NORDVIK

Stabells veg 5A

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Stabells veg 5A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
55	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026

Nøkkelinformasjon



Etterspurt 3-roms endeleilighet med lang solgang.
Oppgraderinger i stilren utførelse. Utgang til "hage".

Prisantydning	**3 150 000,-**
Omkostninger	**9 071,-**
Totalpris	**3 371 584,-**
Fellesgjeld	**212 513,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 054,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Leiligheten er lys med vindusflater fra flere sider og skjermet med endebeliggenhet. Marka er i umiddelbar nærhet, med løperuter og skiløyper i gangavstand.

Fra terrassen er det direkte utgang til felles grøntareal, hvor du blant annet finner en grønnsakshage. Boområdet er etterspurt for sine fasiliteter.

Høydepunkter
Sol i "hagen" morgen til kveld og på terrassen fra ca. 12:00 til 20:00, ifølge selger
Parkering etter ansiennitet
Nytt gulv og listverk i stue, kjøkken og gang (etterisolert) 26
Nytt dusjkabinett og armaturer vask og dusj 26
Nymalte overflater kjøkken, bad, toalett, stue og gang 26
Varmefolie kjøkkengulv og takbelysning i alle rom 26
Rørfornying bad 23
Nye terrassebord 23
Ny peisovn og rør 21

Taksthuset Orkland

Stabells veg 5A

1. etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.












gorenje







Gode materialvalg i stilren utførelse og listefri overgang til himling.

Kjøkkenet er stilrent med profilerte fronter. Det ble lagt varmefolie under gulv og spotskinner i 2023.





Alle rom har takbelysning fra 2023.

Hovedsoverommet er 13,5 m².





Luftig atmosfære. Vi befinner oss i enden av feltet og er skjermet.

Mye plass til garderobe. Veggen er målt til 3,8 m av takstmann.




LUCEN







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0086/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stabells veg 5A, 7021 TRONDHEIM
Gnr 97, bnr 384 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 1 i Borettslaget Stabells Vei 5, org.nr.
961395038

Selger
Magnus Fagerli

Kjøpesum og omkostninger
3 150 000,- (Prisantydning)
212 513,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 362 513,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 071,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 571,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 371 584,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 381 084,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på loft
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940

Innhold
1 etg: Entre, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Mangelfull ventilering av badet. Komfyrvakt ikke installert.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Rørfornying utført av Olimb i 2023. Foliert gulvbelegg og innredning, nytt armatur i vask og dusj, nymalt vegg, nytt dusjkabinett, 2026.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peis og peisrør installert av Varmeforum AS (Tiller) i 2021. Nye terrassebord, malt rekkverk og tak i 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spotskinner på stue og kjøkken, og varmefolie lagt på kjøkken i 2023, av bekjent elektriker. Recover AS var inne og flyttet i varmvannstank i samme tidsrom. Det er lagt nytt pergo laminat og pergo underlag på stue, samt gulv på kjøkken og gang i mai 2026.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv: Borettslaget har gjort avtale med Møre Pipe AS om pipefornying, da pipa har dårlige fuger innvendig.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave, og takstrapport. Takstforum Trøndelag, 2020.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv: Stålrør til pipa er bestilt, og godkjent av Trondheim kommune. Møre Pipe AS står for jobben.

Bygningssakkyndig
Eskil Fagerli

Byggemåte
Flermannsbolig oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform antatt tekket med betongstein. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av

boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Vedfyring

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 054,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, TV/internett med fiber, og fordeles slik:
-Felleskostnad renter 1 061
-Felleskostnad avdrag 324
-Felleskostnad driftsdel 3 320
-Tillegg elektroniske fellesavtaler 349

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm i fjor 9 849 kr

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 000 161,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 4 000 645,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med GlobalConnect. Elektroniske felleskostnader er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Informasjon om fellesgjeld
Kr 212 513,-pr. 13.05.2026

Lånenummer: 90517332487, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 13.05.2026: 4 903 226
Andel av saldo: 212 513
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2052)
Flytende rente

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som

beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 784,- pr. 13.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd kr. 219 650,-
Egenkapital per 31.12.2025 er kr. -1 182 705,-
Disponible midler per 31.12.2025 er kr. 454 831,-

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil
det over tid bidra til positiv egenkapital.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 77726767

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 869 kvm (Eiertomt)
Festet.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Trondheim. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et flott og populært boligområde på Havstein/Byåsen. Med en sentral, men likevel tilbaketrukken beliggenhet er det kort vei til det aller meste av fasiliteter. Fra leiligheten er det ca 280 meter til nærmeste bussholdeplass som heter Stabells veg.

Havstein er et familievennlig, sentralt boligområde - perfekt for alle. I nærområdet har du et av Trondheims beste kollektivtilbud, samt skoler på alle trinn og servicetilbud som dekker alle daglige behov. Fra området kan du søke rekreasjon i herlige Bymarka, eller nå sentrum og City Syd på få minutter vis buss, trikk og bil. Området kan også by på et velassortert fritidstilbud for både barn og voksne.

Skoler og barnehager i nærområdet
Åsveien skole og ressurssenter ligger på Havstein, mens Byåsen barneskole ligger på Munkvoll. Åsveien har rundt 550 elever og ekstra tilbud til barn med utfordringer innen autismespekteret. Byåsen har rundt 640 elever og rett ved barneskolen finner du Munkvoll barnehage. Andre barnehager i området er blant annet Gjørtlerveien barnehage, Julius Barnehage og Stavne tospråklige barnehage. Det er også kort vei til Byåsen Videregående skole på Hallset.

Idrettsglede for alle
Området har et godt og variert idrettstilbud som favner bredt. I nærområdet finnes fotballbaner som Astorbanen og Havsteinbanen, samt idrettsarenaer som Munkvollhallen og Åsveihallen. Sistnevnte er en av de nyeste i Trondheim kommune og ligger like ved Åsveien skole. Golfentusiaster kan slå seg løs på Havstein golfbane med par 3-bane og 9 hull. Det er også kort vei til Sommersætra og Trondheim Golfklubb som ligger i Bymarka.

Daglige innkjøp
På Havstein kan du velge mellom en rekke dagligvarebutikker, blant annet Kiwi på nye Havstad Torg, Coop Prix Rognheim (07-23), Bunnpris Havstad (08-23) og Rema 1000 Havstein (07-23). Det er Uno-x på Munkvoll som er selvbetjent og åpen hele døgnet og Circle K på Sverresborg (06-23). Med kort vei til Byåsen senter, Nye Sverresborg butikksenter og på Hallset har du nærhet til alt du trenger og mer til. Skulle du likevel ønske et enda bredere utvalg er det kun 10-15 min til både Trondheim sentrum og City Syd på Tiller.

Ett av byens beste kollektivtilbud
Kollektivtilbudet i området er et av byens beste med hyppige avganger via buss og trikk. Trikken fra Munkvoll går hver 15. minutt frem til klokken 18 på hverdager og lørdager, samt hver halvtime på søndager. Buss 5 fra Byåsveien har avganger hvert 10. minutt mot sentrum og bruker fra 10-15 minutter. Buss 19 fører til sentrum forbi St. Olavs Hospital, går hvert kvarter, og mot City Syd i motsatt retning. Hverdag, underholdning og kultur Like ved Havstein golfbane ligger Havstein kirke, Havstein helse- og velferdssenter, samt Munkvollaunet gartneri. Det er kort vei til moderne treningsstudio - 3T-Byåsen, og ikke minst Granåsen skisenter med hoppbakke og herlige skiløyper. Granåsen er også en av byens største konsertarenaer hvor verdenskjente artister opptrer. Det er også kort vei til Sverresborg Museum med

konsertarena, Vertshuset Tavern, samt en rekke spennende utstillinger og samling av bygninger. Andre hyggelige spisesteder i nærområdet er Palermo på Munkvoll som tilbyr italienske gleder, nyetablerte Kompis på Munkvoll med restaurant og foodtruck, samt kinesiske Szechuan take-away og trivelige Go2 Bistro.

Like ved Bymarka
På fritiden innbyr Bymarka til gode naturopplevelser for store og små, sommer som vinter. Bymarka er Trondheims største utfartssted med et areal på 80 kvadratkilometer og kan by på en menge aktiviteter i tillegg til ren rekreasjon. Marka er egnet for absolutt alle - mosjonister, syklister, skigåere og barnefamilier. Kyvannet er nærmeste vann hvor du kan ta deg et forfriskende bad. Skiløyper ligger i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Bebyggelse
Blokkbebyggelse og småhus bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Kun et par minutter til nærmeste bussholdeplass som er Stabells veg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.12.1959.

Megler har gjennomgått godkjente byggetegninger og kontrollert de opp mot dagens løsning. Ingen avvik.

Takstmann er enig og skriver:
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 20.02.1959 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2022-2034.

Videre finner vi gjeldende reguleringer med PLANID r0064 og navn Hoemsaunet og deler av Havstein, Hoem Søndre, Hoem Nordre, Munkvold, Munkvoldaunet m.fl. Vi finner også gjeldende reguleringer med PLANID r1202 og navn Havstein, gnr. 96/3 og Havstein Vestre, gnr. 96/20 m.fl.

Det foreligger reguleringer under arbeid, 5001 r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen

Det foreligger også et planforslag, 5001 r20260004 Midelfarts veg, gnr/bnr 97/110.

"Planens formål er å legge til rette for boligbebyggelse i form av to leilighetsbygg med omlag 55 boenheter. Arealformål som planlegges er boligbebyggelse, parkeringshus/-anlegg, lek, veg, annen veggrunn og renovasjon." Les mer på kommunens hjemmesider. Følg også denne lenken for å se hva Selberg Arkitekter sier: https://www.selberg.no/kunngjoringer/varsel-om-oppstart-planarbeid-midelfarts-veg-gnr-bnr-97-270-og-97-1106-tron.

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

5001/97/384:
09.08.1960 - Dokumentnr: 303968 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,549
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

09.08.1960 - Dokumentnr: 303968 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,549
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

08.03.1960 - Dokumentnr: 301237 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:97 Bnr:42

01.01.2018 - Dokumentnr: 193727 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:97 Bnr:384

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Annen info:
Fellesvaskeri - Det er vaskerom i kjeller i oppgang A med to vaskemaskiner og en tørketrommel. Det betales årsavgift for bruk av vaskeriet.
I kjelleren i oppgang B kan fryser plasseres. Styret skal ha beskjed, og det betales årsavgift for bruk av strøm til

fryser.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 30 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 665,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 104 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Megler
Martin Brandvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46422304

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stabells veg 5A

Nabolaget Munkvold - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.)	**10 min**
613 elever, 34 klasser	0.9 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	**15 min**
246 elever, 15 klasser	1.3 km
Åsveien skole og ressurssenter...	**20 min**
550 elever, 36 klasser	1.8 km
Ugla skole (8-10 kl.)	**21 min**
481 elever, 33 klasser	1.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	**20 min**
342 elever, 20 klasser	1.7 km
Byåsen videregående skole	**15 min**
1000 elever	1.3 km
Skansen Videregående Steinersk...	**9 min**

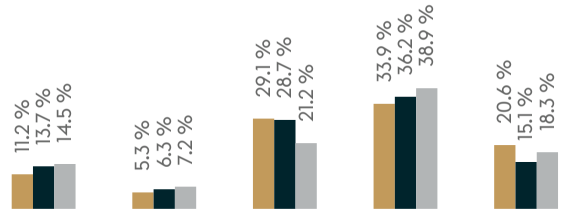
Offentlig transport

Stabells veg	**3 min**
Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	0.2 km
Munkvoll	**11 min**
Linje 9	0.9 km
Selsbakk stasjon	**8 min**
Linje R60, R70	3 km
Trondheim S	**10 min**
Linje F6, F7, R60, R70, R71	5.9 km
Trondheim Værnes	**36 min**

Barnehager

Sommerfuglen Steinerbarnehage ...	**3 min**
55 barn	0.2 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 å...	**5 min**
73 barn	0.4 km
Munkvoll barnehage (1-5 år)	**7 min**
42 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Havstad idrettsplass	6 min
Byåsen skole	8 min
3T-Byåsen	15 min
EasyFit Byåsen	22 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Stabells veg 5 A

7021 TRONDHEIM

5001/97/0/384/1/0

Rapportdato

01.06.2026

TG 0	1
TG 1	3
TG 2	5
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 21.05.2026 av:



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Øvre Joplassveien
49b
7300 Orkanger

+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Stabells veg 5 A , 7021, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/97/0/384/1/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1960

Tomt: 3 868.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Magnus Fagerli

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med plater. Saltak antatt tekket med betongstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

1. etasje			
Primærrom 73 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 73 m^2	**BTA** 77 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

1. etasje			
BRA-i 73 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 10 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

Loft			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 73 m^2	**BRA-e** 13 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 10 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 86 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

Loft	
BRA 0 m^2	**ALH** 2 m^2
GUA 0	**Beskrivelse av ALH** Ikke målbart gulvareal.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

5 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Mangelfull ventilering av badet. Komfyrvakt ikke installert.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gått igjennom av takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
18.05.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 20.02.1959 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 09.12.1959

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2013

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.
Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

5 Våtrom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert et lite jevnt fall, og ca. 1 cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Sluk kunne ikke inspiseres på grunn av plassering av dusjkabinett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett.

6 Piper / ildsteder TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

7 Kjøkken TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

8 VVS

TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Borettslaget har utført rørfornying i blokken i ca. 2023.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/varmekabler på bad og varmefolie på kjøkken.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 2007 og rommer 115 liter.
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skapbunn.
Sikkerhetsventilen er koblet til avløpet under vask.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Mangelfull ventilering av badet.
Komfyrvakt ikke installert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

STABELLS VEG 5 A - 5001/97/0/384/1/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magnus Brenne Fagerli	9578-5994-4-3133923	2026-05-18 15:03:41

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
42-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stabells veg 5A, 7021 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Magnus Fagerli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77726767
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Rørfornying utført av Olimb i 2023. Foliert gulvbelegg og innredning, nytt armatur i vask og dusj, nymalt vegg, nytt dusjkabinett, 2026.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peis og peisrør installert av Varmeforum AS (Tiller) i 2021. Nye terrassebord, malt rekkverk og tak i 2022.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Rørfornying i 2023, utført av Olimb.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spotskinner på stue og kjøkken, og varmefolie lagt på kjøkken i 2023, av bekjent elektriker. Recover AS var inne og flyttet i varmvannstank i samme tidsrom. Det er lagt nytt pergo laminat og pergo underlag på stue, samt gulv på kjøkken og gang i mai 2026.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Borettslaget har gjort avtale med Møre Pipe AS om pipefornying, da pipa har dårlige fuger innvendig.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, og takstrapport. Takstforum Trøndelag, 2020.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Stålrør til pipa er bestilt, og godkjent av Trondheim kommune. Møre Pipe AS står for jobben.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0086/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Magnus Brenne Fagerli	**2026-05-18**

Identifikasjon

Magnus Brenne Fagerli

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

Attest nr. 7501

Bygg.jnr. 464/57

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

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

Stabelsvegen 5-7 (parsell av Ilsmikvoll) nemlig boligblokk m/24 leil.

hvilket eieren herr A/S Jernbetong har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 2/12-59.

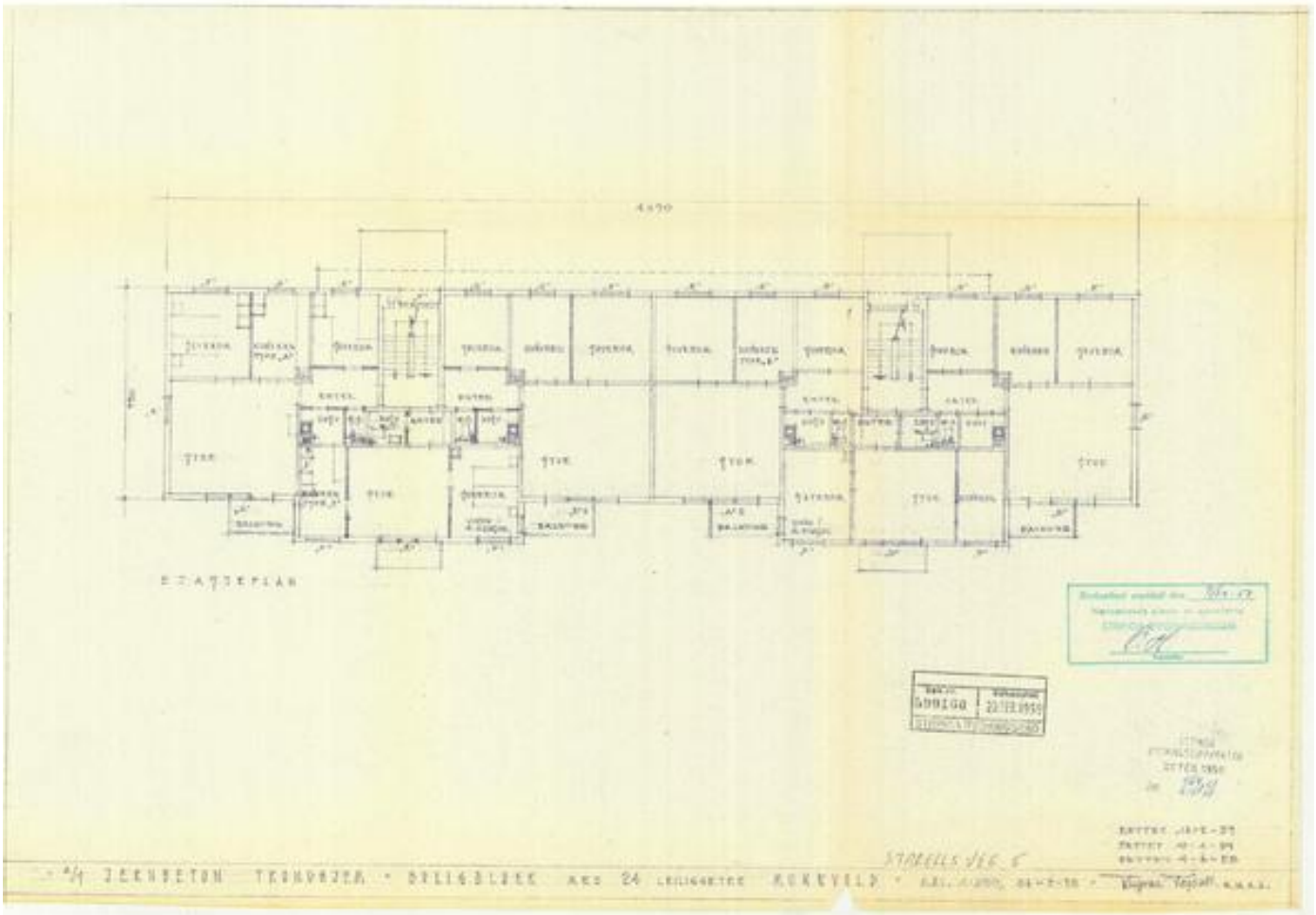
Olav Vigge
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. Iorden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 6 DEC 1959

Kjell Ingers



Stempelmerke kr. 400.–

Dagbok nr. 396819 Leo
Strinda sorenskriverembete

9/8

F E S T E K O N T R A K T .

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

1. For et tidsrom av 99 år fester grunneieren bort til festeren en parsell stor 3.871,5 m^2. av Munkvold hovedgård, g.nr. 97, br.nr. 42 i Strinda, benevnt Stabells veg 5, g.nr. 97, br.nr. 384, Strinda.
2. Den bortfestete parsell skal omfatte det nödvendige tomtareal til oppförelse av boligblokk på Stabells veg 5 etter den vedtatte reguleringsplan for Munkvold hovedgård. Parsellen vil i nord stöte til Havsten og/eller Havsten vestre, g.nr. 96, br.nr. 3 og 20, mot syd til Munkvold, g.nr. 97, br.nr. 270, mot øst til Stabells veg 7, og mot vest til Stabells veg 3.
3. I festeavgift betales kr. 1,548,60 pr. år fra 2/1-1959, beregnet etter 4% årlig av en tomteverdi på kr. 10,- pr. m^2. Avgiften blir å erlegge etterskuddsvis med en 1/2 part hver 2/1 og 1/7, første gang 1/7-1959. Avgiften skal kunne reguleres hvert 10de år og fastsettes videre fra denne dato for et ytterligere tidsrom av 10 år i forhold til engros-prisindeksen på reguleringsdatoen.
4. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppföres på parsellen. Hvis festeavgiften ikke blir betalt i rett tid, har grunneieren rett til uten söksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bygningene til tvangsauksjon. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil 1 år, foruten retten til fremtidig avgift.

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

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

14. Alle utgifter vedrörende kart- og oppmålingsforretning av parsellen, samt omkostningene ved stempling og tinglysing av nærværende kontrakt skal dekkes av festeren.

15. Nærværende kontrakt er utstedt i 2-to-likelydende eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Trondheim, den 9. august ~~1959~~ 1960

For festeren: Trondhjems Sparebank

Kaare J. Tapper (sign.) p. p. Ivar Sollie, ~~Leif~~ Risan
(sign) (sign)

Festekontrakten godkjennes av oss.

A/L Stabells veg 5,

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



Adresse **Stabells veg 5A, 7021 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302757**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182337196**
Gårdsnummer **97**	Bruksnummer **384**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

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

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **216,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **230,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 010 kWh**



Stabells veg 5A, 7021 TRONDHEIM

Detaljering

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

Stabells veg 5A, 7021 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabells vei 5 onsdag 11.06.2025 kl. 18:00
Sted: TOBBs lokaler i Krambugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot (TOBB)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot (TOBB)

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Bærud

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 7
Antall fullmakter: 2
Totalt stemmeberettigede: 9

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: 4 saker som er sendt inn til styret er ikke satt opp på dagsorden. Kort redegjørelse for kommunikasjonssvikt. Styret i borettslaget bes følge opp sakene.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 55.000,-.

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Service ladestolper - sak fra beboer Linda Vorvik

Lade stolpe med ladepunkt nr.5 og nr. 6 trenger service. Dette skal foregå hvert annet år i følge Bravida.
Lade stolpen slår seg av/lyser rødt med ujevne mellomrom. Dekselet er løst.
Styreleder har tilgang via Zaptec og kan aktivere lade stolpen igjen/grønt lys, men det blir mye arbeid siden det skjer så ofte.

Forslag til vedtak:
Bestille service til lade stopler. Planlegge fast intervall på service via et elektrisk firma.

Vedtak:
Nytt styre bestiller service til ladestolper og planlegger fast intervall på service via et elektrisk firma.

4.2 Montering av bevegelses sensorer i alle fellesrom - sak fra beboer Linda Vorvik

Når beboere i oppgang B skal benytte seg av vaskekjeller, må vi gå gjennom delvis mørklagt kjeller for å slå på lyset.
Det kan monteres bevegelses sensorer i alle fellesrom, noe som vil være en økonomisk vinning for alle.

Forslag til vedtak:
Montere bevegelses sensorer i samtlige fellesrom

Vedtak:
Nytt styre bestiller elektriker for å kartlegge muligheter for belysning.

4.3 Mistillit til styrets leder - sak fra flere beboere.

Vedtak:
Leder har trukket seg fra værvet.

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Magnus Fagerli
Inger Margrethe Talsnes

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Magnus Fagerli
Linda Vorvik

Varamedlem for 1 år:
Kari Helene Wang
Håvard Bærug

5.2 Valgkomite for 1 år

På valg:
Marit Glimstad
Aase Kari Skaugen

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Tron Aarstad
Marit Hegstad

5.3 Leder for 1 år

Avhengig av vedtak i sak 4.3 så skal det velges leder for 1 år.

Vedtak:

Mari Stenvold Wik

Protokoll for Borettslaget Stabells vei 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Anita S. Åmot (sign.)	11.06.2025
Protokollvitne	Håvard Bærug (sign.)	12.06.2025

Borettslaget Stabells vei 5 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		919 128	919 128	919 086	919 086
Felleskostnader kapitaldel		412 464	412 416	412 430	383 384
Tillegg elektroniske fellesavtaler		100 512	125 280	100 500	100 512
Andre driftsinntekter	1	3 169	2 573	41 000	20 000
Sum driftsinntekter		**1 435 273**	**1 459 397**	**1 473 016**	**1 422 982**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 755	-12 228	-800	-8 419
Styrehonorar		-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger		-13 380	-44 279	-8 380	-8 380
Forretningsførerhonorar		-58 705	-56 830	-58 700	-61 200
Honorar administrative tjenester		-10 108	-10 302	-25 100	-11 100
Eksterne honorar	3	-9 592	-8 884	-11 000	-9 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-21 852	-20 438	-9 400	-19 200
Vaktmestertjenester		-68 241	-59 590	-68 300	-70 000
Renholdstjenester		-40 044	-39 101	-40 500	-41 700
Løpende vedlikehold	5	-8 520	-44 932	-110 000	-105 000
Periodisk vedlikehold	6	-45 000	0	0	-60 000
Elektroniske fellesavtaler		-100 512	-132 722	-100 500	-104 500
Forsikring		-121 080	-107 590	-122 400	-129 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-194 971	-168 242	-167 700	-185 000
Eiendomsavgifter		-85 733	-92 093	-96 700	-89 200
Festeavgift	7	-21 286	-21 286	-21 286	-21 300
Energi, felles		-42 448	-70 665	-55 000	-70 000
Andre driftsutgifter	8	-36 835	-14 444	-23 700	-20 200
Sum driftskostnader		**-941 061**	**-958 627**	**-974 466**	**-1 069 199**
DRIFTSRESULTAT		**494 211**	**500 770**	**498 550**	**353 783**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		40 614	40 983	28 000	44 000
Finanskostnader		-315 175	-339 545	-336 830	-293 653
Netto finansposter		**-274 561**	**-298 562**	**-308 830**	**-249 653**
Resultat før skattekostnad		**219 650**	**202 208**	**189 720**	**104 130**
Ordinært resultat etter skatt		219 650	202 208	189 720	104 130
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**219 650**	**202 208**	**189 720**	**104 130**
Disponering av totalresultat:		219 650	202 208	189 720	104 130
Reduksjon av udekket tap		219 650	202 208	0	0

Borettslaget Stabells vei 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	3 203 535	3 203 535
Maskiner	10	42 750	0
Andre anleggsmidler	10	181 006	109 635
Sum anleggsmidler		**3 427 290**	**3 313 170**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	4 301	10 936
Periodiserte kostnader		147 486	118 216
Mellomregning Klare Finans	11	24 641	18 828
Opptjente renter		28 981	31 957
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	475 456	893 339
Sum omløpsmidler		**680 865**	**1 073 276**
SUM EIENDELER		**4 108 155**	**4 386 446**

Borettslaget Stabells vei 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-1 185 105	-1 404 755
Sum egenkapital		**-1 182 705**	**-1 402 355**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	4 903 226	5 435 558
Borettsinnskudd	14, 16	161 600	161 600
Sum langsiktig gjeld		**5 064 826**	**5 597 158**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		191 453	157 461
Skyldig off. myndigheter		59	59
Forskudd kunder		28 942	29 764
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	420
Påløpte kostnader		5 580	3 940
Sum kortsiktig gjeld		**226 034**	**191 643**
Sum gjeld		**5 290 860**	**5 788 801**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 108 155**	**4 386 446**
Pantstillelser	14	5 064 826	5 597 158

Sted:_____, dato:_____

Magnus Fagerli Leder	Vibeke Klausmark Styremedlem	Håvard Bærug Styremedlem

Jesper Hagen Gundersen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

Foretaket driver et borettslag i Trondheim kommune. Det drives fra 7021 Stabells veg

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	1 921	0
Inntekt vask/vaskeri	1 248	2 573
Sum andre inntekter	**3 169**	**2 573**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	0	3 500
Arbeidsgiveravgift	7 755	8 308
Feriepenger	0	420
Sum personalkostnader	**7 755**	**12 228**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 592	8 884
Sum eksterne honorarer	**9 592**	**8 884**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om skadedyrbekjempelse	2 979	3 039
Avtale om kontroll av el-anlegg	12 996	11 716
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	5 877	5 683
Sum drifts- og serviceavtaler	**21 852**	**20 438**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 558	20 800
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	14 382
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 938	4 225
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	430
Reparasjon og vedlikehold annet	4 024	5 095
Sum vedlikehold	**8 520**	**44 932**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	45 000	0
Sum periodisk vedlikehold	**45 000**	**0**

Periodisk vedlikehold består bl.a. flytting av elektriske installasjoner

Note 7 - FESTEAVGIFT

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

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	938	4 472
Kontorrekvisita, trykksaker	0	89
Drift maskiner	0	306
Gaver	17 420	0
Generalforsamling/årsmøte	6 975	414
Bankgebyrer	667	637
Andre gebyrer	4 095	3 881
Tilskudd bomiljø	1 717	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	5 023	4 645
Sum andre driftsutgifter	**36 835**	**14 444**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**881 633**	**707 499**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	219 650	202 208
Tilbakeført avskrivning	13 380	44 279
Tilgang av anleggsmidler	-127 500	0
Avdrag lån	-532 332	-72 353
Årets endring i disponible midler	**-426 802**	**174 134**
Disponible midler i periodens slutt	**454 831**	**881 633**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**454 831**	**881 633**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 063 299	2 140 235	167 595	87 993	277 689	15 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	82 500	45 000
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 063 299	2 140 235	167 595	87 993	360 189	60 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	66 339	87 993	280 439	17 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 063 299	2 140 235	101 256	0	79 750	42 750
Årets avskrivninger :	0	0	8 380	0	2 750	2 250
Antatt levetid i år :			20	5	5	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1959.
Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1992-2001.
Tilgang arbeidsmaskin 2025 gjelder plenklipper og det er også installert ladere til elbil.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	7	7
Bankinnskudd	475 449	893 332
Sum bankinnskudd	**475 456**	**893 339**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-1 402 355**	**-1 604 563**
Andelskapital 01.01	2 400	2 400
Andelskapital 31.12	**2 400**	**2 400**
Annen egenkapital 01.01	-1 404 755	-1 606 963
Årets resultat	219 650	202 208
Annen egenkapital 31.12	**-1 185 105**	**-1 404 755**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-1 182 705**	**-1 402 355**

Andelskapitalen er kr 2 400,- fordelt på 24 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.
Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**3 203 535**
Restgjeld 31.12	**5 064 826**

Pålydende pantstillelser var 8 164 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering 90517332487 og ca 2.6 mill i ekstra låneopptak
Lånenummer:	**90517332487**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	5 600 000
Lånesaldo 01.01:	5 435 558
Avdrag i perioden:	532 332
Lånesaldo 31.12:	**4 903 226**
Saldo 5 år frem i tid:	4 443 969

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517332487	12	222 397	2 668 764
	4	212 513	850 052
	6	174 623	1 047 738
	2	168 333	336 666

Note 16 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	161 600	161 600
Sum innskudd	**161 600**	**161 600**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Stabells vei 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Stabells vei 5

Styreleder	Magnus Fagerli (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Jesper Hagen Gundersen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Vibeke Klausmark (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Håvard Bærug (sign.)	24.03.2026

Informasjon til megler ved salg

TOBB sine priser fra 1.1.2026:

Eierskiftegebyr	
Borettslag	Kr. 6.725
Sameie	Kr. 6.725
Boligaksjelag	Kr. 6.725
Velforening	Kr. 1.293
Parkeringsplass (selges separat)	Kr. 1.293
Panteattest	Kr. 336
Besittelseserklæring/rådighetssperre (kjøper/selger)	Kr. 3.363
Aksjebevis	Kr. 336
Transport av adkomstdokumenter	Kr. 1.819
Forkjøpsrett	
Forhåndsvarsle forkjøpsrett	Kr. 8.406
Kreve forkjøpsrett	Kr. 8.406

Bestilling fra meglersystem
Når dere bestiller meglerpakker via deres meglersystem, vil informasjonen gå direkte tilbake til meglersystemet. Det vil samtidig gå ut e-postvarsel til bestiller/megler når det kommer oppdatert informasjon på saken.

Gi beskjed til Tobb umiddelbart når boligen er solgt
Eierskiftemelding/salgsmelding må sendes fra meglersystemet til TOBB snarest mulig etter at boligen er solgt. Dette er nødvendig for at vi skal få korrekt status på saken. I tillegg skal det i en del saker avklares forkjøpsrett og godkjennes ny eier av boligselskapet. Vedtektene for boligselskapet fastsetter om det er forkjøpsrett og om ny eier skal godkjennes eller ikke. Frist for godkjennelse er som regel 20 dager fra boligselskapet/forretningsfører har mottatt salgsmelding.
Ta kontakt på epost bodok@tobb.no ved spørsmål. Gjerne henvis til hvilken leilighet og boligselskap det gjelder, eller eventuelt prøvingsnummer hvis det er forkjøpsrett.

Hvis budvinner har lagt inn bud før meldefristen er utløpt (forhåndsvarsel),
Dersom budvinner har lagt inn bud før meldefristen er utløpt, må vi varsles om dette. I slike tilfeller har budvinner mulighet til å benytte en eventuell ansiennitet de har, selv om de ikke har meldt interesse innen fristen. Hvem som kan benytte forkjøpsrett står i boligselskapets vedtekter. Det må være en ansiennitet budgiveren har på budtidspunktet – og ikke anskaffet i ettertid.

Frister for avklaring av forkjøpsrett etter forhåndsvarsel
Når TOBB får melding om at boligen er solgt, kontakter vi interessentene for avklaring av forkjøpsrett. Dersom TOBB mottar melding om salg før det har gått 15 dager fra vi mottok bestilling av forhåndsvarsel, er vår frist til å avklare forkjøpsretten 20 dager. Hvis salgsmelding kommer 15 dager til 3 måneder etter vi mottok melding om forhåndsutlysning, reduseres fristen til 5 dager - (jf. borettslagsloven § 4-15).

Visning
Informer selger om at boligen skal være tilgjengelig for visning. Vi gjør oppmerksom på borettslagsloven § 4-19, som sier at den som har krevd forkjøpsrett kan trekke seg fra avtalen etter overtakelse hvis boligen ikke har vært åpen for visning for interessentene innen fristen for å kreve forkjøpsrett etter salg.
Hvis en bolig er solgt uten visning, må vi ha beskjed om det, samt informasjon om visningstidspunkt. Vi bruker i de tilfellene en ekstra dag på å avklare saken.

Hvis boligen ikke blir solgt innen 3 måneder
Dersom boligen ikke blir solgt innen 3 måneder, må forkjøpsretten prøves på nytt. Hvis du ikke får bestilt fornyelse i meglersystemet kan du sende e-post til bodok@tobb.no.

Felleskostnader
Etter overtakelse må dere sende restanseforespørsel til felleskostnader@tobb.no og separat oppgjørsmelding til bodok@tobb.no slik at borettslagets register blir oppdatert. Dersom boligselskapet har fellesmåling på strøm, varme eller oppvarming av vann, så må målerstand oversendes ved forespørsel om restanse. Dette kan ikke gjøres direkte fra meglersystemet.
Fellesutgiftene avregnes per 1. i måneden. Ved overtakelse på annen dato enn den 1., må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Krav på felleskostnader blir sendt ny eier når vi har mottatt oppgjørsmelding fra megler og eventuell restanse er innbetalt.

Tinglysing og pant
Eierskifte og pant må tinglyses hos Statens Kartverk. Dette gjelder ikke Boligaksjelag. Der skal alt sendes til forretningsfører for notering. Det er ingen tinglysing i kartverket på slike saker.

Priser og fakturering
Faktura for forkjøpsrett og eierskifte sendes ut ved utført eierskifte i vårt system, etter mottak av oppgjørsbrev.
Hvis det blir krevd forkjøpsrett på en bolig, vil gebyr for forhåndsvarsel utgå. Det faktureres kun ett gebyr knyttet til forkjøpsrett på en sak. Det er også kun ett gebyr selv om forhåndsvarslet må kunngjøres flere ganger.

19.12.25
Boligbyggelaget TOBB

Vedtekter

for Borettslaget Stabells vei 5
org nr 961 395 038

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Stabells vei 5 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-5 andre medlemmer. Varamedlem kan velges.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

BORETTSLAGET STABELLS VEI 5

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

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

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

ANSVAR/OMFANG

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

FELLESANLEGG

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

BRUK AV LEILIGHETENE

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

RO OG ORDEN

- Beboere skal unngå unødig støy i leilighet, trapper og oppganger eller utenfor naboens vinduer og på verandaer.
- Virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig kan bare bedrives dersom nabovarsel er formidlet. Heng lapp på oppslagstavler.
- Boring og annet støyende arbeid skal være avsluttet innen kl. 20.00, mandag til søndag. Dette på grunn av at betongkonstruksjonen leder lyd svært godt.
- Boring og annet støyende arbeid skal ikke utføres på følgende dager:

- Første nyttårsdag
- Skjærtorsdag
- Langfredag
- 1. påskedag
- 2. påskedag
- 1. mai
- 17. mai
- Kristi himmelfartsdag
- 1. pinsedag
- 2. pinsedag
- 1. juledag
- 2. juledag

- Boring og annet støyende arbeid skal være avsluttet innen kl. 16:00 på påskeaften, pinseaften og julaften.
- Etter kl. 23.00 skal det være ro i leilighetene slik at naboene ikke blir forstyrret.
- Bruk av tv/radio/stereo/surroundanlegg og musikkinstrumenter må skje slik at det ikke sjenerer andre.

BRUK AV VERANDAEN

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

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

DØRER

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

RØYKING

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

HENSETTING AV GJENSTANDER

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

KJØKKEN/VENTILASJON

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

BADEROM, TOALETT, KRANER OG VANNRØR

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

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

SKADEDYR

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

AVFALL

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

PARKERING

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

DYREHOLD

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

PARABOLER/ANTENNER

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

STRØM

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

SYKKELBOD

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

VASKEROM

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

OPPVARMING

- Det skal søkes styret før anskaffelse av varmepumpe.

GENERELL INFORMASJON

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

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



Tegnforklaring

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

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad

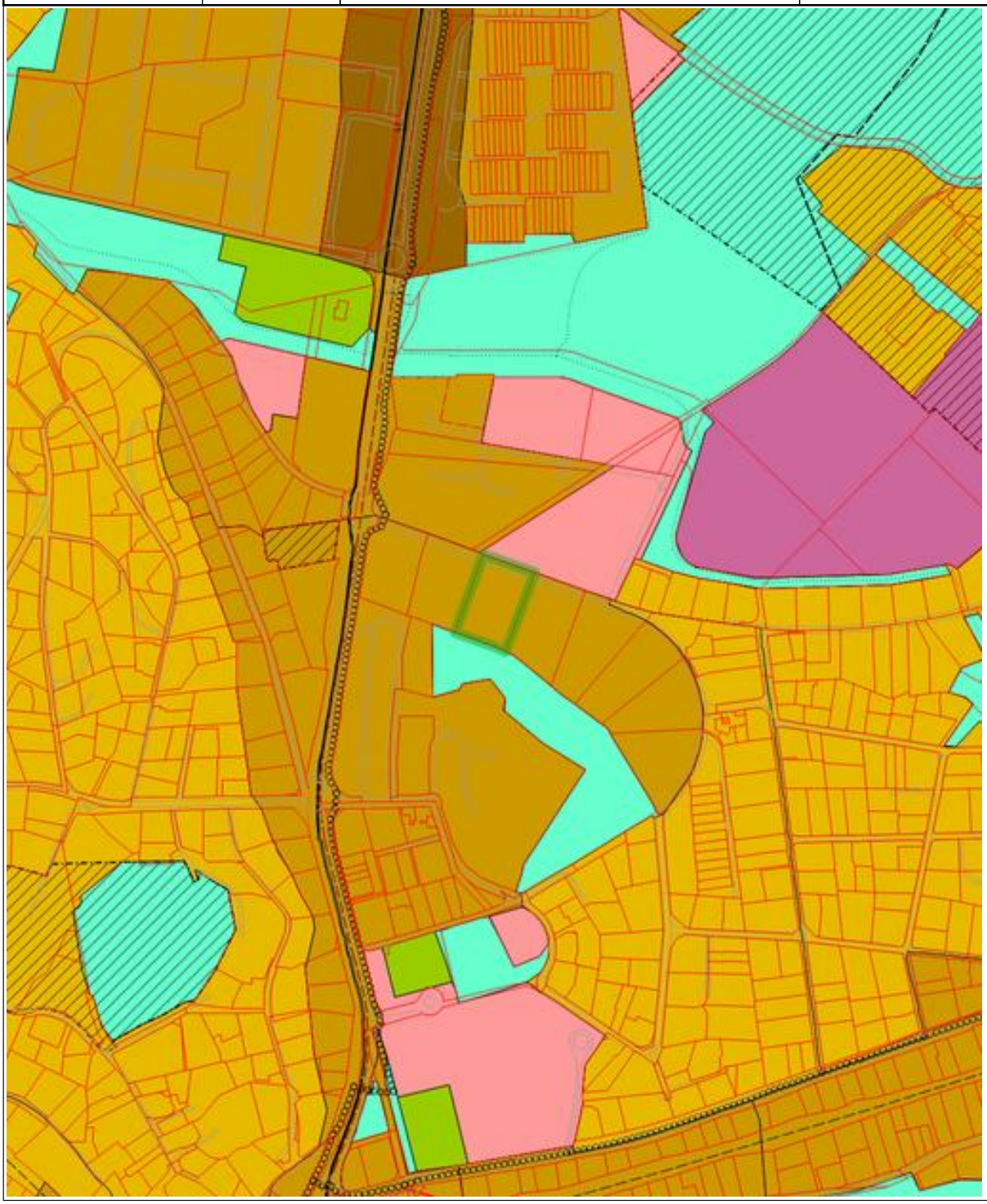


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stabells veg 5A 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

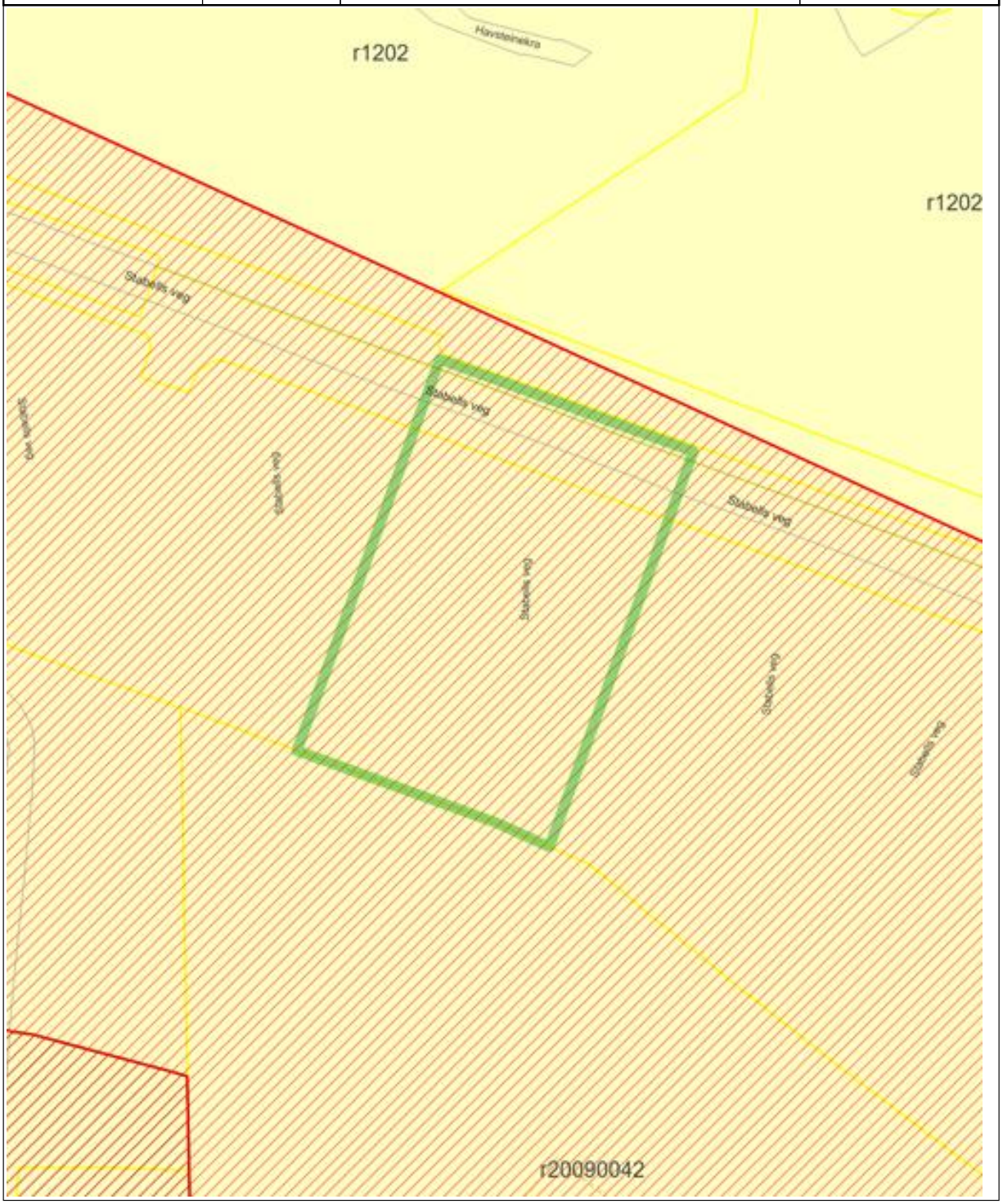

Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

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

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

Privatveg gatenavn .


RpOmråde forslag

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.

102999/96

12. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

13. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter.

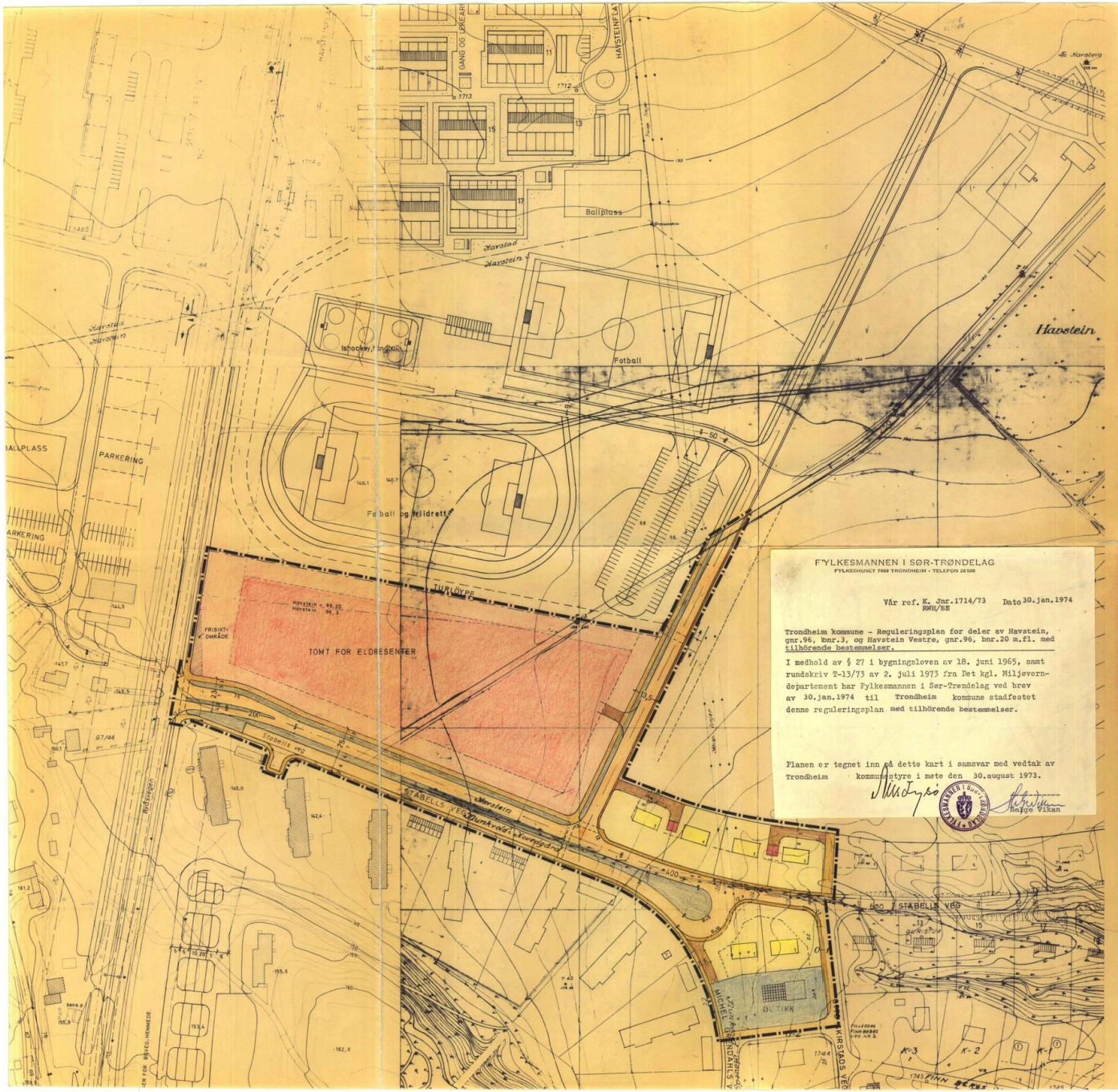
14. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

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

102999/96


STABELLVEIEN
Markveld
Markveld Aldershjem
Bjølsen skole
Bjølsen menighetshus
Bjølsen lensmannsgård
Markveien
Bjølsenveien
Bjølsenbakken
Bjølsenkirken
Hjelmsgate
Hjelmsgate
Hjelmsgate



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
FYLKESHUSET 7000 TRONDHEIM - TELEFON 26 500

Vår ref. K. Jnr. 1714/73 RWH/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 tilhörende 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 tilhörende bestemmelser.

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

Reidar Nilsen
Reidar Nilsen

Aage 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

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

- 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.

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

Kartblad: 4-26,27 Erstatning for: Erstattet av:

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.

Stadfestet 30. januar 1974

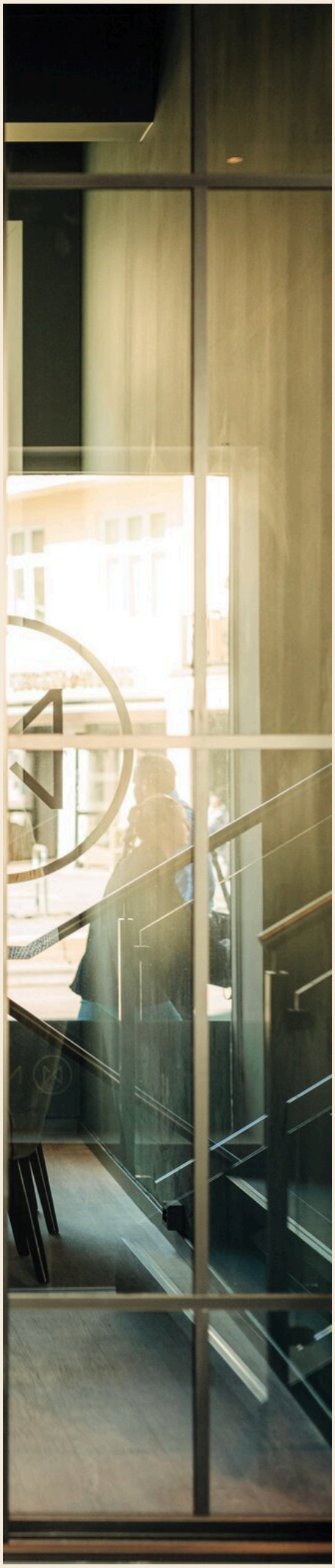
FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0086/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stabells veg 5A 7021 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 97, bnr 384 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Brandvik
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Trondheim
m.brandvik@nordvikbolig.no
464 22 304



Thomas Kvålsvoll
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no
906 56 880

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: