

PROAKTIV

Fredfullt mellom marka og byen

Romslig og moderne 3-roms i
unikt boligprosjekt nær marka

HEGGDALSRINGEN 65



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

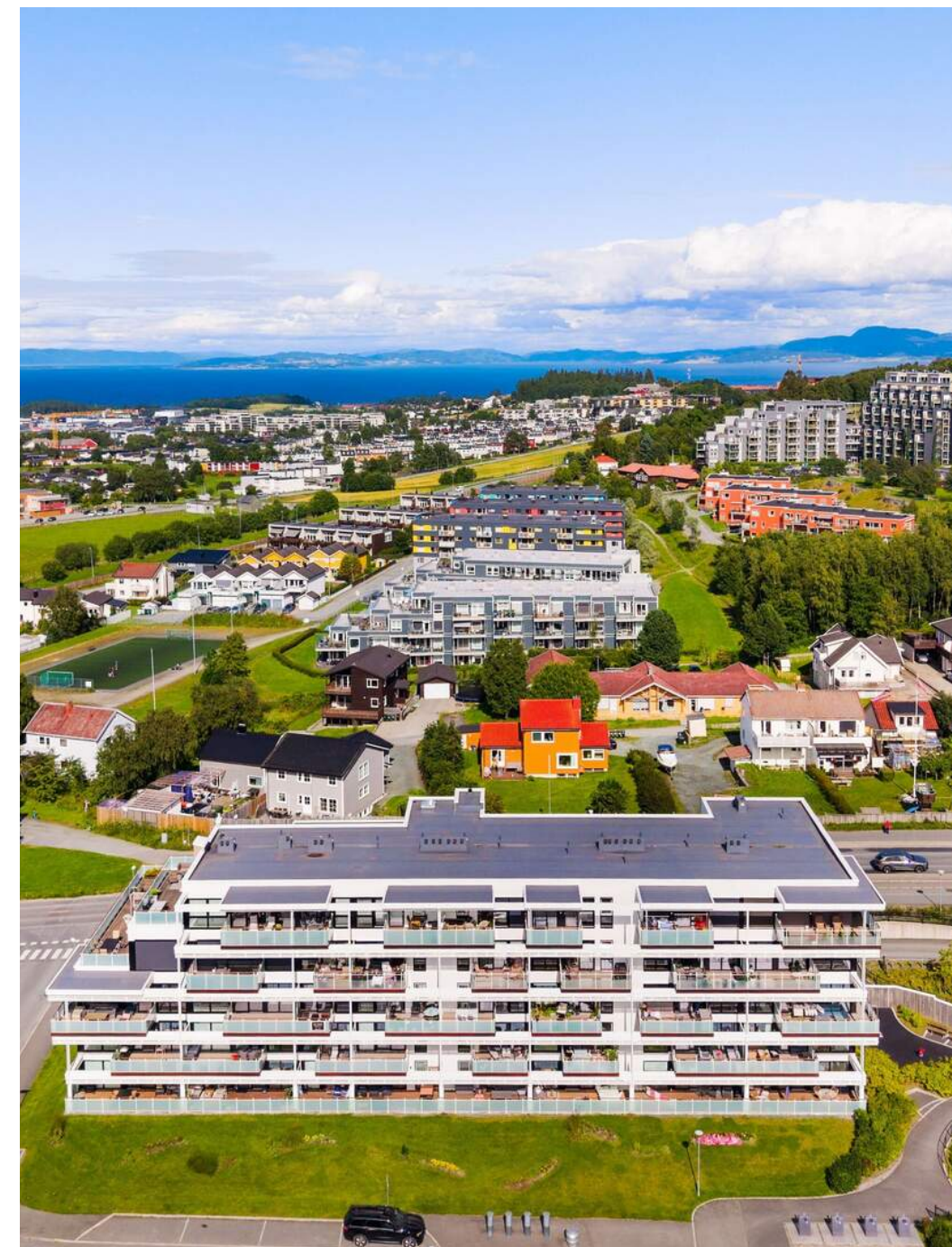
• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



PERSPEKTIV STEINAN

Opprinnelig 4-roms leilighet med stor, solrik terrasse og egen p-plass med elbillader. Ny i 2019 med fjernvarme i gulv

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse:
Heggdalsringen 65, 7049 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 52, bnr. 224, snr. 90 i
Sameiet Perspektiv Steinan

Prisantydning: 4.590.000,-

Omkostninger: 128.740,-

Totalpris: 4.718.740,-

Kommunale avgifter: 16.131,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 3/2

BRA: 77 m²

BRA-i: 72 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Seksjonen har
bruksrett til en parkeringsplass i oppvarmet
garasjeanlegg. Det er installert ladeboks
for elbil. Eventuelt ladeabonnement
tegnes via Aneo.

Tomt: 4572.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.038,-

Felleskostnader inkl.: Tv, bredbånd,
velforeningskontingent,
byggningsforsikring, drift, vedlikehold, strøm
i fellesareal, styrehonorar m.m

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	16	32
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
34	40	41	47
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
61	92		
Energiattest	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Navn Anne-Kristine Døving Øye

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

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

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

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

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

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

Navn Sidsel Andersen Eide

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

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

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

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

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

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

Navn Lise Skaaraas

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

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

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

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

Navn Odd Arve Røed

”

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

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



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Her er en glimrende mulighet for å berike din egen hverdagstrivsel. Midt mellom byliv og friluftsliv finner du Perspektiv Steinan. Et fremragende boligkompleks fra 2019

Leiligheten ligger fint til i høy 1. etasje, skjermet for innsyn. Leiligheten har to soverom som begge oppleves romslige og gode. Kjøkken og stueareal oppleves som lyst med flere oppholdssoner. Praktiskeløsninger i en lettstelt innpakking.

Leiligheten er en svært romslig 3-roms leilighet som opprinnelig er bygget som en 4-roms. Det siste soverommet er innlemmet i stueareal noe som gir leiligheten et ekstra romslig preg.

I gulvet er det fjernvarme hvor forbruk betales via felleskostnader a konto. Behagelig og lunt. Mange lar seg også begeistre over sameiets fellesarealer med hageareal, fine

fasader og romslige garasjeanlegg hvor man disponerer egen p-plass med elbillader. Leiligheten har også en praktisk sportsbod i kjeller. På Perspektiv Steinan er all drift satt bort til vaktmester og hageanlegget stelles av et dugnadsbasert hagelag. Bruk din tid på deg selv og nyt omgivelsene, og er du hageinteresserte er det gode muligheter til å engasjere seg i et sosialt og hyggelig hagelag.

Senk skuldrene og pust ut. Du er endelig hjemme!

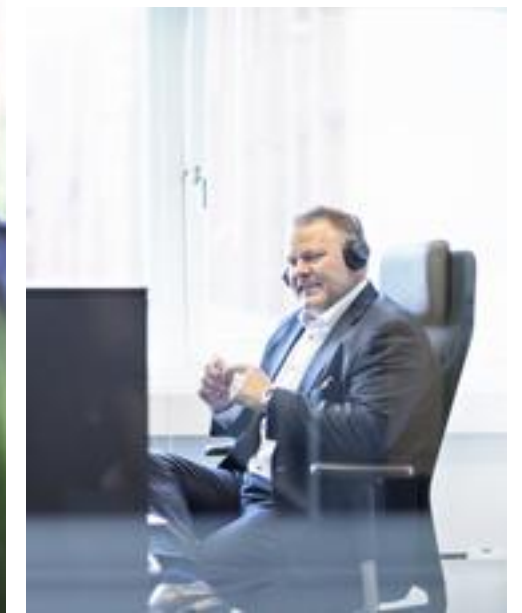
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



PERSPEKTIV STEINAN

Kommune: Trondheim / Område: PERSPEKTIV STEINAN

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

Beliggenhet

Perspektiv Steinan tilbyr en sjelden kombinasjon av rolige omgivelser og bynær komfort. Her bor man i et attraktivt område med enkel tilgang til alt man trenger i hverdagen.

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

Samtidig er hverdagslogistikken svært godt ivaretatt. Innen kort avstand finner man et bredt utvalg dagligvaretilbud, med blant annet flere kjeder representert i nærområdet, herunder Meny, Extra, Kiwi og Rema 1000, samt søndagsåpen Bunnpris. Utvalget



OFFENTLIG TRANSPORT

 Heggdalen Linje 12, 43	1 min  0.1 km
 Lerkendal stasjon Linje R70	8 min  3.5 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min  9.1 km
 Trondheim Værnes	28 min 

DAGLIGVARE

Coop Extra Moholt Post i butikk	5 min  0.4 km
Meny Moholt	7 min 

VARER/TJENESTER

 Moholtsenteret	9 min 
 Apotek1 Moholt	5 min 

SPORT

 Nedre Steinan - KGB 5ër Fotball	3 min  0.2 km
 Åsvang skole Aktivitetshall, ballspill	10 min  0.8 km
 3T-Moholt	6 min 
 TrenHer Moholt	9 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Recharge St1 Moholt	5 min 
 Recharge Esso Moholt	9 min 



er med andre ord både variert og lett tilgjengelig, noe som gjør at man sjelden trenger å planlegge hverdagsinnkjøpene i særlig grad. Det er også gangavstand til en rekke fasiliteter som apotek, blomsterbutikk, frisør, bibliotek, bensinstasjon og ulike spisesteder. Viva Italia serverer digg pizza og gode retter fra Italiensk og tyrkisk kjøkken. Beboerne i nærområdet har også satt stor pris på Sabi Sushi som har etablert seg med sushi og asiatiske småretter på Moholtsenteret.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger, flermannsboliger og blokkbebyggelse.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Området beskrives som fredfullt og familievennlig. Siden det ligger mellom eneboligbebyggelse på Loholt og Steinan er det et godt utviklet veinett for både myke og harde trafikanter. Skoleveien er trygg og kort for barna, med Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole innen gang- og sykkelavstand.



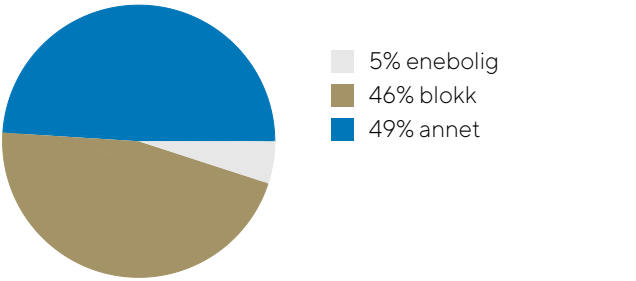
Skolekrets

Eiendommen sogner til barneskole på Åsvang og ungdomsskole på Hoeggen.

Offentlig Kommunikasjon

Kollektivtilbudet er en annen styrke ved beliggenheten. Nærmeste holdeplass «Heggdalen» nås på få minutters gange. Herfra kan man ta bussrute 12 som frakter deg til bykjernen via viktige knutepunkter som Strindheim og Solsiden. Alternativt kan man gå et par ekstra minutter til Voll Studentby, hvor flere busslinjer gir et bredere utvalg av reisemuligheter: blant annet linje 3 mot Dragvoll og Gløshaugen, linje 14 til Lerkendal og Strindheim, samt linje 43 som dekker nærområdet. I tillegg til de lokale busslinjene stopper flybussen ved Voll Studentby, som gjør det raskt og praktisk å komme seg til Trondheim lufthavn.

BOLIGMASSE



SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	6 min 2.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 2.2 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	9 min 4.3 km

BARNEHAGER

Voll gårdsbarnehage (1-5 år) 21 barn	5 min 0.4 km
Bergheim barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 0.5 km
Lohove barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km



Livet i Perspektiv Steinan

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



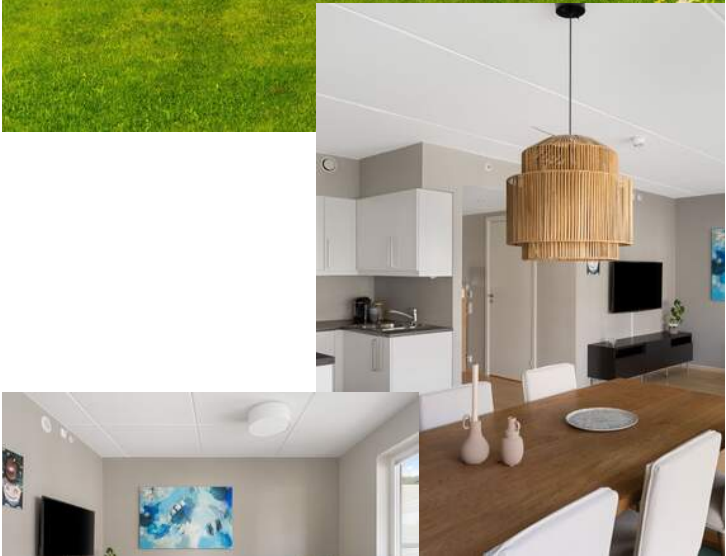
”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg/vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"
Selger: Thea og Håkon

Da dagens eiere flyttet inn våren 2023, var ønsket å finne en moderne leilighet med høy standard, sentral beliggenhet og en hverdag med minst mulig vedlikehold. Her fant de alt de var på jakt etter – og litt til.
– Vi likte at alt var nytt og gjennomført. Standarden var høy fra første stund, og beliggenheten traff oss perfekt. Vi har gode bussforbindelser rett utenfor døren, samtidig som det er kort vei til både sentrum og det meste vi trenger i hverdagen.

Gjennom årene har de gjort én oppgradering som har satt sitt tydelige preg på boligen.
– Vi valgte å sette inn en kjøkkenøy for å få mer benkeplass og bedre oppbevaring. Det har gjort kjøkkenet enda mer funksjonelt og blitt et naturlig samlingspunkt når vi lager mat eller har besøk.

Det som kanskje har gjort størst inntrykk i hverdagen, er hvor lett det har vært å bo her.
– Leiligheten krever veldig lite vedlikehold. Vi trenger ikke tenke på oppvarming, ventilasjon eller andre praktiske ting – alt fungerer bare. Det gir en utrolig behagelig hverdag.

Den romslige terrassen har vært en naturlig forlengelse av stuen store deler av året.
– Terrassen er en av de tingene vi kommer til å savne aller mest. Midt på sommeren har vi sol fra rundt klokken tolv til ti på kvelden, så her har vi tilbrakt mange lange sommerkvelder. Selv om leiligheten ligger i første etasje, er det overraskende lite innsyn fordi terrenget faller ned foran verandaen. Det gjør uteplassen både privat og skjermet.



Like utenfor døren venter et sameie som eierne beskriver som både velholdt og inkluderende.
– Uteområdene er utrolig koselige. Etter at styret etablerte en egen hagegruppe i 2025 har det blitt enda hyggeligere, med flotte blomsterbed og grønne fellesarealer som virkelig løfter bomiljøet.

Nabolaget byr samtidig på en kombinasjon av tilgjengelighet og naturopplevelser.
– Vi har satt stor pris på å ha flere dagligvarebutikker i nærheten og busstopp bare ett minutt fra ytterdøren. På rundt tju minutter er vi i sentrum eller på Solsiden. Samtidig er Estenstadmarka like i nærheten når vi ønsker en tur i skogen. Det er en kombinasjon som har passet oss veldig godt.

Gjennom årets fire årstider oppleves boligen som komfortabel.
– Om vinteren er gulvvarmen i alle rom fantastisk, og TOBB sørger for brøyting på ukedagene. Når våren kommer, skiftes filtrene i ventilasjonsanlegget, noe som gir frisk og pollenfiltrert luft. Sommeren nytes på terrassen og i de flotte uteområdene, mens høsten byr på vakre farger i Estenstadmarka.

Noe av det de kommer til å savne mest, er den enkle hverdagen.
– Vi har hatt et veldig godt nabofellesskap, et ryddig sameie og en leilighet som er utrolig lett å bo i. Walk-in-closetet på soverommet er også en detalj vi virkelig har satt pris på.

At de nå flytter handler ikke om boligen.
– Etter at vi fikk barn har behovene våre endret seg, og vi ønsket oss et rekkehus med litt mer plass. Hadde livssituasjonen vært den samme, kunne vi fint blitt boende her.

Når de skal beskrive hjemmet med tre ord, faller valget naturlig.
– Moderne. Lys. Lettstelt.

Og kanskje er det nettopp det som oppsummerer boligen best – et hjem hvor du kan bruke tiden på å leve, fremfor å vedlikeholde.

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL HEGGDALSRINGEN 65

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

Parkering

Seksjonen har bruksrett til en parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg. Det er installert ladeboks for elbil. Eventuelt ladeabonnement tegnes via Aneo.

Tomtestørrelse

4 572 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i boligblokk. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Etasjeskiller er av betongelementer. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og bindingsverk. Utvendig fasader har pusset utførelse og kledning av fasadeplater. Vinduer med 3-lags glass. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp.

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

Tilstandsgrader:

TG0: 1
TG1: 15
TG2: 0
TG3: 0

Bygningssakskyndig

Trond Sandslett (befaringsdato: Fredag, 24. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
"2026: Ventilasjonsrens av kanalene i ventilasjonsanlegget. Dette er anbefalt gjort hvert 5. år, og styret i sameiet hentet inn tilbud slik at alle leiligheter kunne gjøre dette samtidig."

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
"Skjeggkre i leiligheten observert høsten 2023. Anticimex la ut skjeggkregift i september 2023, og i ettertid har vi ikke observert flere."

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
"Skjeggkre ble observert i våre og naboers boder i overgangen 2023/2024. Styret organiserte kontakt med Anticimex som la ut gift i bodområde og boder i februar 2024, og vi har ikke observert skjeggkre etter dette."

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
"(1) Vi monterte kjøkkenøy på kjøkkenet sommeren 2025. Kjøpt inn fra Ikea, og montert av oss selv. På grunn av vannbåren gulvvarme er den limt fast til gulv/vegg, og ikke skrudd fast. (2) Kondens fra et fryseskap hadde gitt skader på parketten innerst i inneboden. Skaden var begrenset til tre parkettbord og en list, og vi brukte faglært snekker (2PARTNER AS) i juli 2026 til å utbedre dette."

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger fint til i en høy førsteetasje skjermet for innsyn. Terrassen har svært gode solforhold fra tidlig formiddag til sent på kveld. Byggetrinnnet er siste trinn av boligprosjektet Perspektiv Steinan og stod innflyttingsklart like før sommeren 2019. Her er en moderne, stilren og annerledes arkitektur som til stadighet begeistrer besøkende. Bosituasjonen passer helt perfekt for de som ønsker å bo lett, med mye plass rundt seg, pusterom fra naboer og minimalt med innsyn. Dette er leiligheten for de som ønsker alt på en flate, og som særlig verdsetter bokvaliteter som moderne utførelse og solrikt uterom med private omgivelser.

Bygget har moderne fasiliteter. Bilen parkeres på egen p-plass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen er utstyrt med elbillader fra Aneo som er Norges største leverandør av elbillading til borettslag og sameier. Det er et stort og lyst garasjeanlegg og her finner du også gode parkeringsmuligheter for sykkel. Fra garasjeplanet er det både trappeløp og heis som gir enkel adkomst til den respektive etasjen.

Leiligheten har en enkel og trappefri adkomst. Det første som møter deg er en romslig entré med god plass for oppheng for jakker og skohyller m.m.

Fra boligens entré kommer man inn i et fantastisk allrom bestående av stue, spisestue og et lekkert kjøkken (totalt ca. 32 kvm). Leiligheten er ekstra romslig siden den opprinnelig er bygget som en 4-roms leilighet. Det 3. soverommet var tidligere i stuedelen hvor tv-uttaket er. Er ønsket om et ekstra soverom kan det med enkle grep settes opp en ny lettvegg for

å etablere soverom på nytt.

Oppholdsrommet bærer preg av en romslig og åpen utførelse med plass til flere oppholdssoner. Store vindusflater fra gulv til tak setter sitt preg på leiligheten, og knytter uterom og innerom sømløst sammen. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 20 kvm som vender mot syd-vest. Terrassen nyter godt av lite innsyn og herlige solforhold. Terrassen har overbygg og er utstyrt med utestikk og fasadebelysning.

Kjøkkenet er gjennomført og svært praktisk. Innredningen er fra HTH og har integrert kombiskap med kjøl- og frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp samt stekeovn. Det er godt med lagringsplass i skap og skuffer, samt godt med arbeidsplass for kokken.

Leiligheten har to romslige soverom på henholdsvis 7,8 kvm og 11,3 kvm med inngang fra entreen. Rommene er av god størrelse og fremstår som luftige og meget innbydende med lysmalte, slette overflater og 1-stavs eikeparkett på gulv.

Det ca. 4,5 kvm store badet er stilrent innredet med delikate fliser på både vegg og gulv. Badet er videre utstyrt med innredning fra HTH, speilflate med god belysning, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med innfellbare dører, toalett og varmekabler i gulv.

Leiligheten har behagelig oppvarming med fjernvarme i gulv på alle oppholdsrom, samt elektriske varmekabler på bad. Leiligheten har en egen sportsbod som ligger i garasjeplanet.



FINT INNGANGSPARTI
MED DOWNLIGHTS I
HIMLING



**Areal**

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

1. etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 20 kvm

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

Oppvarming

- Fjernvarme (vannbåren gulvvarme)
- Elektrisk (varmekabler på bad)

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 5 500 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømsøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



HERLIG STUEAREALER MED FLERE OPPHOLDSSONER

Stuen ligger i en åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et stort, innbydende allrom med definerte soner for møblering. God plass til sittegruppe ved tv-delen i tillegg til rom for spisestuemøbler ved kjøkkenet.



TILTALENDE OG PRAKTISK

Ved kjøkkenet er det god plass til spisestuemøbler. Selger har utvidet kjøkkenet ved å etablere en kjøkkenøy. Det har gitt det et mer fullkomment og praktisk kjøkken med gode arbeidsflater og oppbevaringsrom.



PRAKTISK KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har integrert kombiskap med kjøl- og frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp samt stekeovn.





HERLIG TERRASSE

Fra stuen er det utgang til terrasse med overbygg og rekkverk med frosted glass som skjermer for innsyn. Det er også verdt å merke seg at leiligheten ligger godt elevert over gatenivå. Midt på sommeren er det sol på terrassem fra formiddag til kveld, fra ca kl 12 til kl 22.



FLISLAGT BADEROM

Leilighetens bad er stilrent innredet med en servant, dusjhjørne m/innfellbare glassdører, speil med integrert lys, vegghengt wc samt opplegg for vaskemaskin.

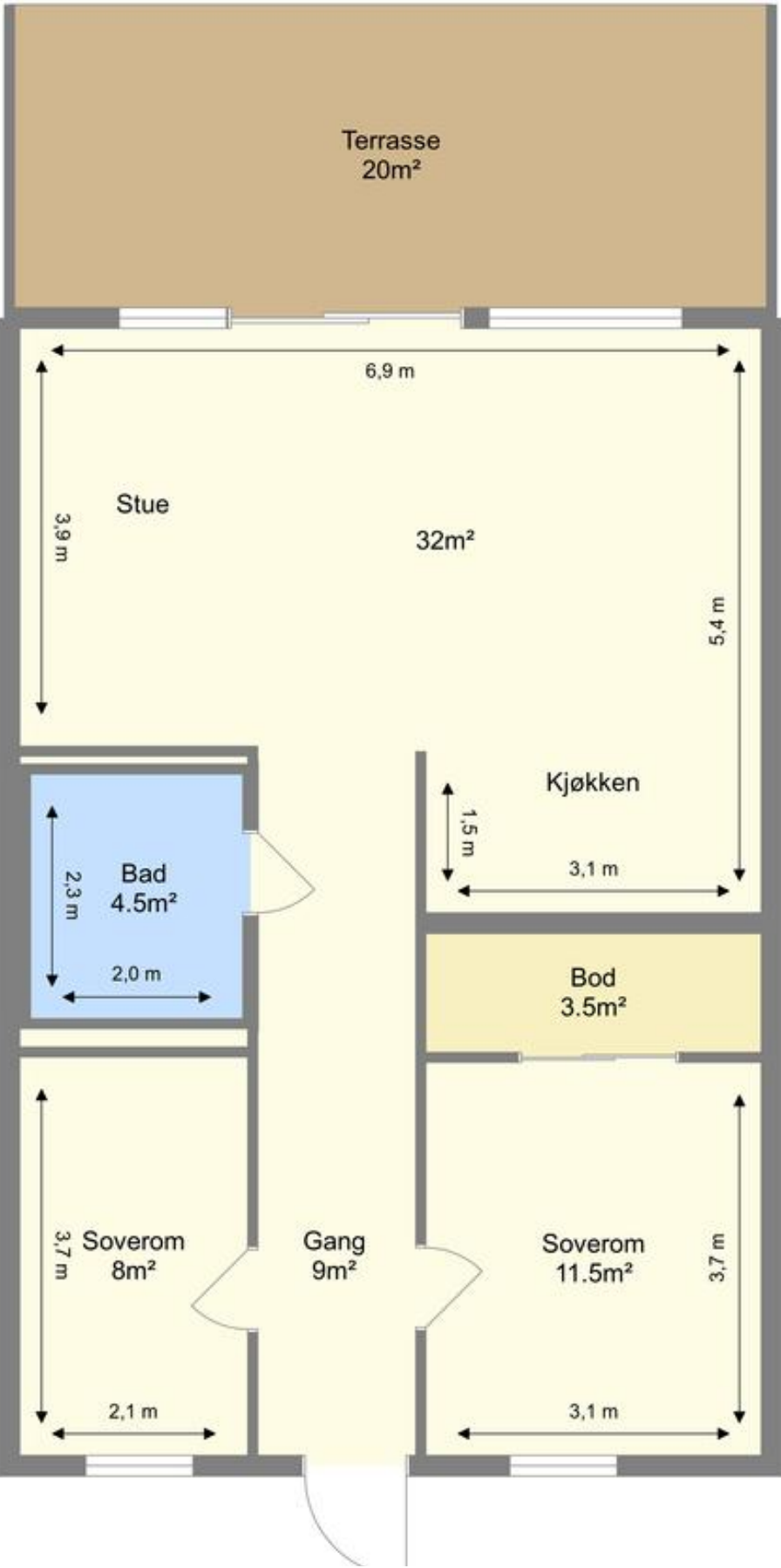


SOVEROM

Leiligheten har to romslige soverom på henholdsvis 7,8 kvm og 11,3 kvm med inngang fra entreen. Det store soverommet har i tillegg skyvedører inn til teknisk rom som er benyttet som walk-in-closet.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

4 572 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Sameiet består av 194 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 52, bnr. 224 i Trondheim kommune. Næringsseksjon, snr. 195 består av 6 boder i kjeller og er organisert som eget realsameie.

Felleskostnader pr. mnd

3.038,-

Felleskostnader inkluderer

Tv, bredbånd, velforeningskontingent, bygningsforsikring, drift, vedlikehold, strøm i fellesareal, styrehonorar m.m.

- Serviceavtale fjernvarme kr 57,-
- Felleskostnad driftsdel kr 1 762,-
- Felleskostnad driftsdel kr 264,-
- Kontingent realsameie kr 258,-

- Parkeringsplass kr 175,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 489,-
- Kostnad målingsbasert avregning kr 33,-

Fjernvarme har tidligere vært inkludert i felleskostnadene med kr 650 per måned. TOBB opplyser imidlertid at sameiet fra og med juli 2026 vil gå over til månedlig avregning av fjernvarme, slik at kostnaden fremover vil bli fakturert separat basert på faktisk forbruk.

Andel fellesformue

10.090,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025

- Årsresultat kr (-) 268 164,-
- Disponible midler kr 1 117 547,-

Fremtidig vedlikehold

Sameiet inngikk i 2023 avtale med TOBB om utarbeidelse av en 10-års rullerende vedlikeholdsplan. Dagens plan for periodisk vedlikehold oppdateres hvert 2. år. Styreleder opplyser at det planlagte periodiske vedlikeholdet har noe etterslep, men at for 2026 er det budsjettet med en spesifikk vedlikeholdskostnad på arbeider beskrevet i planen på kr 650 000. Tilsvarende beløp vil bli avsatt i årene som kommer, for dels å ta igjen etterslep, og dels for å komme godt ajour iht. planen. Ut over dette vedtok årsmøtet 2026 (16. mars) styrets forslag om å innføre månedlig avsetning til eget vedlikeholdsfond for å ruste sameiet til fremtidige større vedlikeholdsprosjekter som per i dag ikke er implementert i planen. Dette vil innebære en 15% økning av den enkelte

seksjonseiers andel av felleskostnad, og innføres per 1. juli 2026.

Det har tidligere vært utfordringer knyttet til gulvvarmeanlegg og ventilasjonsanlegg i sameiet. Styret har i den forbindelse fremforhandlet gunstige serviceavtaler som seksjonseierne kan benytte seg av. Avtalene omfatter service på gulvvarme, ventilasjonsanlegg og ventilasjonsrens.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse for erverv av eiendommen. Melding om eierskifte skal sendes TOBB.

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne iht. husordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP0004805447

Formuesverdi primær

1.038.320,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.153.280,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

16.131,-

Velforening

Alle seksjoner eier en ideell andel i Realsameiet Perspektiv Steinan. Kontingent til realsameiet betales via felleskostnadene.

Regnskap per 31. desember 2025

- Årsresultat kr (-) 26 971,-
- Disponible midler kr (-) 142 566,-

Oppstillingen viser at realsameiet har negative disponible midler. Det er budsjettet med en økning av månedlige innbetalinger, som over tid vil bidra til positive disponible midler.

Kjerneinformasjon

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne leiligheten vil være kommunale avgifter, felleskostnader, strøm, fjernvarme og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger to ferdigattester på eiendommen hvorav den ene gjelder oppføring av bygg datert 18. mars 2020, og den andre gjelder p-kjeller, veg, infrastruktur og terrengbearbeiding datert 5. mars 2020. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Leiligheten er en opprinnelig 4-roms leilighet. Ett av de tidligere soverommene er senere innlemmet i stuearealet, slik at leiligheten i dag fremstår med en mer romslig stueløsning. Endringen er ikke søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 18. mars 2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

22.12.1960 - Dokumentnr: 306920

Erklæring som gir Strinda ingeniørvesen rett til å bygge, drive og vedlikeholde en ledning over gnr. 52 bnr. 1.

19.04.1963 - Dokumentnr: 302221
Erklæring som gir rett til å føre kloakkavstikkere over eiendom gnr. 52 bnr. 1 for tilknytning til Strinda kommunes hovedledning. Erklæringen omfatter også rett til å grave ved ledninger i tilknytning reparasjon og vedlikehold.

07.01.1997 - Dokumentnr: 282
Avtale om rettigheter for Trondheim E-verk til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen. Dette inkluderer også rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen/kabelanlegget, samt rett til å forby bebyggelse som kan være til hinder for vedlikehold.

03.10.2016 - Dokumentnr: 899375
Erklæring som gir Trondheim Kommune og eier(e) av gnr. 52 gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger over eiendommene. Erklæringen gir også rett til adkomst over eiendommene frem til offentlig vei.

11.02.2019 - Dokumentnr: 2422054
Bestemmelse om medlemskap i velforening.

16.11.2018 - Dokumentnr: 1560434
Erklæring om seksjonering av eiendommen. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 72/6766.

21.01.2022 - Dokumentnr: 81553
Sammenslåing av eierseksjonssameier. Sameiet Steinarvegen II ble sammenslått med sameiet Steinarvegen I. Sameiebrøk etter reseksjonering er 72/12370.

Leiligheten har andeler i realsameie:

- Knr: 5001 Gnr: 52 Bnr: 222 (1/104)
- Knr: 5001 Gnr: 52 Bnr: 1 (1/194)

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål. Gjeldende regulering for eiendommen er r20150022 datert 26. mai 2016. Reguleringsformålet er bolig.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er adkomst til eiendommen fra offentlig vei.

Legalpant

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning

beslattes gjennomført.

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 7. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 590 000,00 (Prisantydning)

4 590 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
114 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

115 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
128 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 705 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 718 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Taklampe over kjøkkenbordet medfølger ikke handelen.

Eier

Thea Malm Kolmannskog
Håkon Jarand Dugstad Johnsen

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

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

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
7.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Heggdalsringen 65, 7049 TRONDHEIM

23 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Heggdalsringen 65

Heggdalsringen 65

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi overtok boligen i mai 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi leide ut boligen i underkant av ett år, fra september 2024 til juni 2025 i forbindelse med jobb i annen by. Ellers har vi selv bodd i boligen hele resten av perioden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0004805447

Informasjon om selger

Selger

Kolmannskog, Thea Malm

Selger

Johnsen, Håkon Jarand Dugstad

Forbehold

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



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
- ☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2026
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ventilasjonsrens av kanalene i ventilasjonsanlegget. Dette er anbefalt gjort hvert 5. år, og styret i sameiet hentet inn tilbud slik at alle leiligheter kunne gjøre dette samtidig.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Andersen Ventilasjonsservice AS
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre i leiligheten observert høsten 2023. Anticimex la ut skjeggkregift i september 2023, og i ettertid har vi ikke observert flere.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre ble observert i våre og naboers boder i overgangen 2023/2024. Styret organiserte kontakt med Anticimex som la ut gift i bodområde og boder i februar 2024, og vi har ikke observert skjeggkre etter dette.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Side 4

Vedlegg

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

F.o.m. 1. juli 2026 var det to endringer i felleskostnadene:
- Overgang fra a-konto (årlig avlesning) til månedlig avlestning og betaling for fjernvarme. Fjernvarme gikk dermed ut fra felleskostnadene, og betales separat.
- Driftsdelen av felleskostnadene ble økt med 15% for å bygge opp et vedlikeholdsfond i sameiet.

Den oppgitte felleskostnaden på kr 3038 er etter disse to endringene.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi monterte kjøkkenøy på kjøkkenet sommeren 2025. Kjøpt inn fra Ikea, og montert av oss selv. På grunn av vannbåren gulvvarme er den limt fast til gulv/vegg, og ikke skrudd fast.

Kondens fra et fryseskap hadde gitt skader på parketten innerst i inneboden. Skaden var begrenset til tre parkettbord og en list, og vi brukte faglært snekker (2PARTNER AS) i juli 2026 til å utbedre dette.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16301240

Side 5

44 HEGGDALSRINGEN 65

PROAKTIV.NO 45

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Thea Malm Kolmannskog	2026-07-23	Håkon J Dugstad Johnsen	2026-07-23
Identification		Identification	
 Thea Malm Kolmannskog		 Håkon J Dugstad Johnsen	

Heggdalsringen 65

7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i boligblokk

Byggeår:

2019

BRA:

77 m²

BRA-i:

72 m²

Rapportdato:

24.7.2026 (Gyldig til 24.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

15

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 52 BNR: 224 SNR: 90

Trond Sandsett
Takst-Forum Trønderlag AS

Trond@tft.no
40455776

Heggdalsringen 65
7049 Trondheim

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

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

3. Rapportsammendrag

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.7.2026	24.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: Thea Malm Kolmannskog

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Trond Sandlsett

Firma: Takst-Forum Trønderlag AS

Tittel:

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring.

Telefon: 40455776

Epost: Trond@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



Informasjon om boligen

Adresse: Heggdalsringen 65, 7049 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 52

Bruksnr: 224

Festenr:

Seksjonsnr: 90

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2019

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i boligblokk. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Etasjeskiller er av betongelementer. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og bindingsverk. Utvendig fasader har pusset utførelse og kledning av fasadeplater. Vinduer med 3-lags glass. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp.

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	72 Romfordeling: Gang, stue, kjøkken, baderom, 2 soverom og garderobe/bod.	0	0	20
Kjeller (bod)	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	77	72	5	0	20

6. Hovedrapport

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

6.2 Vinduer og dører		TG-1
	Beskrivelse	
	Vinduer med 3-lags glass.	
	Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
	Er det påvist punkterte glass?	Nei
	Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
	Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
	Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering		TG-1
		Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn		TG-1
	Type	Betongdekke

Resultat skjvhetsmåling	
Derfor tatt avviksmåling med krysslaser i stue kjøkken og i gang uten og registrere avvik av betydning.	
Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er foretatt avviksmåling med krysslaser i stue/kjøkken og i gang, uten at det ble registrert avvik av betydning.	

6.4 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over stekesone er etablert.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone. Innredningen fremstår i normal og alderstilpasset stand.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved enkel test.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.7 Vannledninger

TG-1

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

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2019 og fremstår uten registrerte avvik ved den visuelle befaringen. Det er ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Kursfortegnelse og samsvarserklæring foreligger.	

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
Skjeggkre i leiligheten observert høsten 2023. Anticimex la ut skjeggkregift i september 2023, og i ettertid har vi ikke observert flere. Se egenerklæring.	
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	
Eier har opplyst at det ble observert skjeggkre i leiligheten høsten 2023, og at Anticimex la ut skjeggkregift i september 2023. Ifølge eier er det ikke observert skjeggkre i ettertid. Skjeggkre regnes som vanskelige å bekjempe fullstendig, og det kan ikke utelukkes at insektene fortsatt er til stede selv om de ikke er synlige.	

6.10 Vannbåren varme

TG-1

Type anlegg	Gulvvarme
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering	
TG-1	
Det ble ikke påvist skader eller avvik og anlegget vurderes derfor å fungere som tiltenkt.	

6.11 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Når var anlegget nytt?	2019
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Rens av kanaler for ventilasjonsanlegg i 2026
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	
TG-1	
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

6.12 Våtrom: Bad.

TG-1

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene på badet har flisbelagte overflater. Veggoverflatene fremstår i god stand og i henhold til forventet tilstand ut fra alder og byggemåte.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet har flisbelagt overflate. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen tegn til skader med behov for tiltak.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Servantskap med servant, veggmontert wc, dusjnisje med innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

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

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet ventileres med mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik på avtrekkets funksjon. Ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin, og hulltaking fra tilstøtende rom er derfor ikke foretatt. Det er utført fuktsøk i overflater på våtrommet uten registrerte tegn til fukt eller skader. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Det foreligger ferdigattest for tiltaket. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firma ha gitt sine samsvarserklæringer og kontroll erklæringer på at deres arbeider er utført i henhold til lov, forskrift og ti latelser. Ferdigattesten er en bekreftelse på at dokumentasjon er innsendt.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Det foreligger ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten bekrefter at de ansvarlige firma har gitt sine samsvars- og kontrollerklæringer på at arbeidene er utført i henhold til lov, forskrift og gitte tillatelser, og at nødvendig dokumentasjon er innsendt.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

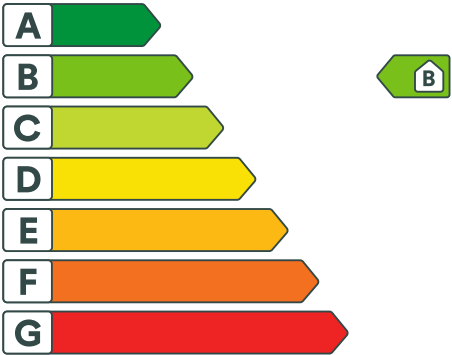
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Energiattest



Adresse Heggdalsringen 65, 7049 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 24.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-323702
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300657913
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 224
Seksjonsnummer 90	Bruksenhetsnummer H0104



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 2019	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 72,0 m²	Oppvarmet bruksareal 72,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 84,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 87,70 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 035 kWh
--------------------------------	-----------------------------------



Heggdalsringen 65, 7049 TRONDHEIM

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



Heggdalsringen 65, 7049 TRONDHEIM

Tiltak
Tiltak utendørs Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper. Tiltak 4: 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. Brukertiltak Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 vegg. Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

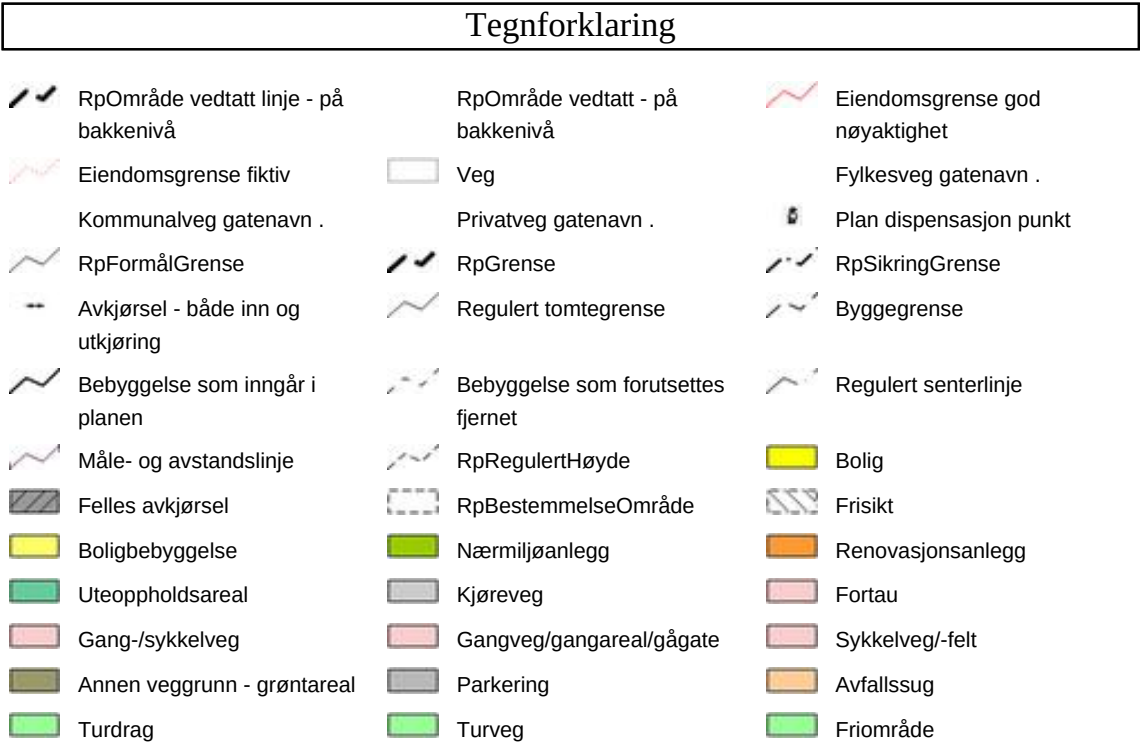
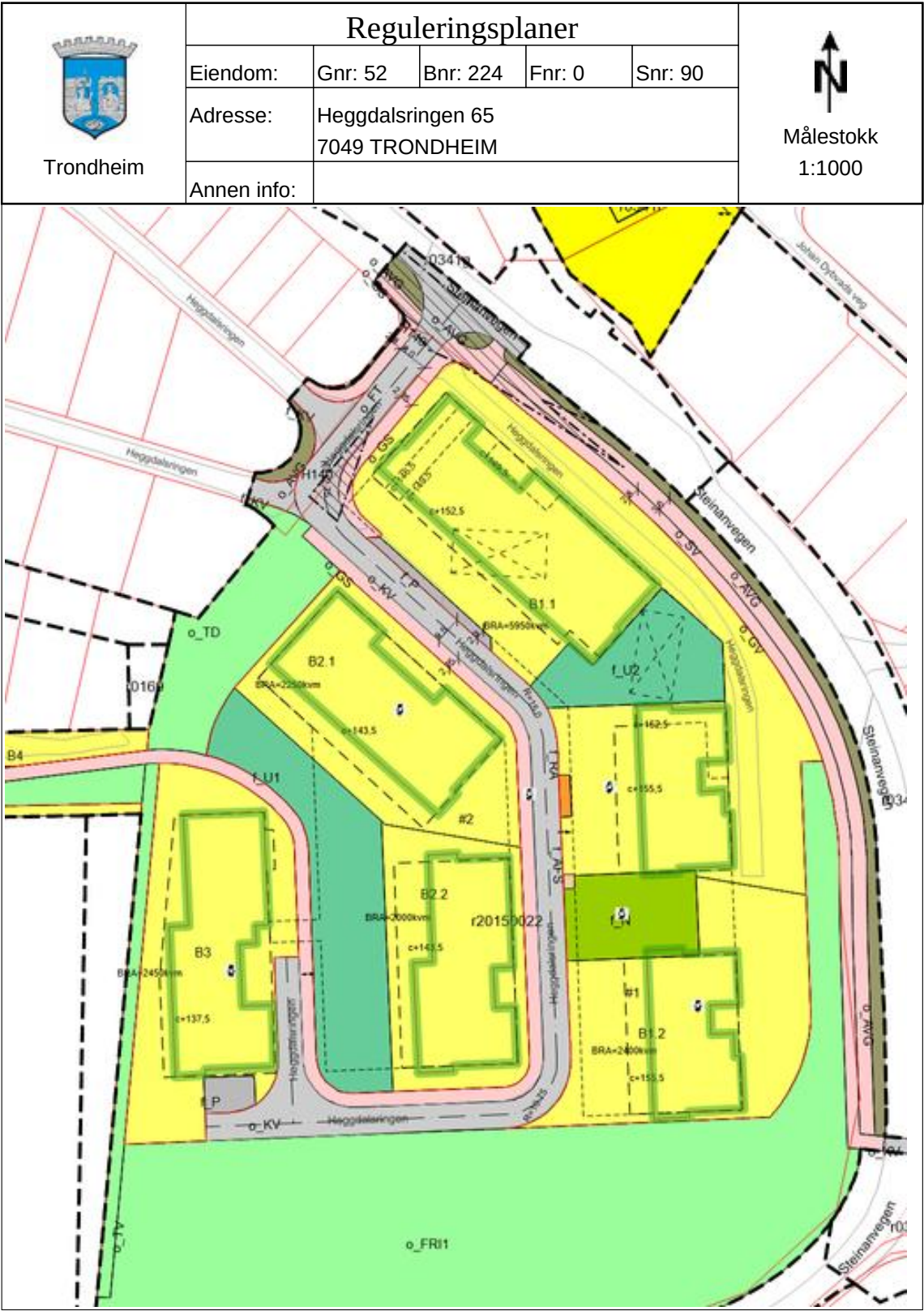


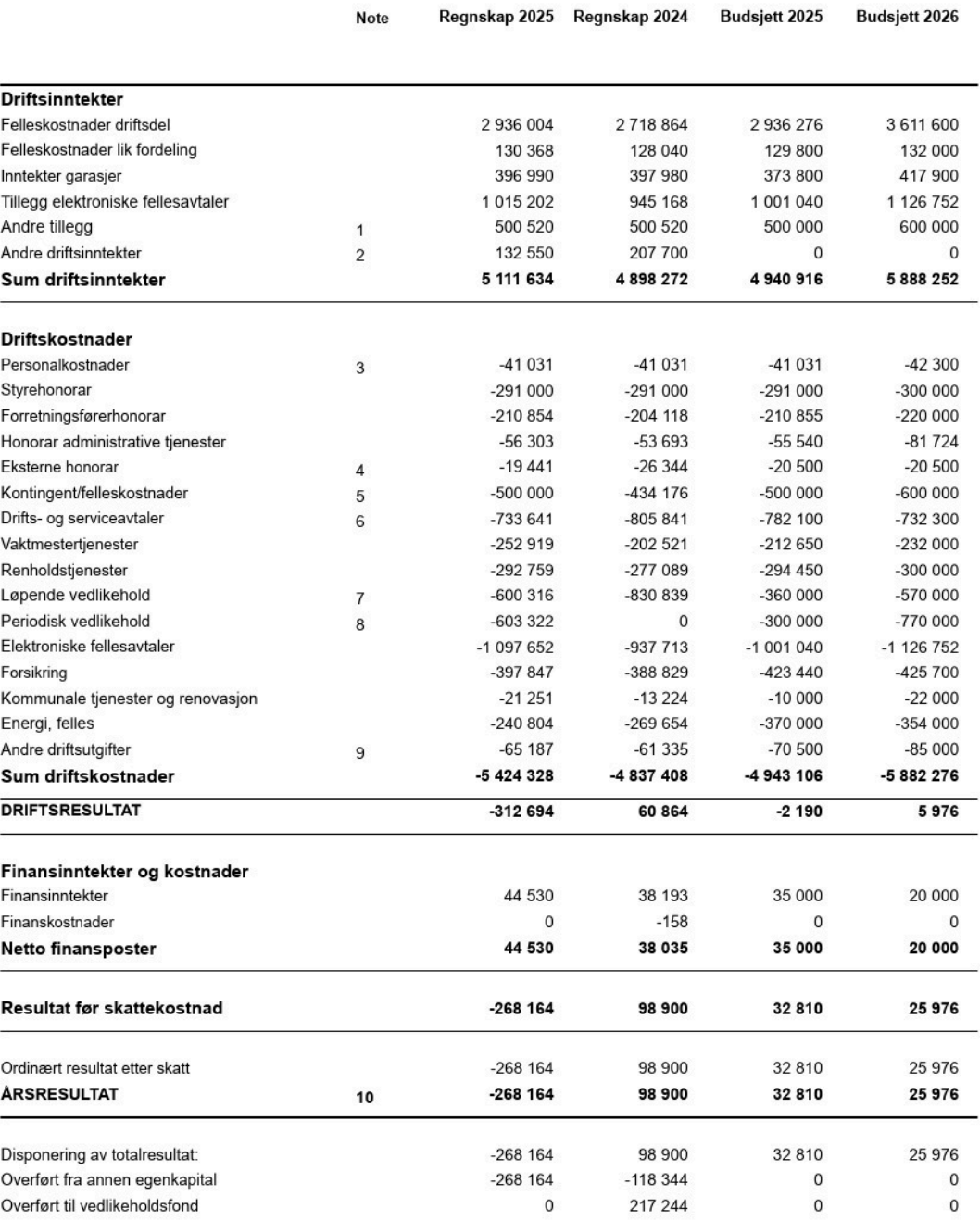
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





Sameiet Perspektiv Steinan - Balanse 2025			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIEDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 12	612 417	220 436
Sum anleggsmidler		612 417	220 436
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	30 129	9 279
Forskutterte kostnader MBU		1 317 958	1 337 814
Periodiserte kostnader		228 752	666 748
Mellomregning Klare Finans	11	78 259	60 942
Opptjente renter		27 549	36 101
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 302 481	1 374 789
Sum omløpsmidler		2 985 127	3 485 673
SUM EIEDELER		3 597 544	3 706 109

Sameiet Perspektiv Steinan - Balanse 2025			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	10, 13	0	217 244
Annen egenkapital	13	1 137 720	1 405 884
Sum egenkapital		1 137 720	1 623 128
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	592 244	0
Sum avsetninger og forpliktelser		592 244	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		180 197	462 542
Forskudd kunder		78 546	59 932
Forskutterte inntekter MBU		1 352 232	1 392 305
Påløpte kostnader		256 606	168 202
Sum kortsiktig gjeld		1 867 580	2 082 982
Sum gjeld		2 459 824	2 082 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 597 544	3 706 109

Sted: _____, dato: _____

_____ Finn Juul Leder	_____ Gerit Pfuhl Styremedlem	_____ Antje Lemanski Styremedlem
_____ Jon Martin Ingebrigtsen Styremedlem	_____ Nora Resell Styremedlem	

Sameiet Perspektiv Steinan - Noter 2025

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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 til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Kontingent	500 520	500 520
Sum andre tillegg	500 520	500 520

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Ekstrainnbetaling	130 950	207 000
Viderefakturering	1 600	700
Sum andre inntekter	132 550	207 700

Ekstrainnbetaling gjelder differanse tvjenester og internett.
Viderefakturering gjelder portåpnere.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	41 031	41 031
Sum personalkostnader	41 031	41 031

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

Sameiet Perspektiv Steinan - Noter 2025

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 441	19 313
Teknisk rådgivning	0	7 031
Sum eksterne honorarer	19 441	26 344

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad veforening/sameie	500 000	434 176
Sum felleskostnad veforening/sameie	500 000	434 176

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer og betaler kontingent til Realsameiet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	5 280	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	180 486	155 497
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	3 764
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	491 493	607 442
Avtale om skadedyrbekjempelse	0	6 124
Avtale om kontroll av el-anlegg	38 277	9 126
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	18 105	23 889
Sum drifts- og serviceavtaler	733 641	805 841

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	270 783	274 135
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	64 781	88 150
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	99 526	10 300
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	34 096	5 402
Reparasjon og vedlikehold uteområde	126 100	452 853
Reparasjon og vedlikehold annet	5 030	0
Sum vedlikehold	600 316	830 839

Reparasjon og vedlikehold uteområde gjelder beskjæring og rydding av plantefelt, samt beplanting og annet vedlikehold ute.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	228 322	0
Avsetning fremtidig vedlikehold	375 000	0
Sum periodisk vedlikehold	603 322	0

Periodisk vedlikehold gjelder arbeid utført av Caverion AS ifbm varme og sanitær samt internett i heis.

Sameiet Perspektiv Steinan - Noter 2025

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	32 009	0
Kontorrekvisita, trykksaker	395	0
Generalforsamling/årsmøte	10 371	20 774
Bankgebyrer	1 053	863
Andre gebyrer	19 431	39 559
Tilskudd bomiljø	1 928	140
Sum andre driftsutgifter	65 187	61 335

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	1 402 692	1 524 228
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-268 164	98 900
Tilført avsetninger	592 244	0
Overført øremerkede midler	-391 981	-220 436
Arets endring i disponible midler	-67 901	-121 536
Disponible midler i periodens slutt	1 117 547	1 402 692
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	220 436	0
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	391 981	220 436
Totale øremerkede midler i periodens slutt	612 417	220 436
Egenkapital avsatt til vedlikeholdsfond 01.01.	-217 244	0
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets avsetning til vedlikeholdsfond	217 244	-217 244
Årets vedlikeholdsavsetning	-592 244	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-592 244	-217 244

Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 137 720	1 405 884
---	-----------	-----------

Vedlikeholdsfond er reklassifisert til vedlikeholdsavsetning i 2025. Årets vedlikeholdsavsetning gjelder derfor kr 217.244,- fra 2024 og 375.000,- fra 2025.

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.

Sameiet Perspektiv Steinan - Noter 2025

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	612 417	220 436
Sum øremerkede bankinnskudd	612 417	220 436
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 302 481	1 374 789
Sum bankinnskudd	1 302 481	1 374 789

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 623 128	1 524 228
Annen egenkapital 01.01	1 405 884	1 524 228
Årets resultat	-268 164	0
Overført fra annen egenkapital		-118 344
Annen egenkapital 31.12	1 137 720	1 405 884
Vedlikeholdsfond 01.01.	217 244	
Avsatt til vedlikeholdsfond	0	118 334
Årets resultat	0	98 900
Vedlikeholdsfond 31.12	0	217 244

SUM EGENKAPITAL 31.12	1 137 720	1 623 128
-----------------------	-----------	-----------

Vedlikeholdsfond er reklassifisert til vedlikeholdsavsetning for å gi en mer korrekt prensetasjon av egnkapital og avsetninger.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	592 244	0
Sum avsetninger	592 244	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Perspektiv Steinan.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Perspektiv Steinan		
Styreleder	Finn Juul (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Antje Lemanski (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Nora Resell (sign.)	20.02.2026

Orientering om driften av Sameiet Perspektiv Steinan 2025/26

Det har vært et turbulent styreår med betydelig hyppigere styremøter enn tidligere år, høy temperatur på mange styremøter, og tidvis klar uenighet om rutiner, prioriteringer, drift og strategi. Av den grunn ble det gjort endringer i styret både før og etter ekstraordinært årsmøte som ble avholdt den 15.09.2025.

Det er fortsatt mange styresaker å ta tak i – noen eldre, som i mindre grad er fulgt opp, og mange nye, som et resultat av en løpende revisjon av styrearbeidet. Styret ser frem til å starte et nytt styreår med gode krefter og økt gjennomføringsvilje og evne.

Styret i første del av styreperiode	Styret i andre del av styreperiode (nå)
Leder, Jon Steinar Eide	Leder, Finn Juul
Styremedlem, Nora Resell	Styremedlem, Nora Resell
Styremedlem Jon Martin Ingebrigtsen	Styremedlem, Antje Lemanski
Styremedlem Gerit Pühhl	Varamedlem, Gunn Brehme
Styremedlem Finn Juul	
Varamedlem Antje Lemanski	

Styrets arbeid

Mens utbygger og entreprenør har forholdt seg til innmeldte reklamasjoner fra beboere i APEX-systemet, har det i mindre grad vært tilsvarende innmelding og oppfølging rundt byggene og fellesområder. Styret har gjentatte ganger etterlyst dokumentasjon på sluttbefaring og lukking av avvik uten at dette er tilstrekkelig dokumentert fra utbyggers side. Vi ser stadig eksempler på arbeider som ikke er fagmessig utført, og så langt mulig, vil styret fortsette å følge opp slike forhold ut fra en kost/nytte betraktning.

Etter sammenslåingen av Sameie I og II, har serviceavtaler og leverandørkontrakter i liten grad blitt samordnet, og styret arbeider nå løpende med gjennomgang og revisjon av alle kontrakter, vilkår og kvalitet. Avtaler konkurranseutsettes, og det innhentes nye anbud og stilles tydeligere krav til leverandører og kvalitet på tjenestene. For å få mest mulig igjen for midlene til drift- og vedlikehold, er det tidvis nødvendig å samordne service og vedlikehold ved å slå sammen utbedringsoppgaver innen samme fag, og dessverre innebærer det at enkelte vedlikeholdsoppgaver tar noe lengre tid enn ønsket. Vi håper du som beboer viser forståelse for dette.

Styrearbeidet blir stadig mer profesjonalisert i den forstand at det er en lang rekke lover, regler og retningslinjer som skal ivaretas innenfor ulike fag- og ansvarsområder. Svært mange oppgaver må følges opp og dokumenteres gjennom ulike nettbaserte plattformer for å sikre lovpålagte krav og en transparent og dokumenterbar drift. Av den grunn er det også viktig med en klar oppgavefordeling og kompetanseheving i styret. Dette vil bli fulgt opp med nye styremedlemmer. Styret ønsker å gå fra å være reaktivt og håndtere problemer

etter hvert som de oppstår, til å bli betydelig mer proaktivt og i større grad arbeide forebyggende når det gjelder vedlikehold, oppgaver og behov.

Kommunikasjon og informasjon

Styret har vært opptatt av å bedre informasjonen til beboerne og har om lag månedlig lagt ut relevant informasjon og oppdateringer på Min Side (Tobb.no) og sameiets Facebook-side. Det er selvsagt ønskelig at flest mulig følger med og leser på disse informasjonssidene, men ikke alle lever like påloggede liv, og enkelte har også reservert seg mot slik informasjon. Vi har derfor også fått montert oppslagstavler i alle 6 bygg – både i inngangsparti ved heis, og i sluser inn- og ut av parkeringsanlegg. Merk at oppslagstavlene primært vil benyttes til informasjon som gjelder det spesifikke bygget, og den viktigste informasjonen. Vi oppfordrer alle beboere til å åpne for å motta meldinger fra Min Side og fjerne sin ev reservasjon der. Gjennom Min Side kan du henvende deg til styret året rundt.

Styret får ofte henvendelser om spørsmål og saker som allerede er beskrevet og besvart på Min Side, og vi oppfordrer alle til å sette seg bedre inn i informasjonen som er lagt ut der. Alle bør også sette seg bedre inn i både Vedtekter og Husordensregler, og alle som leier ut er pliktige til å sørge for at leietakere er kjent med og etterlever disse! Leier du ut, må du også sørge for å registrere dine leietakere på Min Side. Styret skal kjenne til hvem som bebor leiligheten og kunne komme i kontakt med beboer.

Sosiale aktiviteter

Styret fikk drahjelp fra Tobb og Trønderenergi til å arrangere hagefest sist sommer, og styret tok selv initiativ til et førjulstreff for beboere på Viva Italia. Begge tiltakene syntes å bli godt mottatt av beboere, og vi håper å kunne gjenta slike arrangementer også i 2026. Kan du tenke deg å bidra i en «Festkomité», eller kanskje har andre idéer og vil ta initiativ til felles aktiviteter, så vil gjerne styret høre fra deg.

Styret har i samråd med beboere omdisponert en mindre del av sykkelbod i nr. 57, som vil bli tatt i bruk av styret. Lokalet er ikke velegnet til sosiale aktiviteter, men vi håper å kunne åpne for at dette etter avtale også kan benyttes av beboere til f.eks. mindre kurs- eller hobbyvirksomhet.

Gunstige felles serviceavtaler

Problemer med gulvvarmen i leiligheter har vært et gjennomgangstema over flere år, og et forsøk på å få Caverion inn for feilsøking og retting i en rekke leiligheter på sensommeren og høsten 2025 var lite vellykket. Caverion fakturerer ikke forbrukere, og da fakturaer hverken var spesifisert, eller problemer ble løst, endte styret med å dekke inn brorparten av kostnaden. Det er det nå slutt på. Som kjent er det beboer selv som skal bære kostnaden på all teknisk service på bl.a. eget gulvvarmeanlegg og ventilasjonssystem, og styret har nå fremforhandlet gunstige avtaler med servicepartnere for følgende tjenester som vil bli

publisert på Min side under «Populære temaer». Du må selv bestille service fra disse, og huske å opplyse om at avtalen/prisen gjelder Perspektiv Steinan. (husk også å be om dokumentasjon på utført arbeid)

- Service på gulvvarme i leiligheter
- Service på ventilasjonsanlegget i leiligheter
- Ventilasjonsrens i leiligheter

Innbruddssikring og adgangskontroll

Etter flere år med en rekke innbrudd og innbruddsforsøk gjennom øvre garasjeanlegg, ble det åpenbart at tilgangen har funnet sted gjennom dørene til garasjeslusene som enkelt kunne åpnes både med og uten innbruddsverktøy. Anleggets brannplan ga ikke anledning til å snu retning på disse evakueringsdørene, og vi ble dermed nødt til å montere såkalte magnetlåser som holder dørene låst med mindre brannalarmen går. Kameraer og opptak av kjeltringer viser seg ikke å være nok til at Politiet velger å forfølge forholdene, og kameraer synes ikke lenger å ha noen forebyggende effekt i forhold til innbrudd.

I tillegg til sikring med solide magnetlåser på de utsatte branndørene, ble det valgt å erstatte nøkkelboksene i øvre garasje med kodepaneler, da disse ikke kan manipuleres/kortsluttes slik tilfellet var med nøkkelboksene. Av samme årsak ble også nøkkelboksen utvendig ved øvre garasjeport erstattet med kodepanel. Tiltakene ser så langt ut til å ha fungert bra, da vi heldigvis ikke har opplevd nye innbruddsforsøk etter installasjonene. Styret har også vurdert kodepaneler på andre ytterdører, men vil foreløpig opprettholde nøkkelbokser og installere vandalsikring på disse, i frykt for at koder enklere kan komme på avveie. Husk at alle våre ytterdører også kan låses opp elektronisk med din mobiltelefon når du har installert Unlock- appen.

I disse tider med økende kriminalitet vil styret gjennomføre ytterligere forebyggende sikring av alle inngangsdører og nøkkelbokser til byggene med solide stålbeslag for å forhindre hærverk og tilkomst til dørmekanismer.

Flere seksjonseiere har av trygghetshensyn etterspurt montering av kikkeshull i sine ytterdører. Dette er ikke tillatt, da brannsikringen av ytterdørene forringes. Merk også at ev. ringekamera-løsninger ikke tillater opptak av fellesområder.

Brannvern og alarmer

Vi har det siste året opplevd flere brannalarmer og utrykninger, men heldigvis ikke reelle branntilløp. Brannalarmer har primært blitt utløst av røykutvikling ved uaktsom matlaging og i noen få tilfeller av teknisk feil på røykvarslere. Styret vil ytterligere presisere og formalisere beboernes ansvar for aktsomhet og foreslår derfor enkelte vedtektsendringer i denne forbindelse. Beboer må selv svare for kostnader forbundet med utrykning og kostnader som skyldes beboers uaktsomhet rundt bl.a. matlaging, manipulering av sensor

eller om alarm utløses ved støvete oppussing uten at forholdsregler er tatt for å beskytte sensorer.

Flere beboere påpeker at det er uheldig at tre og tre bygg må evakueres ved brannalarm, selv om opphavet til alarmen kun er i ett bygg. (Alarm går samtidig i 61, 63 og 65 og i 55, 57 og 59). Dette gjelder også summing fra branntavlen ved feilmeldinger. Løsningen henger sammen med Brannplanen som er utarbeidet for sameiet som helhet, felles garasjeanlegg og evakueringsveier. Styret vil imidlertid se om dette kan endres innenfor gjeldende Brannplan eller vil innebære store kostnader rundt tiltak og omprogrammering.

Styret vil komme med en sterk oppfordring om kun å lade batterier til el-sykler og lignende mens man selv er til stede – og aldri på nattestid, da det er stadig hyppigere brannårsak i sameier og borettslag. Sørg ellers for å sjekke ditt brannslukningsapparat og alltid ha det lett tilgjengelig!

Vedlikehold av utearealer

Samarbeidet med Nypan AS rundt hagestell, beplantning og ugressbekjempelse har over flere år kostet sameiet store summer, mens forventede resultater helt har uteblitt. Alt videre samarbeid med Nypan AS ble avsluttet sist sommer etter at også beplantning av våre tre sandkasser gikk ut over forespeilet pris.

I stedet ble budsjettmidler omdisponert, og ideen om Hagelaget gjenopplivet. Hagelaget ble raskt konstituert på frivillig basis og med Martin E. Selstad som leder. Det ble kjøpt inn nødvendig utstyr og med flott innsats fra en rekke engasjerte beboere, samt ekstra hjelp under høstdugnaden, fikk hele hageanlegget sist sommer et betydelig løft. Vi går sommersesongen 2026 godt i møte med et flott utgangspunkt for et frodig hageanlegg. Styret vil få takke alle som så langt har gjort en innsats i Hagelaget og håper på fortsatt stor entusiasme. Styret har i budsjettet for 2026 lagt til rette for ytterligere innkjøp av utstyr, beplantning, gjødsel, jord og annet nødvendig materiell. Vi oppfordrer flere til å engasjere seg i Hagelaget – det er både morsomt og sosialt, og du er alltid velkommen til innsats!

Styret ønsker å få til vårdugnad før 17. mai, og tilby en stor søppelkontainer for blandet avfall, samt få feiet, spylt og «ryddet bort» vinteren før 17. mai feiringen tar til.

Sommeren 2025 fikk vi også bedre regularitet og presisjon i gressklippingen, og gjennomgår og oppdaterer både klippekart og brøytekart med Tobb Byggdrift som har ansvaret for gjennomføringen av dette. Bl.a. vil styret følge opp at det på vinterstid blir bedre tilgjengelighet til søppelanlegg og utganger fra byggene for de som er avhengige av rullestol, rullator og barnevogner. Veien og fortauene mellom blokkene er kommunal vei og grunn, og er kommunens ansvar. Styret håper på bedre og mer omfattende brøyting også på dette området.

Ellers har styret kjøpt inn og montert mer egnede snøskuffer ved inngangspartiet på alle bygg, og det forventes at beboere selv benytter disse til å rydde snø ved stort snøfall i helger

og høytider når mannskaper fra Tobb ikke er virksomme. Dette gjelder også rydding og feiing av snø fra svalgangene ved stort snøfall eller sterk vind som gjør at snøen legger seg der.

Vedlikehold av bygninger og teknisk anlegg

Det er sist sommer byttet motorer på portene i begge garasjeanlegg. De er kraftigere, mer stillegående og bedre tilpasset den belastningen portene viser seg å være utsatt for. Det vil også i 2026 bli vask av garasjeanleggene, og datoer vil bli kunngjort i god tid. Styret har ikke funnet det riktig å budsjettere og prioritere ny oppmaling av parkeringsmerking i 2026.

For å forebygge ytterligere skader, har sameiet tatt kostnaden med tømrerarbeid som måtte til for å sikre et bedre fundament til rekkverket på terrassene på grunnplan i nr. 65. Ikke fagmessig utført tømrerarbeid fra utbygger førte til at dette måtte forsterkes før man fikk rettet opp rekkverket langs hele fasaden. Ut fra erfaringen rundt arbeidet med dette i nr 65, ble vi i dialog med Midthaug AS (leverandør av rekkverket) enige om å få ettermontert en ytterligere forsterkning med solid feste i betongsøylene mellom hver leilighet. Dette har nå blitt gjort på alle seks bygg, og uten ekstra kostnad for sameiet.

Sist sommer opplevde vi også hærverk i form av innrissede bokstaver på en av de store glassrutene i inngangspartiet på nr. 63. Tross en høy egenandel på glasskade som skyldes hærverk, valgte styret å få skiftet denne glassruten for å slå fast og signalisere en null-toleranse for hærverk i sameiet. Vi tror at slikt uvesen lettere sprer seg om det får stå, og ønsker å opprettholde dette som policy i sameiet.

Navn på ringetablåer oppdateres jevnlig, og det har vært foretatt utskifting av flere moduler på tablåer hvor ringefunksjonen ikke har virket. Styret har også kjøpt inn flere enheter i reserve, da det har vært lang leveringstid på disse.

Styret sier seg ikke fornøyd med rengjøring av fellesarealer, og tross flere runder med leverandør synes ikke dette å bli bedre. Nye tilbud er under innhenting, og det kan bli aktuelt å bytte samarbeidspartner i løpet av våren. Beslutning er enda ikke tatt.

Det har vært et gjentakende problem med at papir/pappkontainere stappes for fulle ved at beboere hopper og spretter på små og store esker som selvsagt utvider seg etter at de er stappet i nedkastet. Her må beboere skjerpe seg og MÅ rive/skjære opp pappesker til flate, mindre størrelser som glir lett ned i konteinerne. Styret har fått gjennomført service på låsemekanismen på konteinerne, og bedt om hyppigere tømning fra renholdsverket.

Plan for videre vedlikehold

Dagens plan for periodisk vedlikehold oppdateres hvert 2. år, og omfatter pr i dag kun bygningsmassen og fellesarealer som garasjeanlegg. Styret ønsker også å innarbeide våre mange tekniske installasjoner i vedlikeholdsplanen for å sikre best mulig levetid og driftssikkerhet, samt mest mulig forutsigbare vedlikeholdskostnader.

Innføringen av et Vedlikeholdsfond i sameiet vil være vår alles sikkerhet for at vi har større økonomisk sikkerhet for å iverksette tiltak i årene som kommer – enten det er planlagte, større vedlikeholdsløft eller som et resultat av uforutsatte hendelser.

Noen av styrets øvrige tanker og planer for 2026

Mulig bytte av TV- og internettleverandør – Styret har allerede gjennomført befaring med Altibox som en mulig alternativ leverandør til dagens avtale med Telenor som begynner å koste dyrt, og stadig har uforutsigbare prisøkninger.

Unlock til garasjeporter – Det arbeides med en løsning for å få installert Unlock-løsningen også på våre garasjeporter. Det vil muliggjøre at du også kan åpne disse fra mobiltelefonen.

Avfallskontainer og sykkelanering – i forbindelse med bestilling av avfallskontainer i vår, tar styret sikte på å merke alle sykler (inne- og ute) for å få oversikt over de som ev. er «eierløse» og bør fjernes.

Dugnader – Vi opplevde godt oppmøte og innsats på dugnaden i 2025, og styret håper å få arrangert både en vår- og en høstdugnad for å gjøre det pent og ryddig i og rundt byggene og i garasje og hageanlegg.

Skiltprogram – Det er satt av begrensede midler i budsjettet for 2026 til å starte arbeidet med et skiltprogram i sameiet. Det er i dag «umulig» for ukjente å finne frem til de ulike blokkene, og det er behov for et kart som viser vei i anlegget. Byggene mangler tydelig husnummer som kan sees på avstand, og det er fortsatt klistrelapper som merking av leilighetsdører og boder. Det er også ønskelig med en rutine for mer estetisk postkassemerking og dørskilt, og styret ønsker å ta initiativ for å gjøre noe med dette.

Huskontakt – Styret ser verdien av å kunne ha en fast kontaktperson per bygg – en som kan fange opp og melde forhold som bør følges opp i den enkelte bygningen og være en kontaktperson for styret. Kan du tenke deg en sånn rolle i ditt bygg, hører vi gjerne fra deg.

Mulig innglassing av balkonger og terrasser – Temaet er tidligere avvist av styret i årsmøter, men uten noen form for behandling eller utredning. Vårt sameies arkitektur gjør det ikke særlig velegnet for Innglassing, men det er verdt å se nærmere på hvilke løsninger som ev kan være aktuelle.

Porter fra terrasser til hageområde og skillevegger – Det har vært et uttalt ønske fra beboere på grunnplan om å få tilbud om en portløsning som gir enkel adkomst fra terrasse til hageområde. Styret er i dialog med Midthaug AS som er leverandøren av våre rekkverk for å få en løsning på dette, og en prototype vil bli presentert. Midthaug kan også tilby ettermontering av enkle eller doble skillevegger tilsvarende de som allerede er montert i sameiet, om behovet skulle være til stede.

Styret i Sameiet Perspektiv Steinan

Valgkomiteens innstilling for Sameiet Perspektiv Steinan

2026

1. Valgkomiteens sammensetning

Valgkomiteen har bestått av:

- Signy M. Eliassen, medlem
- Vera L. Sørø, medlem

2. Arbeidsmetode

Valgkomiteen har i sitt arbeid lagt vekt på kontinuitet, kompetanse, representativitet og kjønn. Alle innstilte kandidater er forespurt og har bekreftet at de stiller til valg.

3. Innstilling til styre og andre tillitsverv

- Leder (1 år): Finn Juul – Gjenvalg. Juul har gitt beskjed om at han ønsker valg for ett år i denne omgang.
- Styremedlem (2 år): Antje Lemanski – Gjenvalg
- Styremedlem (2 år): Anne Rognes – Ny kandidat
- Styremedlem (2 år): Nils Erling Viken – Ny kandidat
- Styremedlem (1 år): Tor Arne Ulfsnes – Ny kandidat
- Varamedlem (1 år): Even Indrestad – Ny kandidat
- Valgkomité for neste periode:
 - Medlem (1 år): Signy M. Eliassen – Gjenvalg
 - Medlem (1 år): Vera L. Sørø – Gjenvalg

Trondheim, 05.02.2026

Signy M. Eliassen

Signy M. Eliassen

Valgkomiteen

Vera L. Sørø

Vera L. Sørø

Husordensregler for Sameiet Perspektiv Steinan

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende gjøres kjent med og overholder dem. Når sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og slikt arbeid tillates kun i tidsrommet:

- Hverdager kl. 07.00-20.00
- Helg- og helligdager kl. 10.00-18.00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- å passe på at branndører alltid er lukket og låst.
- straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at fellesarealer som gangareal og inngangsparti ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Vise aktsomhet og ikke slippe inn uvedkommende ved inn- og utpassering av ytterdører eller garasjeporter.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Kjøretøy, sykler, barnevogner, møbler og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesarealer. Dette er særlig viktig med tanke på effektivt renhold og fri rømningsvei. Svalgangene er også fellesarealer, og det er ikke tillatt å plassere hagemøbler i svalgangene. Det henstilles også til at svalgangene ikke blir brukt til aktiviteter som er forstyrrende for andre beboere.

Sameiet har kildesortering av avfall, og restavfall/husholdningsavfall, plast og papir/papp sorteres og kastes i egne beholdere. Sørg alltid for å dele opp pappesker tilstrekkelig så disse ikke bretter seg ut og blokkerer åpning i konteiner. Glass og metall leveres i egne konteinere plassert ved Rema 1000. Maling og annet spesialavfall kan årlig leveres i rød plastboks ved søppelkassene. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Mat skal ikke legges ut på sameiets område eller på altaner, da dette kan tiltrekke fugler, rotter og mus og andre skadedyr til boligene.

Beboerne skal til enhver tid påse at parkeringsbestemmelser for området i Sameiet Perspektiv Steinan overholdes.

5. Kjøring og parkering

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. De som er tildelt/har kjøpt parkeringsplass må benytte denne. Veien og gjesteparkeringene utenfor blokkene er offentlig grunn og eid av Trondheim Kommune og offentlige parkeringsregler. Trondheim Parkering har tilfeldige kontroller på området.

Det er parkeringsforbud ved inngangene, og kun tillatt med av- og pålessing. Unngå all tomgangskjøring ved inngangspartier, da beboere har sine friskluftsinntak der. Det er ikke tillatt å benytte felles stikkontakter i garasjekjeller til lading av el-bil. Det skal kun benyttes installert ladeløsning fra Aneo Mobility.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for øvrige sameiere. Dyr skal alltid føres i bånd av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessig hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt. Sameiets hageanlegg og blomsterbed skal ikke benyttes som avtrede ved lufting av hunder.

Sist revidert mars 2026

7. Andre bestemmelser

- Grilling er tillatt, men det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.
- Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.
- Det er ikke tillatt å lagre gass i bod eller parkeringskjeller.
- Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmpumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.
- Jule- og vinterbelysning kan benyttes i perioden medio november til medio februar. Slik utvendig belysning på balkonger skal varmhvitt eller nyanser av hvitt. Lyslender med farget lys, skiftende farger eller blinkende lys er ikke tillatt, da det gir et uheldig estetisk uttrykk på fasadene og kan være til sjananse for naboene.
- Det er ikke tillatt å vaske bil utenfor blokkene eller andre deler av fellesarealet.
- Vasking av sykkel skal kun skje på anvist plass utenfor nedre garasjeanlegg.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet før styret kontaktes.

Alle saker som gjelder brudd på husordensreglene og som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke. Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene er kjent for og overholdes av sin husstand, samt sine besøkende og evt. leietakere.

Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå på sameiets felles eiendom som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Dette ansvaret omfatter også sameierens husstand og ev. leietakere, samt deres nærstående og besøkende.

Styret

Sameiet Perspektiv Steinan

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

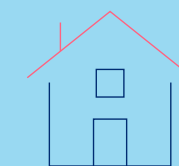
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Heggdalsringen 65, 7049 TRONDHEIM. Gnr. 52, bnr. 224, snr. 90 i Sameiet Perspektiv Steinan, oppdragsnr.: 1310260186
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

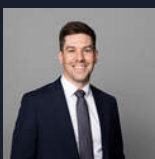
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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