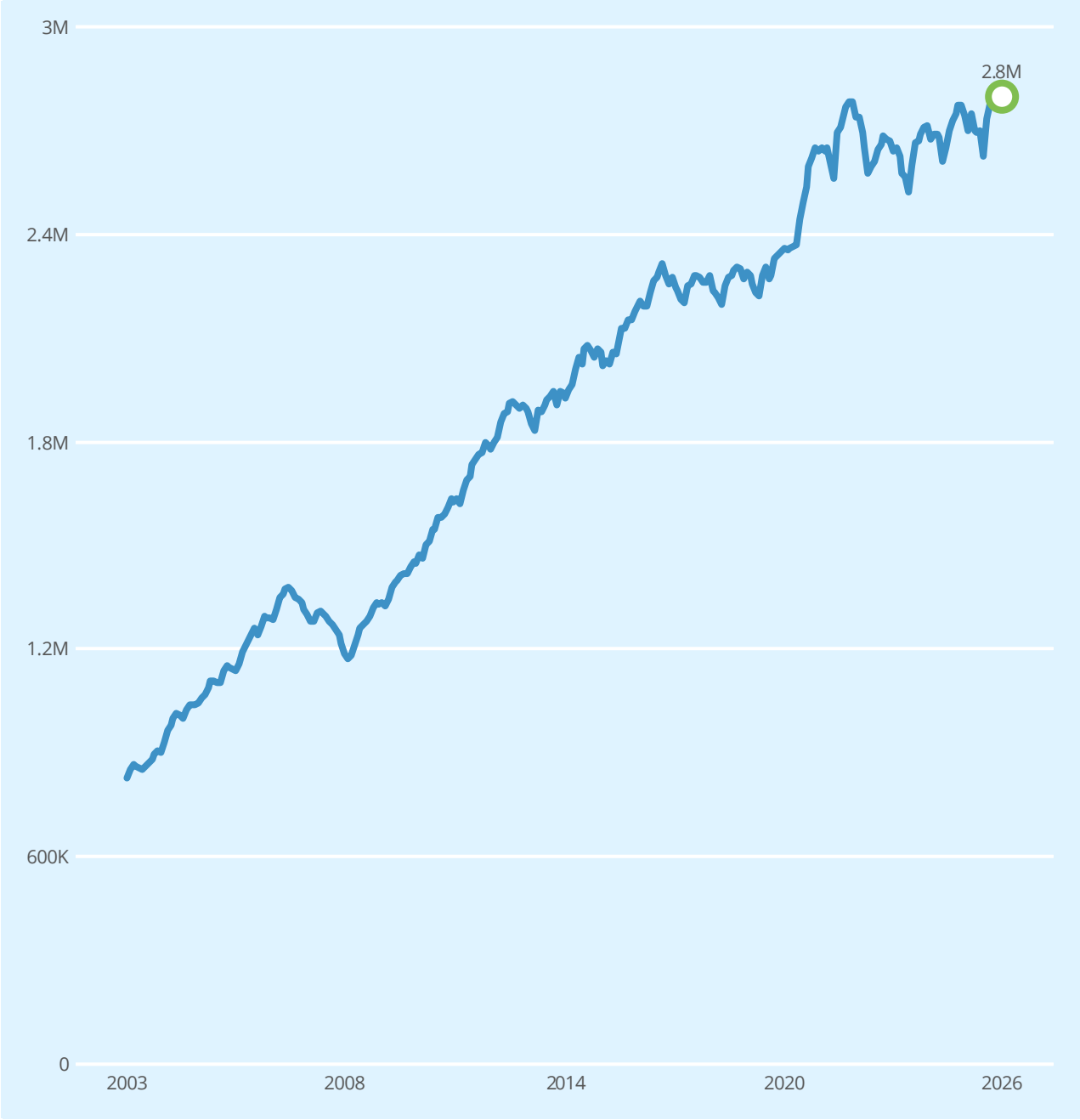
Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i MUNKVOLD grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 467 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i MUNKVOLD grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

4.0M
3.9M
3 860 000 Prisantydning i snitt
3 821 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 964 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd
56 404 MUNKVOLD grunnkrets i snitt siste 3 mnd
37 838 Stabells veg 11 A Totalpris 2 800 000

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stabells veg 11 A, 7021 Trondheim
Gnr. 97, Bnr. 427, andelsnr. 31 i BORETTSLAGET STABELLS VEG 11, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260212

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 930 37 834

E-post: kristian.rundgreen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
