PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

STABELLS VEG 7B
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Stabells veg 7 B
7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1961
BRA: 55 m^2
BRA-i: 44 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Stabells veg 7 B
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/31116

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2025

Rapportdato
20.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Brandsegg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

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 gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stabells veg 7 B, 7021 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	97	Bruksnr:	420	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	25	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1961**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1961, er i 4 etasjer + kjeller og loft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Valmet takkonstruksjon tekket med metallplater. Vinduer er med 2-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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	55	44	11	0	7
Totalt m²	**55**	**44**	**11**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	44	44	0	Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.	Bod på loft og bod i kjeller.
Totalt m²	**44**	**44**	**0**		

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 lukket rekkverk. Det er utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeide på balkonger i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i trehvit utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er byttet i 2006.	
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
Det er noe slitasje i utvendig hjørne på det ene vinduet.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det er betongdekke i etasjeskille.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe fra byggeår, denne er rehabilitert med røykrør i keramikk i 2010.	

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Vedovn ble montert i 2010, pipe er kledd med skifer.	

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fronter ble byttet i 2016. Benkeplate ble byttet i 2021. Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Vannstoppesystem.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.6 Lovlighet

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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker på kjøkken.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Det er støpjernsrør fra byggeår, som i 2021 gjennomgikk rørfornying.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble utført rørfornying i boretslaget i 2021.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	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**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-skap er oppgradert med ny innmat, det er usikkert når dette er gjort.	
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 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	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk

Fundament
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall
2021

Størrelse
120

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon gjennom luftespalter til vinduer. Det. er også periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2011.	
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**
Det er små riss/slitasje på fug på den ene veggen i høyt oppe i dusjsone.	

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**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med servant, vegghengt toalett og innfellbare dusjdører med garnityr.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk vifte er montert.	
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**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

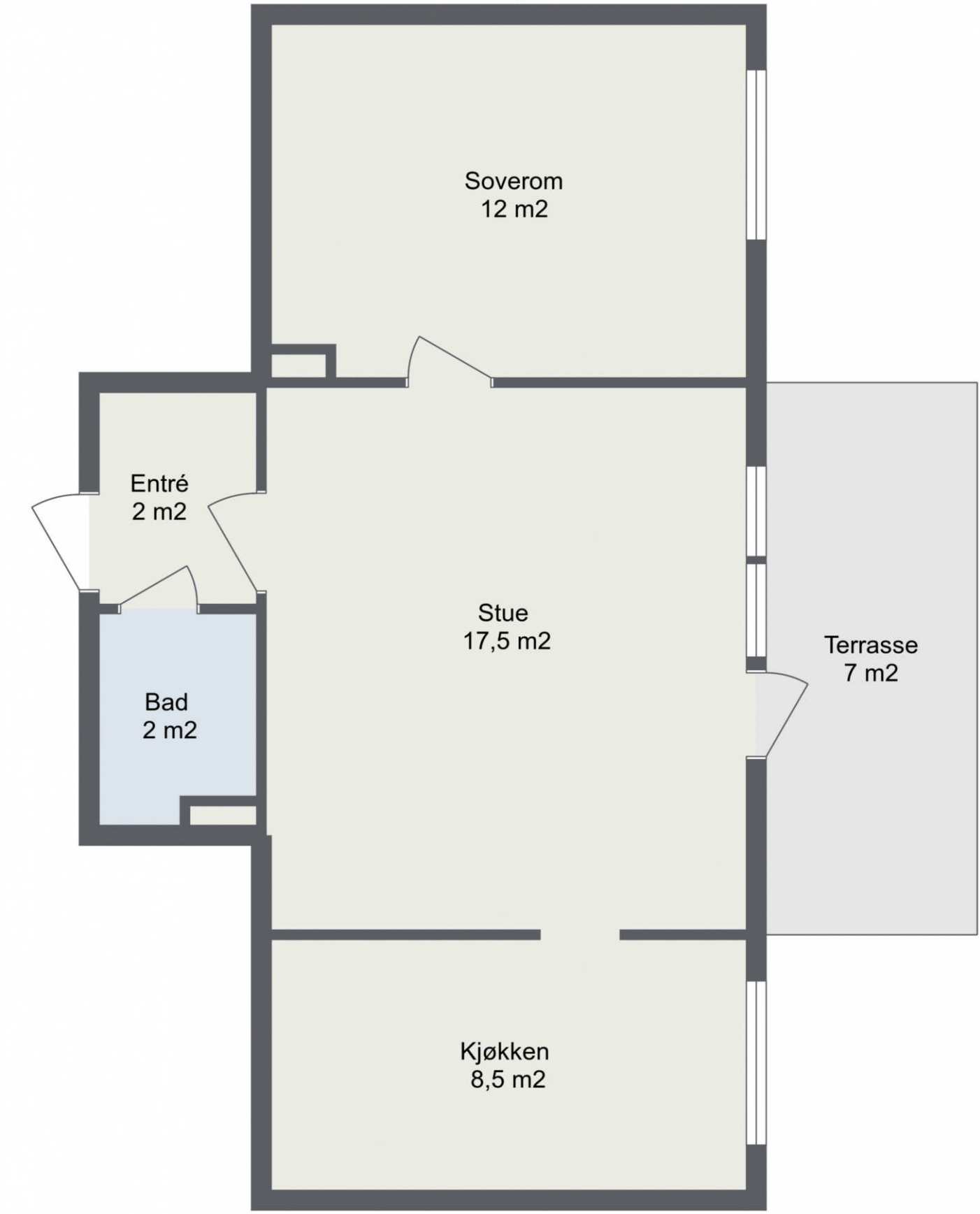
6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

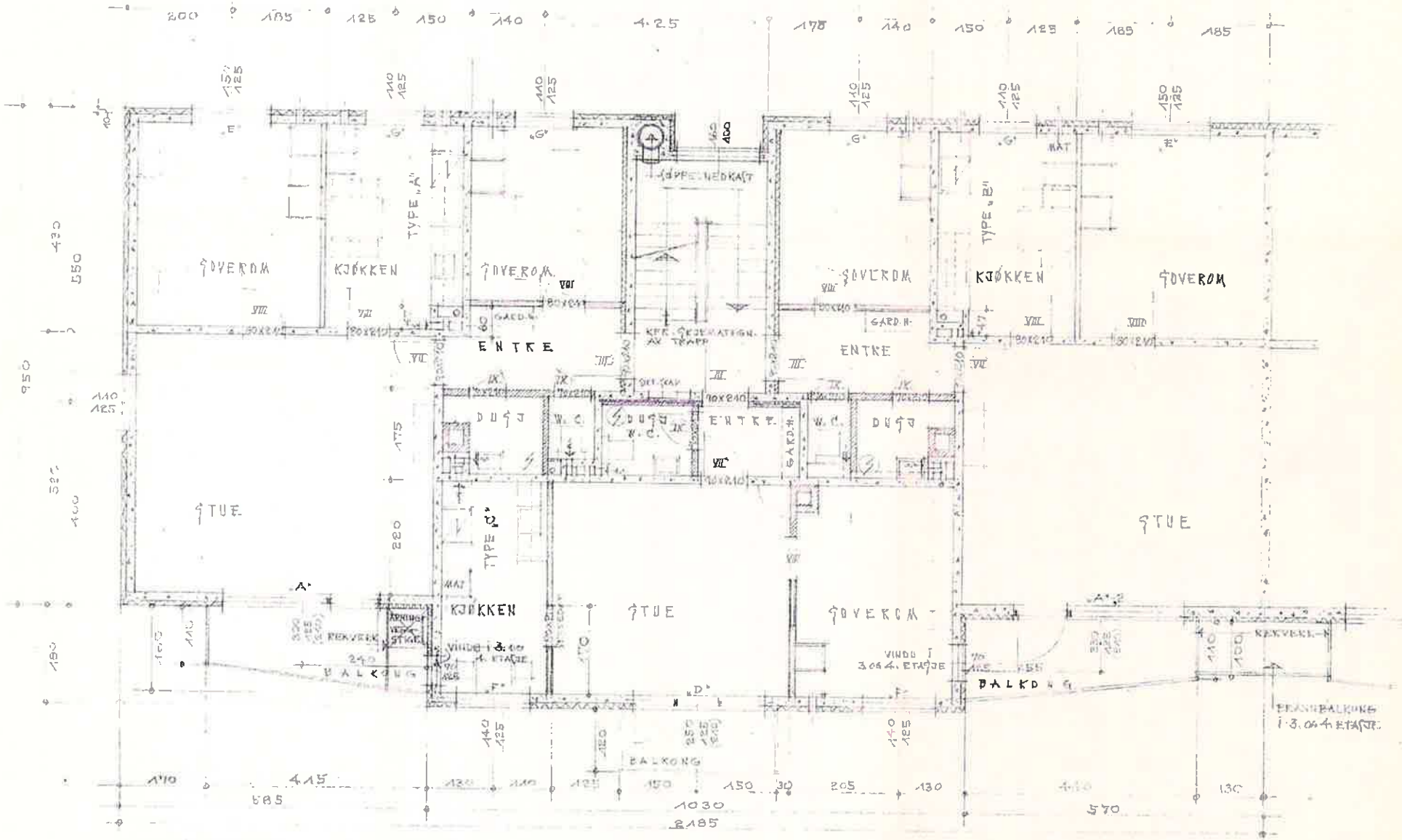
Tilgjengelighet	Ikke relevant

2. 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

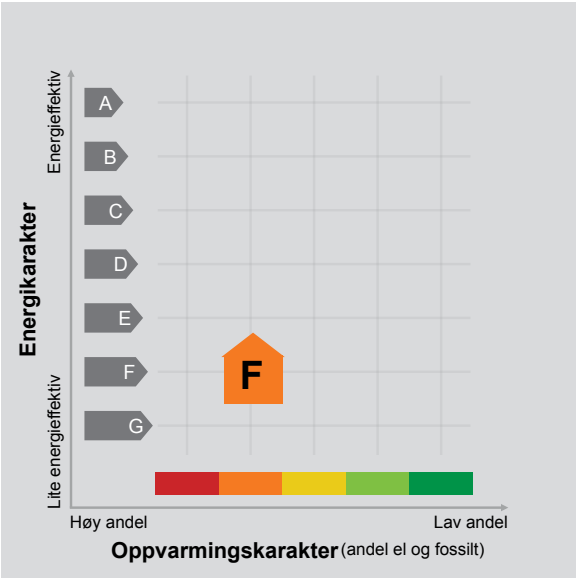


ETASJEPLAN

A/S JERNBETON TRONDHEIM - BOLIGBLOKK MED 24 LEILIGHETER - STABELLS VEG NR. - M.V.L. 1:50, 13-2-57

ENERGIATTEST

Adresse	Stabells veg 7B
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182337560
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-118068
Dato	10.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL.

HUSORDENSREGLER.

(Vedtatt på generalforsamling 22.03.2001 med endring på generalforsamling 22.04.02 - 28.04.04, 13.04.2011, 09.03.2017 og 12.04.2018. Endret i styrevedtak 02.04.2022.

Hensikten med husordensreglene er å sikre trivsel og gode naboforhold i borettslaget. Alle beboere er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Styret har ansvar for å påse at reglene følges og at medvirke til at eventuelle konflikter løses ut fra hensynet til beboernes felles beste.

Husleiekontrakten forplikter andelseierne til å innrette seg etter regler og forpliktelser i disse husordensreglene. Utgifter som påløper pga. brudd på husordensreglene belastes den beboer som har brutt reglene.

(1) Generelle ordensregler:

Alle må vise aktsomhet og unngå skade på borettslagets bygninger, anlegg eller eiendeler.

Alle må ta hensyn til sine naboer og unngå forhold som kan være til sjenanse for dem.

Sjenerende støy må unngås etter kl. 22.00. Bruk av elektrisk bor, banking m.m. bør unngås etter kl. 19.00. Arbeid på lørdag og søndag bør foregå mellom 10.00 og 17.00.

Det oppfordres til å varsle naboer om bygningsarbeider og lignende som kan medføre spesiell støy. Det oppfordres også til å angi et tidsperspektiv på arbeidets varighet.

Inngangsdørene til oppgangene skal være låst hele døgnet. Alle som passerer ut/inn er ansvarlige for at dette overholdes.

Dører til loft og kjellere er branndører og skal alltid holdes lukket/låst. Dette gjelder også dør i kjelleren mellom oppgang A og oppgang B.

Lys på loft og kjeller skal alltid slukkes når man forlater området.

Enhver bruk av bar ild på loft og i kjeller er forbudt.

Det er forbudt å bruke oppganger, loft og kjeller som lekeplass.

(2) Oppbevaring av barnevogner ,sykler, ski m.m.

Barnevogner som er i daglig bruk kan hensettes under trappen i kjellerforgangen.

Dette området kan bare brukes til dette formålet. Ski, sparkstøttinger, ***akebrett***, sykler m.m. kan oppbevares i fellesbua i oppgang B eller i tilfluktsrommene.

(3) Bruk av borettslagets vaskeri.

Vaskeriet kan benyttes av alle beboere.

De som ønsker å benytte vaskeriet, skriver seg opp på turnusliste. Reservert tidsperiode må overholdes slik at vaskeriet ikke blokkeres for neste bruker. Oppmøte må skje innen 30 minutter etter oppsatt tid, hvis ikke kan andre fritt benytte vaskemaskinene. Betaling for vask skjer ved innbetaling til borettslagets kontonummer. Se informasjon ved vaskemaskinene og på Vibbo.

Dør til vaskeriet må holdes låst. Vaskemaskin, tørketrommel m.m. må brukes i samsvar med bruksanvisning og vanlig aktsomhet. Skader som påføres utstyret ved uaktsom bruk, må erstattes av den som forvolder skaden. Den som oppdager skader, feil eller mangler, må straks melde fra til vaktmester/styret.

Etter bruk skal utstyret rengjøres. Skyll såpekammer (vaskemaskin) og tøm vannkammer (tørketrommel).

Vaskeriet skal ikke benyttes mellom kl.22:00 og kl. 07:00.

Klestørk kan forgå i tørkerom og på loftet. Klestørk på balkong bør unngås, men kan tillates hvis tøyet ikke henges høyere enn balkongkledning.

Tørkeplasser må ikke beslaglegges lengre enn nødvendig.

Tepper, matter eller annet må ikke ristes eller bankes på balkong eller ut av vinduer. Lufting av sengetøy kan skje på balkong hvis tøyet ikke henges høyere enn balkongkledningen. Banking og risting av matter og tepper skal foregå i god avstand fra huset og tørkestativet. Banking av matter mot husveggen er forbudt.

(4) Renhold av fellesarealer.

Trappevask, samt renhold av vaskekjeller utføres av rengjøringsbyrå en gang pr. uke, og en gang pr. måned skiftes dørmattene ved postkassene.

Øvrige fellesarealer rengjøres/støvsuges av vaktmester (loft og kjellerkorridorer skal da støvsuges annenhver måned.

Beboere pålegges å gjøre seg kjent med og følge gjeldende regler for kildesortering av avfall.

Alle må gjøre sitt for å holde det rent og ryddig i og omkring huset.

Alle beboere plikter å delta i dugnader etter styrets anvisning.

Hver vår leier borettslaget inn en stor container som alle beboere kan benytte seg av.

(5) Bad og klosett.

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Når man skal pusse opp badet, må styret varsles i god tid slik at borettslaget kan forestå utskifting av sluk.

(6) Dyrehold.

Det er anledning for beboerne til å holde hund, katt eller tilsvarende dyr i leiligheten etter godkjenning av styret. Katt i borettslaget må være innekatt. Det forutsettes at eieren til enhver tid sørger for at dyret ikke forvolder skade eller ulempe, eller sjenerer de øvrige beboerne.

Området rundt blokka, inkludert plenene, er fellesområder og skal ikke benyttes som Lufteplasser for hunder. Avføring fra hund må plukkes opp umiddelbart.

Hunder skal ikke stå i bånd på fellesområdet.

(7) Parkering.

Parkering av biler skal bare skje på anviste parkeringsplasser. Ferdsel med motorkjøretøyer på gårdsplassen må beregnes til nødvendig tilbringertjeneste, og unødvendig tomgangskjøring skal unngås. Parkering foran inngangsdør kun for av/pålessing av varer. Fordeling av parkeringsplasser skjer etter eget reglement. Borettslaget tillater ikke å bruke motorvarmersøylene eller annet fellesnett til lading av el-bil.

(8) Framleie.

Framleie må godkjennes av borettslagets styre.
Andelseieren er helt ut ansvarlig overfor borettslaget for skader, kostnader for borettslaget eller ulempe for øvrige beboere som måtte følge av framleieforholdet.
En av bodene skal tilgodeses leietaker.

(9) Kabel-TV og internett.

Inkludert i husleien har alle beboere tilgang til internett og kabel-TV. Borettslaget har avtale med leverandør som gir andelseier tilgang til internett og TV. Andelseier er ansvarlig for å hente ut nødvendig utstyr, samt levere dette tilbake til leverandør ved salg av andel. Unntak: WiFix (forsterkerboks) installert i 3.roms leiligheter skal følge med leiligheten ved salg. Ved spørsmål, kontakt leverandør av tjenesten.

Hver enkelt beboer kan for egen kostnad oppgradere internetthastigheten og øke tilgangen på antall TV-kanaler og kanalpakker. Dette blir da en avtale mellom beboer og leverandør av tjenesten.

(10) Bruk av grill på veranda.

Gass- og elektrisk grill tillates brukt på verandaene. Bruk av kullgrill tillates ikke da det av sikkerhetsmessige årsaker også er lovstridig. Grilling bør foregå før 23.00.

(11) Varslingsplikt.

Alle skader, mangler, feil eller andre forhold som vedrører eiendommen eller Borettslaget, må raskest mulig meldes til styret.

Rundskriv eller oppslag fra styret gjelder på lik linje med husordensreglenes Bestemmelser.

Beboere plikter å rette seg etter vedtak og anvisninger fra styret. Eventuell klage på styrets vedtak eller anvisninger kan fremmes for generalforsamlingen.

(12) Spyling av verandaer

Beboere er pliktig til å spyle verandagulv (under plankegulvet) hvert 2.-3. år. Vaktmester kan være behjelpelig med å skru av innerbord for å komme til. Spesielt viktig for leiligheter i 4.etasje, hvor mosevekst kan være mer frekvent.

BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL

Trondheim 12.04.2018

Toril Skaar

styreleder

SØKNADSSKJEMA/REGISTRERINGSSKJEMA FOR DYREHOLD
(viser til husordensregler pkt. 6)

Dyrets eier: **Adresse:**

Art: Rase: Navn: Kjønn:

ERKLÆRING

Jeg bekrefter med dette at jeg vil rette meg etter det til enhver tid gjeldende reglement for dyrehold i **Stabellsvei 7 Borettslag**. Jeg er innforstått med at brudd på nevnte reglement kan medføre at jeg må skille meg av med dyret.

Underskrift av dyrets eier

Trondheim:_____

_____
underskrift

BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL.

REGLEMENT FOR DISPONERING AV BORETTSLAGETS

PARKERINGSPLASSER.

(Vedtatt på generalforsamling 13.04.2011). Endret 02.04.2022.

1) Borettslaget Stabellsvei 7 disponerer 17 parkeringsplasser langs og 4 parkeringsplasser på gårdsplassen (ved siden av vaktmesterbod). Styretfordeler parkeringsplassene mellom lagets beboere. Innerst i gården har borettslaget sin gjesteparkering.

2) Borettslagets parkeringsplasser kan bare benyttes til beboernes egne Biler. Parkerte biler må være i kjørbar stand.

3) Parkeringsplass følger ikke leiligheten. Når leilighet fraflyttes (eller parkeringsplass blir ledig av andre grunner), går plassen tilbake til borettslaget. Styret fordeler ledige plasser etter ansiennitet i borettslaget.

4) Styret kan bare fordele 1 plass pr. leilighet. Dersom det er ledige plasser og ingen søker om plass, kan styret midlertidig fordele mer enn 1 plass pr. leilighet. Den som disponerer en slik midlertidig plass, må gi den fra seg når beboer uten plass søker om å få disponere parkeringsplass. Hvis flere beboere disponerer midlertidige plasser, må den sist fordelte midlertidige plassen vike først.

5) Det betales leie for hver parkeringsplass etter satser fastsatt av Generalforsamlingen (pt. Kr. 500,- pr.år uten tilgang for motorvarmeuttak og kr. 700,- pr. år med tilgang for motorvarmeuttak). Nøkkel til motorvarmeuttak kan mottas fra styret mot et depositum på kr. 100,-.

Parkeringsleie for el-bil 1200,- per år

Beboere som flytter /sier opp sin plass, plikter å innbetale utestående leie til borettslaget.

Hver enkelt er ansvarlig for snømåking på sin parkeringsplass.
Men vaktmesteren brøyter dersom det er mulig å komme til.
Det oppfordres til ikke å bruke mer strøm til motorvarmer/kupevarmer enn høyst nødvendig.

Brudd på dette reglementet kan medføre tap av rett til å disponere parkeringsplass. Styret gis fullmakt til å håndheve reglementet og iverksette nødvendige tiltak dersom det brytes. Eventuelle utgifter belastes den beboer som har brutt reglementet og dermed forårsaket utgiftene.

BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL
Trondheim 04.04.2022

BORETTSLAGET STABELLSVEI 7

Vedtekter

Vedtekter for Borettslaget Stabellsvei 7 org.nr. 955 226 526 Vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 14.05.2024.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Stabellsvei 7 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(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 (5-2)

(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 (4-5)

(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 **vedtektenes punkt 2.**

(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 andelseier 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 (4-11/14)

(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 slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som 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 (4-15)(4-21)

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) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

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

(4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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 nødvendig 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 vedtas 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 (5-3/10)

(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 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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.

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

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

(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, varmtvanns-tanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

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

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

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

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

(8) **Lading:** Lading av el-sykkel/el-sparkesykkel-batteri skal foregå i leilighetene under oppsyn. Det er forbudt å lade noen form for batteri i fellesarealer/sykkelbod/egne boder

(9) **Oppbevaring av gass:** Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, loft eller i leiligheter. Dette gjelder også små gassbeholdere til kokeapparat, f.eks primus. Gass skal oppbevares utendørs på veranda, stående og beskyttet fra solen

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

(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.

Rørfornying av avløpsrør i blokka ble i 2021 utført av OLIMB. Ved oppussing av toalett, bad, kjøkken og andre endringer på avløpsrør må rørlegger informeres om at det er utført rørfornying.

*Borettslagets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Andelshavere som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til borettslagets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført **før** oppgradering av bad/vaskerom.*

Borettslaget dekker bytte av sluk opp til 10.000,- per Mai 2021. Prisen indeksreguleres hvert år. Beboer betaler dette i forkant og får tilbakebetalt ved fremvisning av spesifisert kvittering til styret. Arbeidet må utføres av sertifiserte håndverkere, og det må dokumenteres til styret før beløpet refunderes.

(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) I tilfeller der beboer benytter Borettslagets bygningsforsikring i forbindelse med skade i egen leilighet skal beboer selv betale egenandel.

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

5-3 Ildsted og pipeløp

(1) Ved endring av ildsted der det må tas nytt hull på pipe,
må dette gjøres av godkjent firma/fagfolk.
Pipene er foret med keramiske rør som krever spesialutstyr for hulltaking.
Hvis andelshaver gjør dette selv og skader keramisk rør,
må andelshaver selv dekke kostnader for utbedring.
Endring av ildsted skal godkjennes av styret pr. søknad.

§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 (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, 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 (5-23)
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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13**.

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

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

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)
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 (8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

(3) Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

(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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

(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 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)
Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite
(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker 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 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)
På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)
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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)
(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)
(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**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)
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.

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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.

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL
ORG.NR. 955 226 526, KUNDENR. 9277

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 320 122	1 205 358	1 322 000	1 399 000
Ladeinntekter EL-bil		18 423	21 538	15 000	18 000
Andre inntekter	3	7 070	7 692	7 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 345 615**	**1 234 588**	**1 344 000**	**1 422 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-95 048	-93 795	-127 184	-104 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 720	-6 807	-9 000	-9 000
Regnskapsførerhonorar		-48 455	-46 250	-49 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-4 685	-23 500	-8 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-69 524	-581 644	-67 000	-67 000
Forsikringer		-131 515	-115 202	-126 700	-152 000
Festeavgift		-17 420	-17 420	-17 420	-17 000
Kommunale avgifter	9	-290 567	-254 601	-295 640	-327 000
Ladekostnader EL-bil		-4 140	-3 600	-4 000	-4 000
Energi/fyring		-32 366	-31 696	-26 500	-33 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 092	-129 715	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-59 502	-76 528	-68 000	-70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-945 033**	**-1 430 757**	**-978 444**	**-1 016 000**
DRIFTSRESULTAT		**400 583**	**-196 169**	**365 556**	**406 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 356	18 104	0	0
Finanskostnader	12	-313 456	-248 361	-310 000	-308 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-290 100**	**-230 257**	**-310 000**	**-308 000**
ÅRSRESULTAT		**110 483**	**-426 426**	**55 556**	**98 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-426 426		
Reduksjon udekket tap		110 483	0		

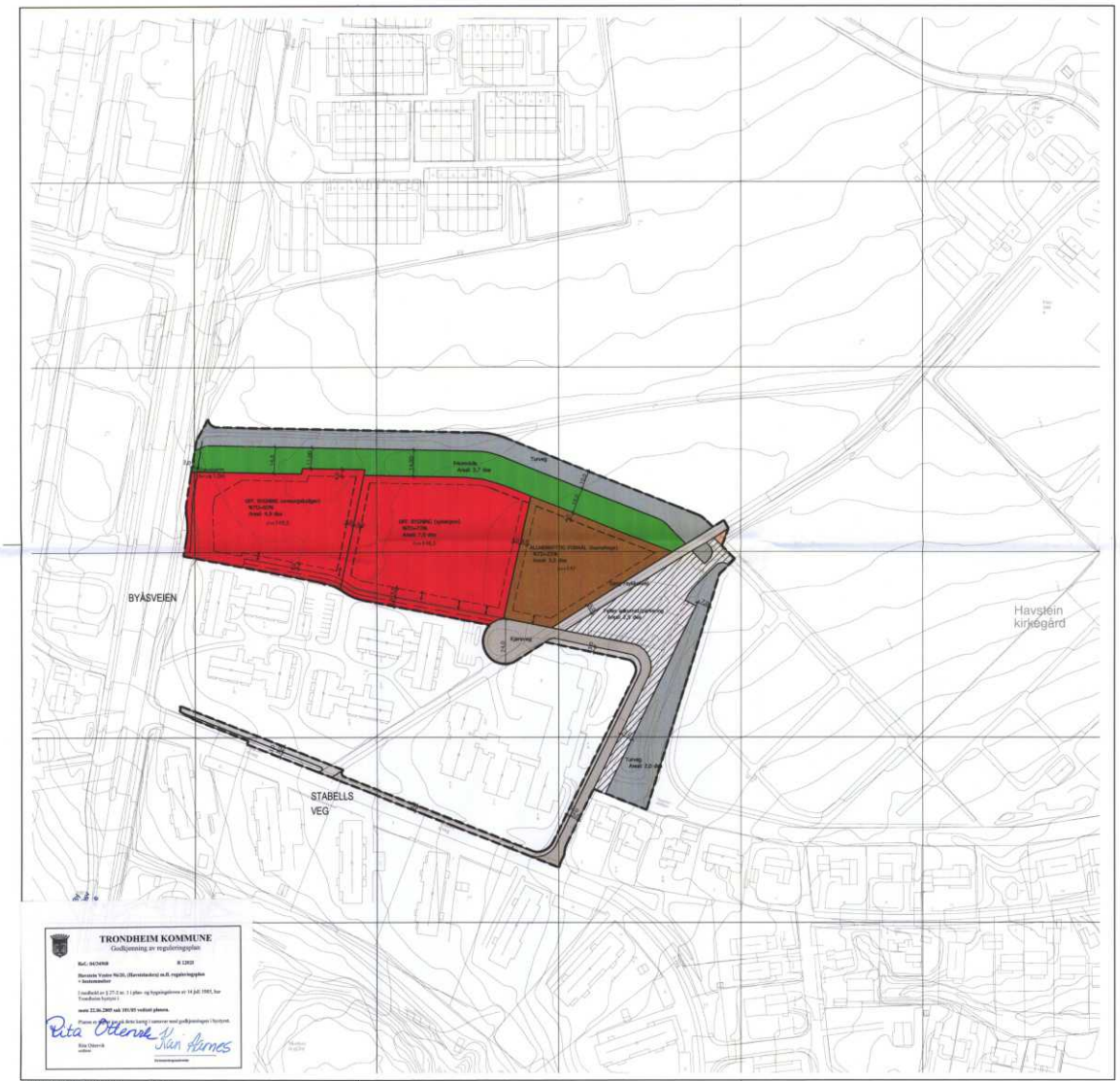
BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL
ORG.NR. 955 226 526, KUNDENR. 9277

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 340 740	2 340 740
Tomt		58 250	58 250
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 398 990**	**2 398 990**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 776	14 542
Forskuddsbetalte kostnader		35 850	35 806
Driftskonto OBOS-banken		332 041	653 613
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 030	4 030
Sparekonto OBOS-banken		340 331	13 172
SUM OMLØPSMIDLER		**721 029**	**721 164**
SUM EIENDELER		**3 120 019**	**3 120 154**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-2 296 924	-2 407 407
SUM EGENKAPITAL		**-2 294 524**	**-2 405 007**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 165 482	5 237 233
Borettsinnskudd	16	171 200	171 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 336 682**	**5 408 433**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 068	13 526
Leverandørgjeld		37 585	75 199
Skyldige offentlige avgifter	17	6 787	6 784
Påløpte renter		1 691	10 244
Påløpte kostnader		2 693	3 938
Annen kortsiktig gjeld	18	7 037	7 037
SUM KORTSIKTIG GJELD		**77 861**	**116 728**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 120 019**	**3 120 154**
Pantstillelse	19	5 409 200	5 409 200
Garantiansvar		0	0

Trondheim, __.__.2025
Styret i Borettslaget Stabellsvei 7 AL

Martin Winge Austeen Frode Roksvaag Hege Brandsegg



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

SOSIKODING I PARENTES

S O O Y D
r1202f Psak Kart/

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.1)

- Områder for offentlig bebyggelse (160)
- Områder for almennyttig formål (170)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)

- Grav- og urnelund (671)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Annet vegareal (319)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)

- Felles adkomst/parkering (710)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.4)

- Friområde (400)
- Turveg (420)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendomsgrense som skal opphevés (1204)
- Byggegrense (1211)
- Byggelinje (1212)
- Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen (1214)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Anvisning av avkjørsel
- Eksist. trær som skal bevares
- Eksist trær som skal fjernes
- Tre som skal plantes

0 10 20 30 40 50
EKVIDISTANSE 1m

MAKS. GEOMSHØYDE ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser for Del av Havstein Vestre, gnr./b.nr 96/20 (Havsteinekra), m. fl.

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: K 27

REVISJONER	DATO	SIGN.			DATO	SIGN.
				Revisjon etter 1. gangs behandling	01.03.05	kl

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	DATO	SIGN.
1. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker	04.01.2005	
Utlegging til offentlig ettersyn	11.01. - 14.02.2005	
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker	08.06.2005	
Behandlet i Miljø- og bystyrkingskomiteen	09.06.2005	
Bystyrets vedtak	22.06.2005	

Planen er utarbeidet av: EGEN ARKITEKTER AS
Planen er fremmet av: TRONDHEIM KOMMUNE, BYTEKNIKK

r 1202 f.

REG.PLAN NR.: R1202f
TEGN.: KT
SAKSBEH.: NHE/KT
DATO: 01.11.2004

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Rdf.: 04240/0

K 12420

(Havstein Vestre 96/20, (Havsteinekra) m.fl. reguleringsplan
+ bestemmelser

i medhold av § 27-2 av 1 i plan- og bygningslovene av 14 juli 1985, har Trondheim kommune i

møte 22.06.2005 sak 181/05 vedtatt planen.

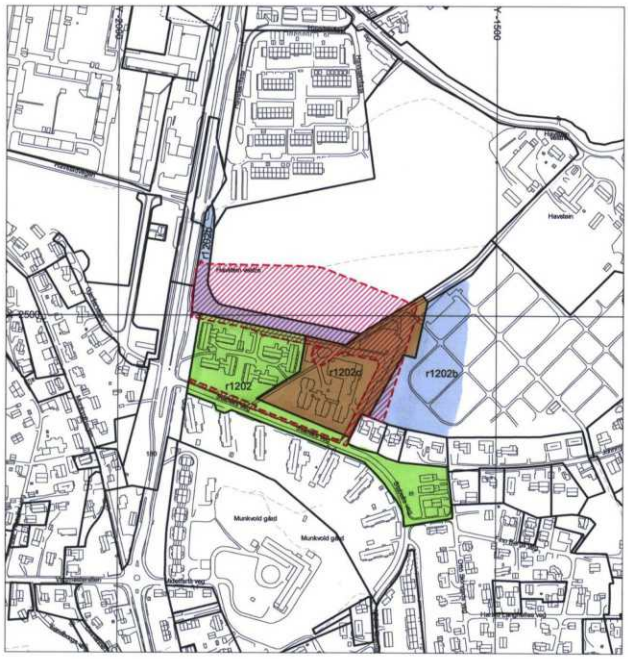
Planen er godkjent i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Rita Ottervik
sekretær

Stein Ytterås
Stein Ytterås
kommunalsjef

KJENNA THORI - TITTELTEKST REGULPLAN A1
RADGIVING: TORGUNN E. ALSTAD MNITT-MNIF

GJELDENDE REGULERINGSPLANER **M 1:5000**



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

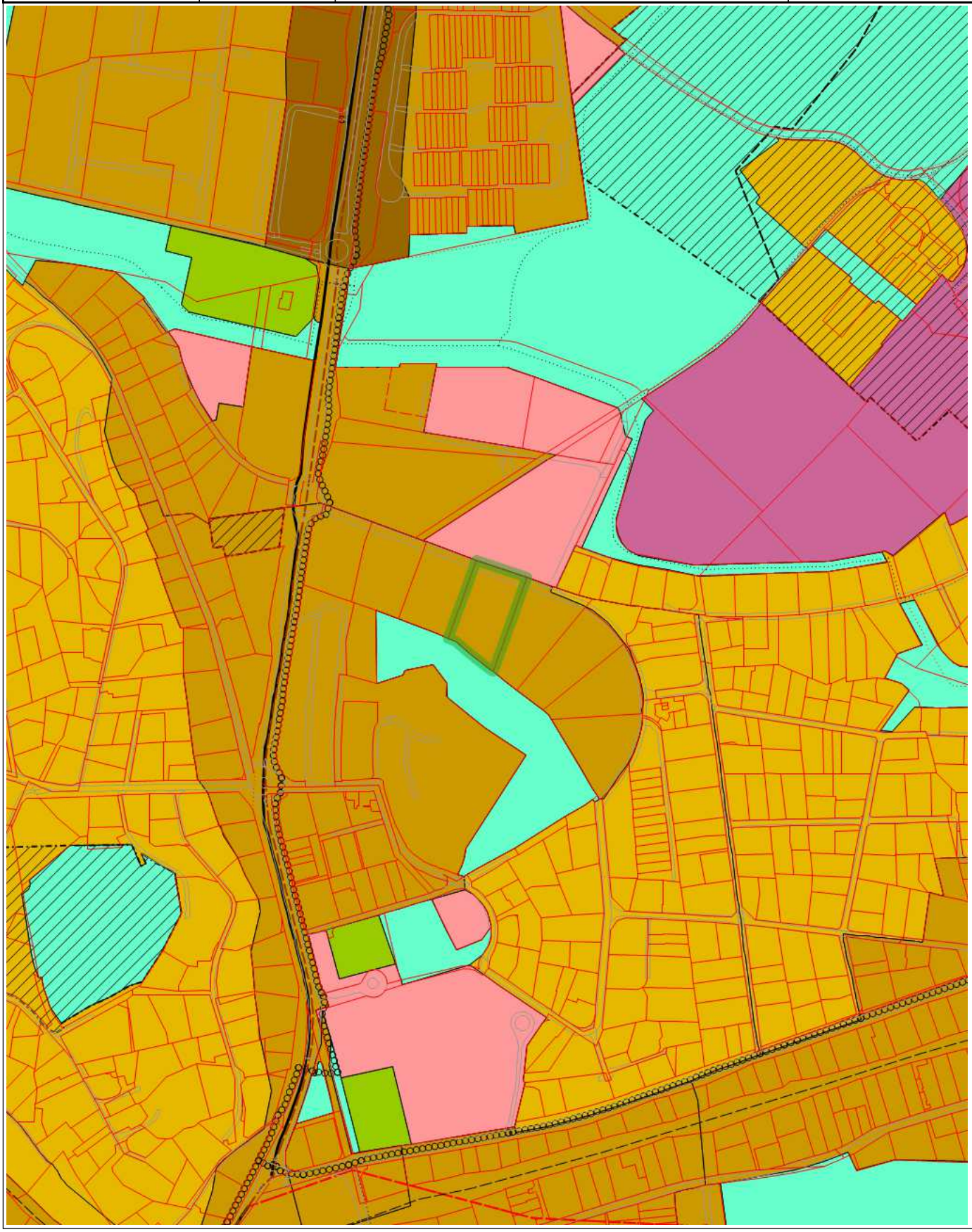
ARKIVNR.	VEDTAK	TEKST
r1202	stf 30.01.1974	Reguleringsplan for deler av Havstein, gnr. 96/3 og Havstein Vestre, gnr. 96/20 m.fl.
r1202b	stf 29.10.1987	Reguleringsplan for Havstein kirkegård og skiløype/turveg fra Stabells veg til undergang ved Byåsvegen
r1202c	dv 25.07.1990	Reguleringsplan for Havstein Kirkegård og Havstein bo- og servicesenter

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 420	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stabells veg 7A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

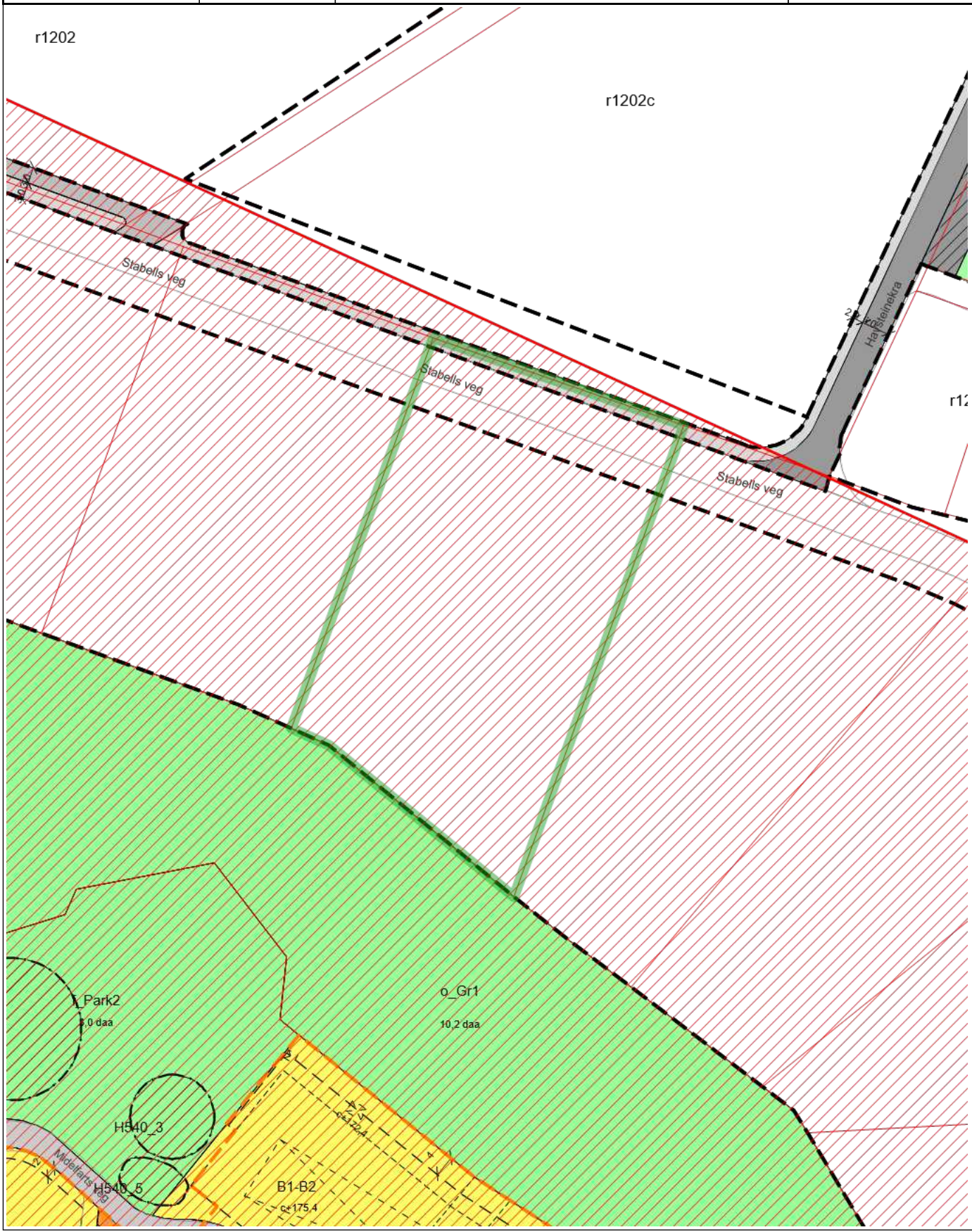
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Framtidig hovedveg tunnel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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 420	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stabells veg 7A 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 .


RpFormålGrense


RpAngittHensynGrense


RpGrense


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Måle- og avstandslinje


RpRegulertHøyde


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Turveg


Felles avkjørsel


RpBestemmelseOmråde


Hensyn grønnstruktur


Boligbebyggelse


Renovasjonsanlegg


Kjøreveg


Grønnstruktur


Park


RpFormålGrense


RpGrense


Byggegrense

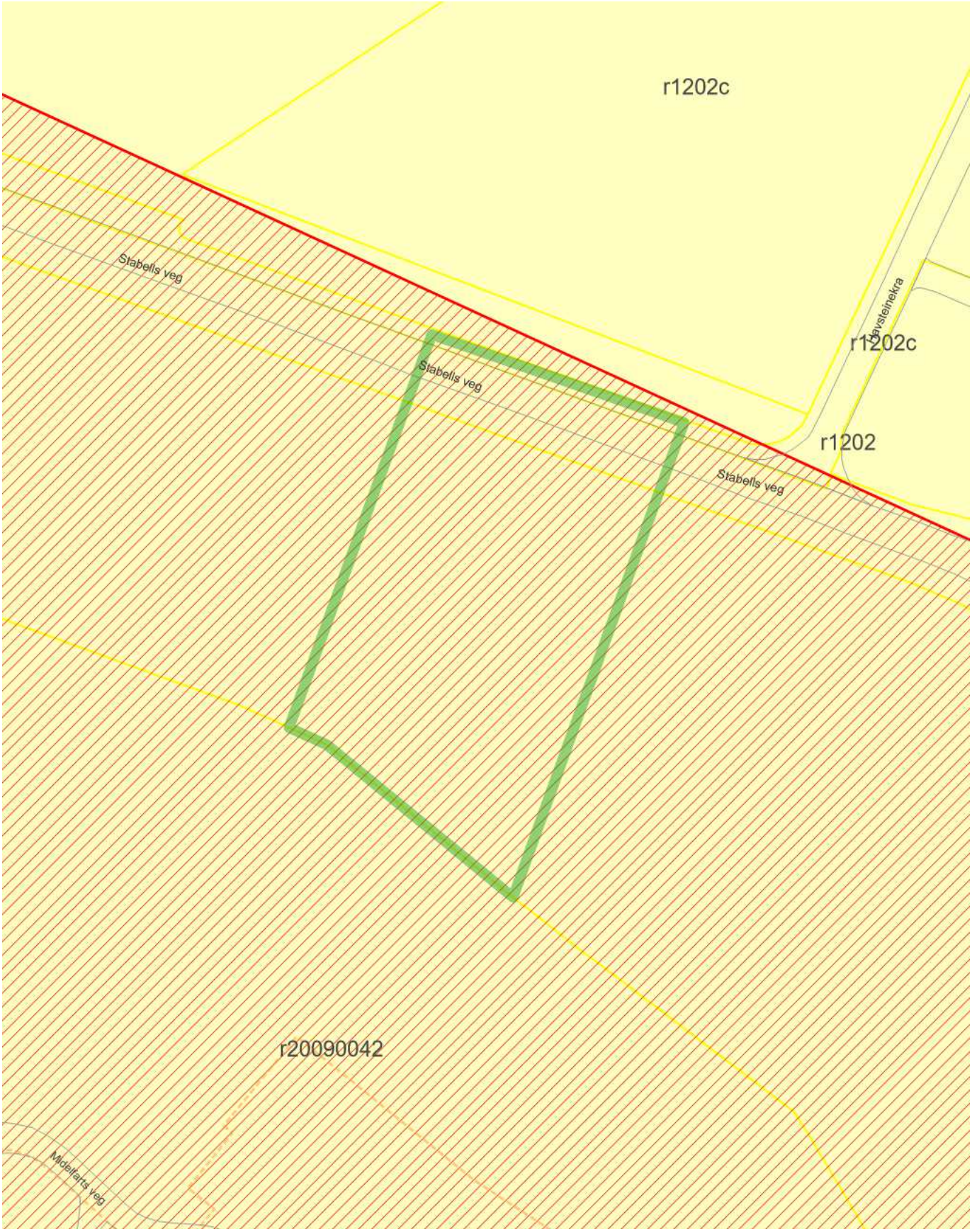

Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 420	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stabells veg 7A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

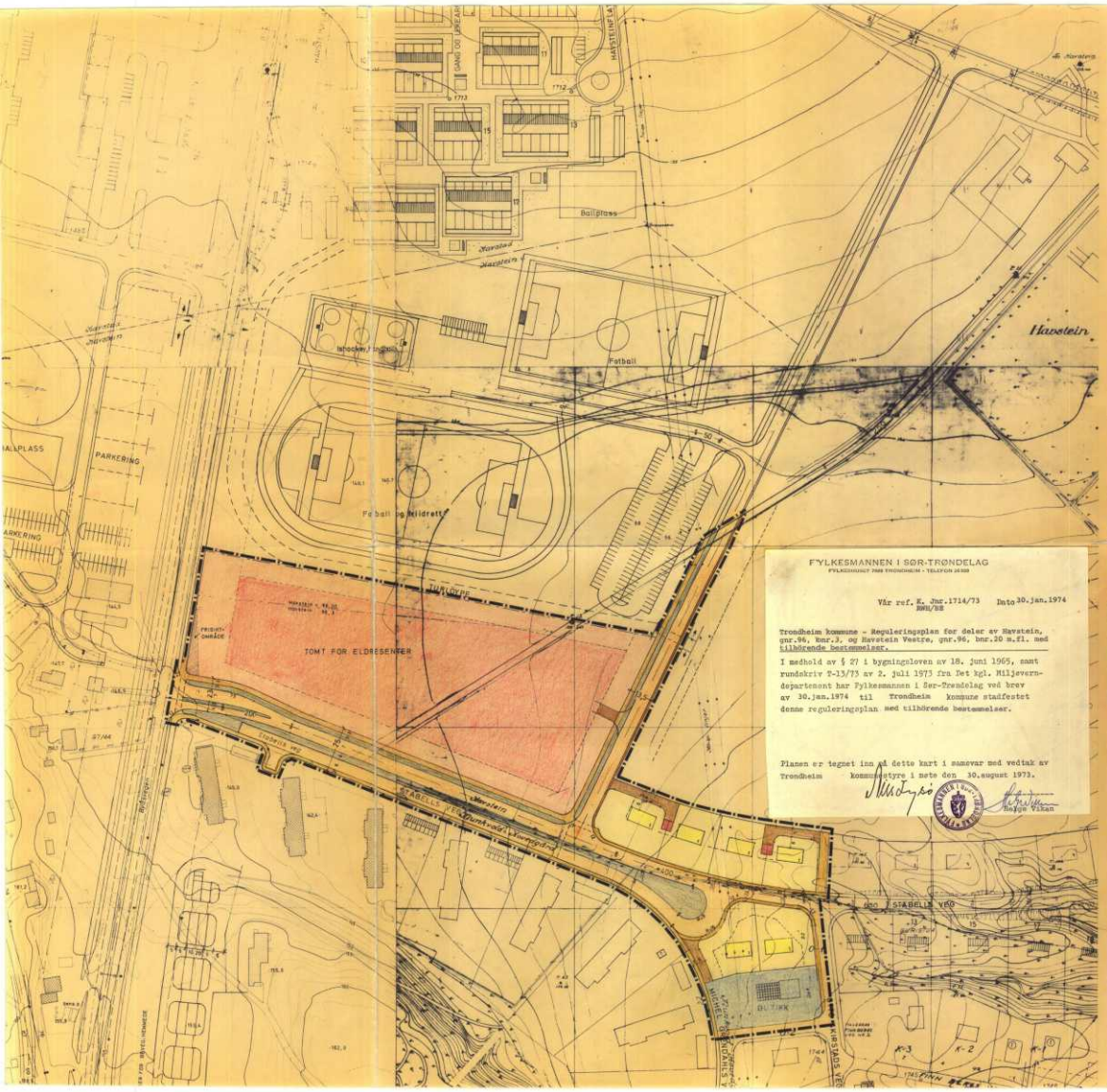
Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

FYLKESHUSET 7000 TRONDHEIM - TELEFON 26 500

Vår ref. K. Jnr. 1714/73 BØH/BE Dato 30. jan. 1974

Trondheim kommune - Reguleringsplan for deler av Havstein, gnr. 96, bnr. 3, og Havstein Vestre, gnr. 96, bnr. 20 m.fl. med tilhørende bestemmelser.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvern-departement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 30. jan. 1974 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim kommunestyre i møte den 30. august 1973.

Helge Vikan

TEGNFORKLARING

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings – og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- T – Transformator – kiosk, – stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- B Kv S – Fellesarealer: Ball-, kvartals- og sandlekeplass
- Friområde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbaneområde
- Sjø, vann, elv
- Fareområde
- Spesialområde

Tomtegrense
Byggelinje
Reguleringsgrense

N

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV HAVSTEIN, GNR 96, BNR 3, OG HAVSTEIN VESTRE, GNR 96, BNR 20. M. FL.

TOMT FOR ELDRESENTER.
OMREGULERING AV MICHEL GRENDAHLS VEG,
STABELLS VEG MELLOM BYÅSVEGEN OG OTTO SKIRSTADS VEG,
SAMT 5 NYE BOLIGTOMTER

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
5 JULI 1972

SAKSBEHANDLING:

ENDRET:
A 1.2.73. K.
B 16.5.73 KH

Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign.

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring nr:
1:1000	1202		B

Kartblad: 4-26,27

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 1202f

Arkivsak:04/34968

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV HAVSTEIN VESTRE 96/20 (HAVSTEINEKRA) M.FL.

Planen er datert	: 01.11.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 01.03.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 29.04.2005
Dato for Bystyrets vedtak	: 22.06.2005

§ 1 AVGRENSNING AV PLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS og datert 01.11.2004

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområder	- Område for offentlige bygninger (omsorgsboliger, sykehjem).
	- Område for allmennyttige formål (barnehage).
Offentlig trafikkområde	- Kjørevei
	- Gang-/sykkelveg
Friområder	- Friområde
	-Turveg
Spesialområder	-Grav- og urnelund
Fellesområder	-Adkomst/parkering.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93, skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for hvert byggeområde i planen i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, sitteplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker / containere og beplantning. Utomhusplanen skal redgjøre for sammenheng mellom nye og eksisterende uteområder og tilgrensende friområde. Utomhusplanen skal også vise antall parkeringsplasser for biler og sykler, herunder parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Utomhusanlegg på tomta skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse kan gis.

3.1-2 Tilrettelegging for orienterings- og bevegelseshemmede.
Alle offentlig tilgjengelige områder i planen skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

3.1-3 Interne veier og parkering.
Interne veier og parkering i planområdet skal opparbeides som vist på illustrasjonsplanen datert 14.03.05.

3.1-4 Vegetasjon.
Allè langs atkomstvei til sykehjem og omsorgsboliger skal bevares. Trær kan bare fjernes for etablering av nye avkjørsler ihht. plankart.

§ 3.2 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER.

3.2.-1 Grad av utnytting.

Grad av utnytting er angitt dels som tillatt bruksareal (T-BRA), og dels som prosent tomteutnyttelse (%-TU) jfr. TEK §3-2. T-BRA inkluderer ikke kjellerareal. Bakkeparkering er medregnet med 25m2 pr. parkeringsplass.

3.2-2 Plassering og utforming av bebyggelse

Plassering av bebyggelse vist på illustrasjonsplan datert 14.03.05 skal være retningsgivende. Nøyaktig plassering skal godkjennes av kommunen i byggesaksbehandlingen for tiltaket. Ny bebyggelse skal bygges i to etasjer. Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er cotesatt på plankartet. Mønehøyde tillates inntil 4,0 m over husets gesimshøyde. Oppbygg for ventilasjon tillates inntil 5,0 m over husets gesimshøyde. Nødvendig høyde for heishus kan tillates over husets gesimshøyde med inntil 1,5 m.

Område for offentlig bygning (omsorgsboliger).

3.2.-3 Arealbruk.

Området skal benyttes til omsorgsboliger med tilhørende anlegg. Det tillates bygd garasjer over vist parkeringsplass.

3.2-4 Grad av utnytting.
Maks. tillatt T-BRA= 2940 m²
For området gjelder %-TU=60%.

3.2-5 Hustyper, etasjetall og utforming av bebyggelse

Ved utforming av bebyggelsen skal det vektlegges å skape gode uteoppholdsplasser skjermet for støy.

Område offentlig bygning (sykehjem).

3.2.-6 Arealbruk.

Området skal benyttes til sykehjem med tilhørende anlegg.

3.2-7 Grad av utnytting.

Maks. tillatt T-BRA= 4900 m². For området gjelder %-TU=70%.

3.2-8 Hustyper, etasjetall og utforming av bebyggelse

Ved utforming av bebyggelsen skal det vektlegges å skape god forbindelse mellom eksisterende og nytt sykehjem. Sykehjemmet skal underdeles i volumer tilpasset eksisterende bebyggelse. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges frem illustrasjoner som viser funksjonell og estetisk sammenheng mellom eksisterende og ny bebyggelse.

§ 3.3 OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL BARNEHAGE.

3.3.-1 Arealbruk.

Området skal benyttes til barnehage inntil 4-avdelinger samt tilhørende anlegg.

3.3-2 Grad av utnytting.

Grad av utnytting er angitt dels som tillatt bruksareal (T-BRA), og dels som prosent tomteutnyttelse (%-TU) ihht TEK §3-2.

Maks tillatt T-BRA= 875 m² og %-TU= 25%

3.3-3 Hustyper, etasjetall og utforming av bebyggelse

Barnehagen kan bygges i 2 etasjer. Maksismal gesimshøyde for bebyggelsen er cotesatt på plankartet. For sammensatte pulttak og ved sammenstilling av pult- og saltaksformer regnes gesims som for saltak. Bygningsmessige elementer for naturlig ventilasjon tillates over gesimshøyde.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1-1 Kjøreveg.

Eksisterende adkomstveg til Havstein bo- og servicesenter samt parkering for Havstein kirkegård skal ha dekkebredde 5,0m med utgangspunkt i eksisterende østre vegkant.

4.1-2 Gang- og sykkelveg.

Regulert ny gang- og sykkelveg anlegges som vist på plankart fra rundkjøring på Byåsvegen til eksisterende gang- og sykkelveg gjennom planområdet. Dekkebredde skal være 3,0 m.

4.1-3 Fortau.

Fortau på nordsiden av Stabells veg skal ha dekkebredde 3,0 m.
Langs vestsiden av adkomstvei til planområdet opparbeides fortau med dekkebredde 2,0 m.

§ 5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1-1 Turveg.

Trasè for turvei er regulert med 10m bredde i planen. Trasèen skal benyttes til turveg og skiløype.

5.1-2 Friområde.

Friområdet skal utformes som buffer mellom bebyggelse og turvei.

§ 6 FELLESOMRÅDER

Offentlige trafikkområder og parkeringsplasser opparbeides som vist i illustrasjonsplan datert 14.03.05.

§ 7 STØY

7.1.1 Støyavskjerming.

Alle boliger skal tilfredstille støykrav gitt i PBL, NS 8175 klasse C.

Mot Byåsveien skal bebyggelsen skjermes mot støy med støyskjerm eller voll som vist i planen og beskrevet i støyrapport datert 31.06.04. Topp skjerm / voll skal være 2,2 m over OK golv i 1. etasje i bebyggelse langs Byåsveien. Støyskjerming skal utformes slik at utsikt fra Byåsveien mot Havsteingårdene og Trondheimsfjorden bevares.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdigstilte for brukstillatelse for bebyggelse i planområdet kan gis.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor planavgrensningen må rundkjøringen Byåsveien-Stabells vei være ferdig opparbeidet.

Gang- og sykkelveg samt fortau vist på planen skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet kan gis.

Bystyrets vedtak av 22.06.2005 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Havsteinekra, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter senest datert 01.03.2005 med bestemmelser senest datert 29.04.05.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr.1.

Attest nr. 8459

Bygg.jnr. 165/60

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

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

Stabells vrg. 7 nemlig boligblokk

hvilket eieren herr a/s Jernbetong v/E. Eggen har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 24/6-61.

O. Øyen

Strinda Helseråd jnr.

Iorden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den - 3 JUL 1961

Kjell Ingen

Stabells veg 7B

Nabolaget Munkvold - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabells veg Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min 0.2 km
Munkvoll Linje 9	11 min 0.9 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	8 min 3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.8 km
Trondheim Værnes	37 min

BARNEHAGER

Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5... 60 barn	4 min 0.3 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad	6 min
Bunnpris Havstad	8 min

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

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	5 min
Vitusapotek Havstad Torg	7 min
Byåsen Vinmonopol	5 min

SPORT

Havstad idrettsplass	6 min
Byåsen skole	8 min
3T-Byåsen	16 min
EasyFit Byåsen	21 min

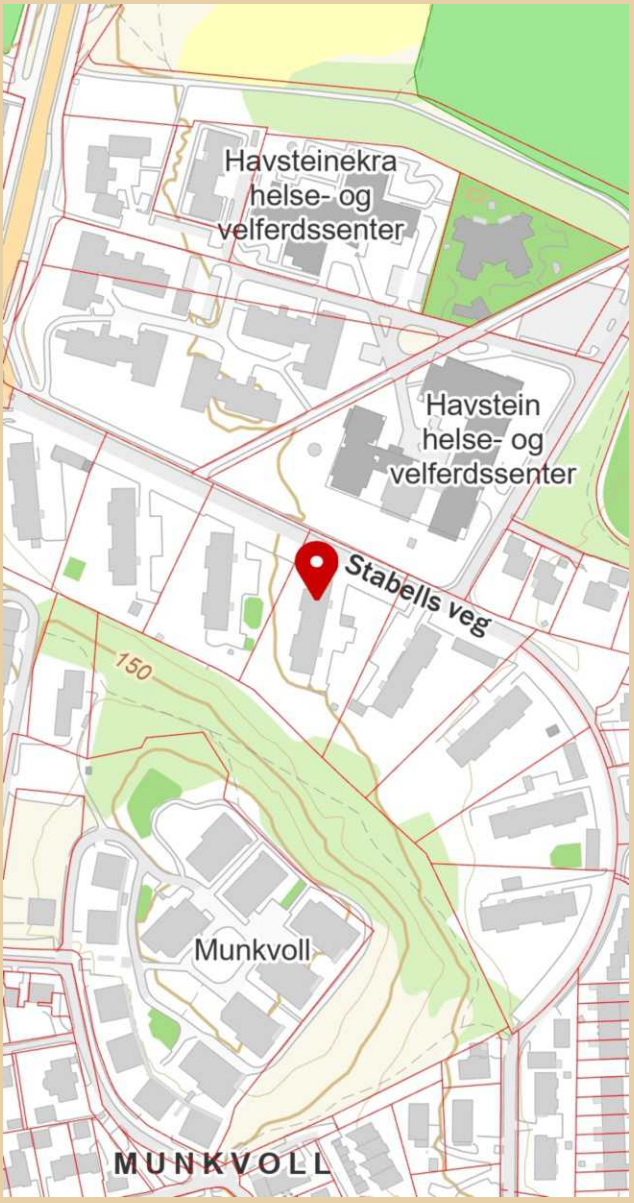
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Stabells veg 7B

Nabolaget Munkvold - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabells veg Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min 0.2 km
Munkvoll Linje 9	11 min 0.9 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	8 min 3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.8 km
Trondheim Værnes	37 min

BARNEHAGER

Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5... 60 barn	4 min 0.3 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad	6 min
Bunnpris Havstad	8 min

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

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	5 min
Vitusapotek Havstad Torg	7 min
Byåsen Vinmonopol	5 min

SPORT

Havstad idrettsplass	6 min
Byåsen skole	8 min
3T-Byåsen	16 min
EasyFit Byåsen	21 min

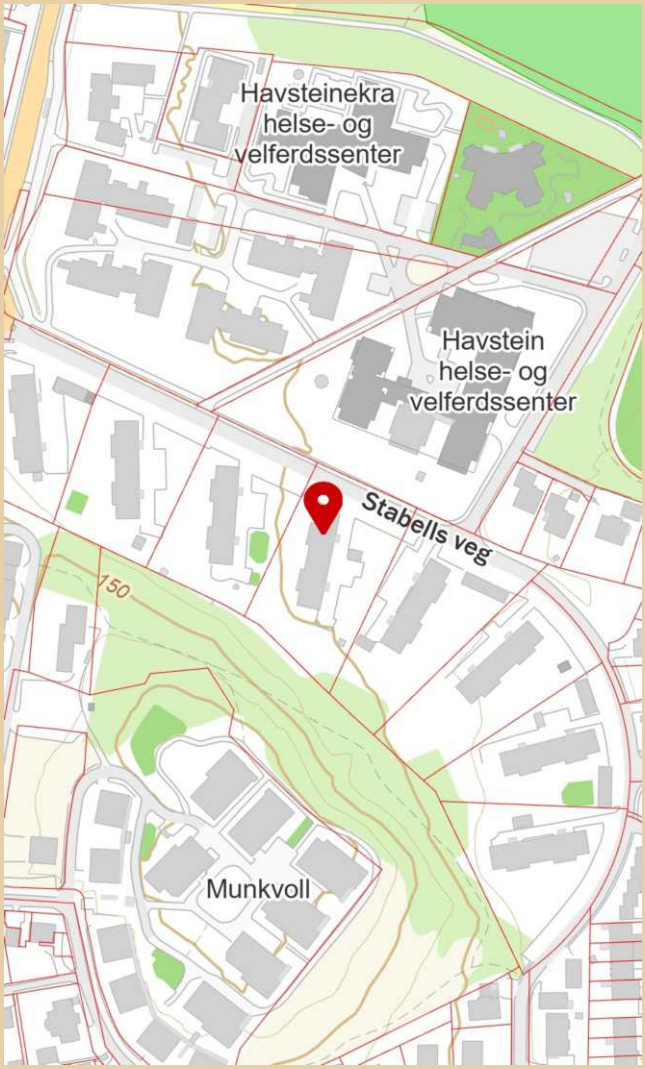
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Stabells veg 7B

Nabolaget Munkvold - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Havstad	6 min
Boreal Travel Trondhein	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabells veg Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min 0.2 km
Munkvoll Linje 9	11 min 0.9 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	8 min 3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.8 km
Trondheim Værnes	37 min

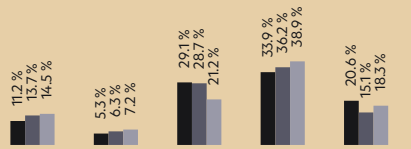
BARNEHAGER

Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5 ... 60 barn	4 min 0.3 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad	6 min
Bunnpris Havstad	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Havstad idrettsplass	6 min
Byåsen skole	8 min
3T-Byåsen	16 min
EasyFit Byåsen	21 min

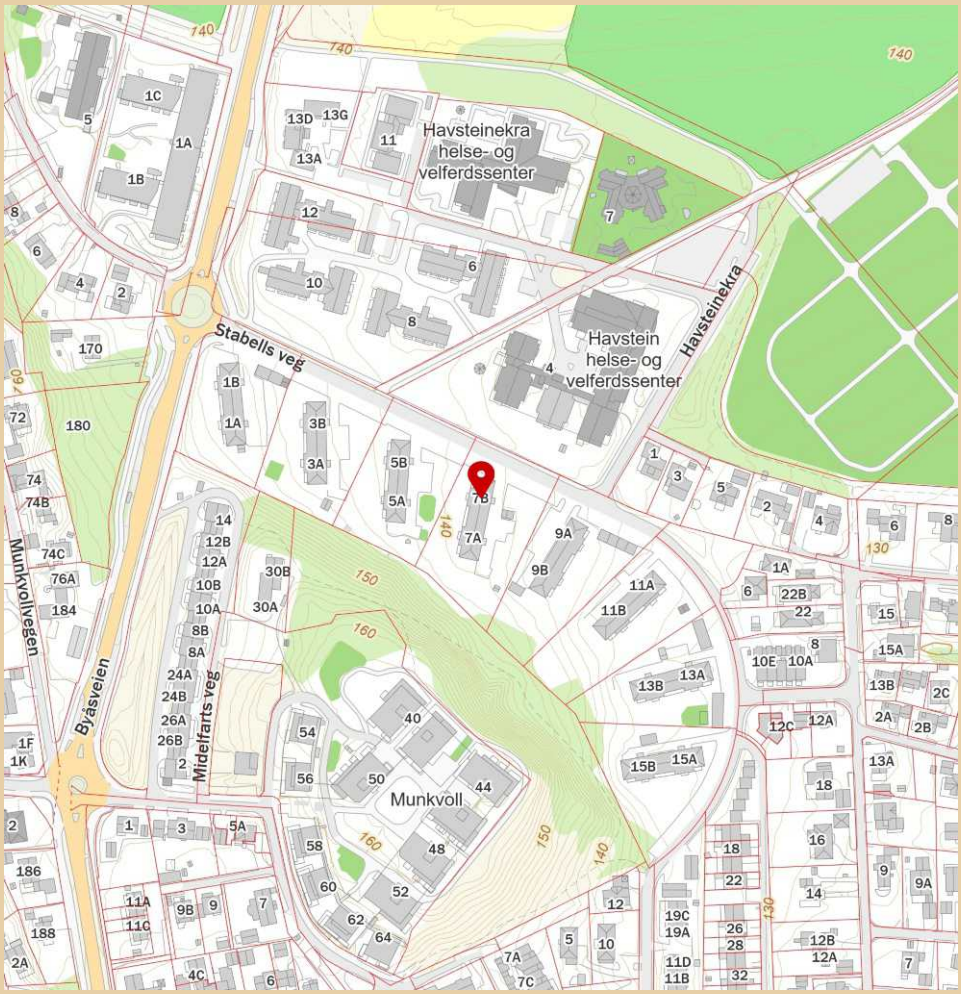
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

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 2025

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stabells veg 7B, 7021 Trondheim
Gnr. 97, Bnr. 420, andelsnr. 25 i BORETTSLAGET AL STABELLSV 7 , Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251022

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@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.
