

PROAKTIV

Halvpart av
tomannsbolig med
attraktiv beliggenhet

Solrike uteplasser. Flott utsikt.
3 soverom. 2 bad fra 2024.

EDGAR B. SCHILDROPS VEG 150



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Edgar B. Schieldrops veg 150, 7033 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 92, i Trondheim kommune

Prisantydning: 5.850.000,-

Omkostninger: 165.240,-

Totalpris: 6.015.240,-

Kommunale avgifter: 19.879,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1993

Rom/soverom: 5/3

BRA: 112 m²

BRA-i: 112 m²

Garasje/Parkering: Parkering i felles dobbelgarasje, hvor eiendommen disponerer én garasjeplass. I tillegg er det biloppstillingsplass på gårdsplassen foran garasjen.

Tomt: 342.6 m²

Energimerke: Energiklasse: GUL D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	26	38
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside
54	56	61	110
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fantastisk service og tilstedeværelse!»

«Ingen ting var overlatt til tilfeldighetene følte jeg - alt var gjennomtenkt!»

Huseier: Fredrik Lillemyr

«God kommunikasjon, raske og gode svar på spørsmål, veldig profesjonelt, men også hjertelig.»

«Vi var meget fornøyde med hele prosessen i forbindelse med salget, fra første befaring til nøkkeloverrekkelse til de nye eierne..»

Huseier: Trine Holmen

«Kommer til å benytte oss av Proaktiv ved salg»

Huseier: Lise Kjørsvik

«Jeg opplevde hele salgsprosessen som svært ryddig og positiv. Megler fremsto som kompetent, erfaren og godt forberedt. Han hadde gode innspill vedrørende salg av bolig, men kom også med gode og veloverveide råd i forbindelse med kjøp av ny bolig. Jeg er alt i alt svært fornøyd!»

Huseier: Silje Iren Sundsby Haugan

«Profesjonell håndtering og god kontakt»

Proaktiv har en god kundeoppfølging både under og etter salgsprosessen som var viktig for meg som ikke alltid kunne være tilstede under prosessen. Tore Resell og Proaktiv tok hånd om alt.

Huseier: Per Arne Five

«Velstrukturert og omsorgsfull.»

«Trygt å gi en komplisert prosess til en erfaren og proessjonell hjelper.»

Huseier: Peter Sohlberg

«Opplevs seriøs og engasjert. Strekte seg langt for å gi oss ett best mulig salg.»

Huseier: Erlend Reppe Gynnild

«God og konstruktiv dialog med megler, som ga solid oppfølging og kjappe tilbakemeldinger. I helhet, et seriøst samarbeid mellom megler og kunde. »

Huseier: Trond Hofstad

«Ryddig, trygg og topp nivå hele veien!»

«God kommunikasjon, ingen overraskelser med unntak av salgsprisen.»

Huseier: Tomas Manik

«Proaktiv fremstår som seriøse og grundige»

«Gjennomfører det vi har avtalt på en god måte, har et velfungerende system, og viser en høy faglig kompetanse.»

Huseier: Ove Jonny Mogård

«Profesjonell og realistisk mhp marked. Gode konkrete råd om hvordan få solgt et objekt jeg hadde hatt ut i marked med annen megler tidligere uten å få solgt. Det tok ikke mer enn 2 uker med hele prosessen hos Proaktiv.»

Huseier: Ragnvald Mathiesen

«Tore var tett på i hele prosessen»

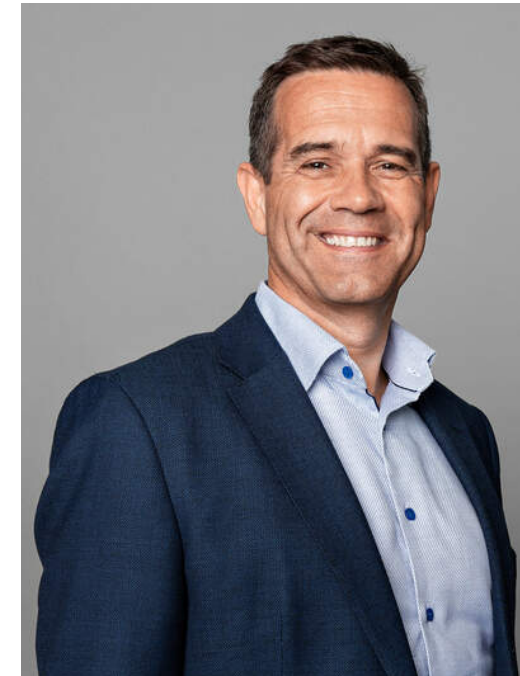
Han var svært dyktig på oppfølging av interessenter både før, under og etter visning noe jeg tror hadde stor betydning for salget. Svært fornøyd med valget av megler!

Navn Jørgen Helgemo

”

“Erfaring, faglig dyktighet og en innsats som eliminerer tilfeldighetenes spillerom gjennomsyrrer arbeidet vi gjør. Dette resulterer i lojale kunder som kommer tilbake og anbefaler oss til andre.”

Megler: Tore Resell



MEGLER

Tore Resell

Daglig leder/Eiendomsmegler

Mobil: 97 05 92 22

E-post: Tore@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Trondheim Sentrum

Telefon: 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org.nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Alle boligselgere ønsker et salg som er trygt og effektivt. Det er aldri markedet alene som avgjør prisen, men det er megleren og den jobben som gjøres for resultatet.

Tore startet som eiendomsmegler i 1994, og var med på etableringen av meglerkjeden Proaktiv Eiendomsmegling i 2013. Han er daglig leder på kontoret i sentrum, og har i tillegg opprettet kontorer på Heimdal og Moholt sammen med partnere. I løpet av sin lange karriere har han dessuten jobbet i flere år som fagansvarlig, og hatt verv som styremedlem i Trøndelag Eiendomsmeglerforening.

Med sin lange fartstid i bransjen har han de beste forutsetninger for å bistå både kjøpere og selger trygt gjennom bolighandelen. Tore megler alle typer eiendommer og investerer mye tid i grundig oppfølging av alle parter i hver eneste bolighandel. Det resulterer i mange trofaste kunder og høy score på kundetilfredshet.

Ansvarlig megler: **Tore Resell**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



NEDRE STEINAN

Kommune: Trondheim / Område: NEDRE 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

En av områdets fremste kvaliteter er nærheten til Estenstadmarka. Her er det kort vei til et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og friluftsområder som kan benyttes gjennom hele året. Marka byr på variert natur med skog, myrer, små vann og flotte utsiktspunkter, og er et populært område for både gåturer, løping, sykling og langrenn.

De daglige innkjøpene kan enkelt gjøres hos Bunnpris Vestlia, som ligger omtrent 8 minutters gange fra boligen og holder søndagsåpent. Coop Extra Risvollan ligger rundt 13 minutters gange unna og har post i butikk, med apotek og bibliotek like ved. Det er også gangavstand til Nardocenteret hvor man finner både REMA 1000 og et variert utvalg av butikker og servicetilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

Vestlia endeholdeplass Linje 22, 115	3 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 3.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 6.7 km
Trondheim Værnes	31 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Coop Extra Risvollan Post i butikk	13 min 1.2 km

VARER/TJENESTER

Nardo centeret	17 min
Boots apotek Risvollan	14 min

SPORT

Tambs Lyches veg, basket og badm. Basket	4 min 0.4 km
Hoeggen skole Aktivitetshall	10 min 0.9 km
TrenHer Nardo	6 min
TrenHer Moholt	7 min



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av flermannsboliger, lavblokkbebyggelse og rekkehus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Området er godt tilrettelagt for både store og små. For de minste barna er det flere barnehager i nærområdet, med gangavstand til Sollia barnehage, Vestlia barnehage, Kastbrekka barnehage og Risvollan barnehage. Fra boligen er det også bare noen minutters gange til både Hoeggen og Steindal skole.

3T på Moholt og TrenHer på Nardo gir gode alternativer for innendørs trening, mens Othilienborg Diskgolfpark og Steinan skitrekk gir mer sesongbetonte aktiviteter. Othilienborg Diskgolfpark er en 18-hulls bane og ligger like ved, mens Steinan skitrekk på Vestlia drives av Othilienborg IL og frivillige fra nærområdet.

Skolekrets

Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

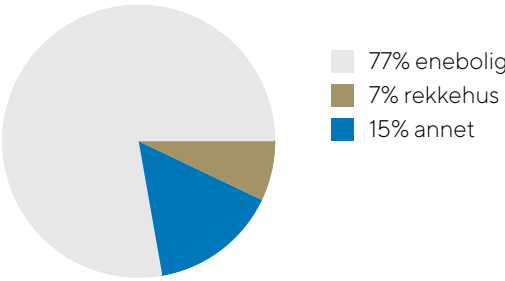


Offentlig Kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Vestlia endeholdeplass, som ligger omtrent 300 meter fra boligen. Holdeplassen betjenes av linje 22, med avganger omtrent hvert tiende minutt store deler av dagen. Bussforbindelsen gir enkel tilgang til sentrum og videre til andre deler av Trondheim. Omtrent 600 meter unna finner du også holdeplassen Blakli og linje 11 som kjører til Lerkendal, sentrum og Byåsen.

For den som sykler, er beliggenheten også svært gunstig. Fra området kommer du deg raskt til blant annet NTNU på Gløshaugen, arbeidsplassene på Lerkendal og Sluppen samt Midtbyen. Bussen bruker under et kvarter til Gløshaugen og rundt 20 minutter til byen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	10 min 4.5 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	12 min 5.5 km

BARNEHAGER

Sollia barnehage (1-6 år) 53 barn	13 min 1 km
Kastbrekka barnehage (1-5 år) 92 barn	12 min 1.1 km
Risvollan barnehage (1-5 år) 86 barn	12 min 1.1 km



Livet i Edgar B. Schieldrops veg 150

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 vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Simon og Helene

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen i 2023 med store planer om å være her lenge.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi forelska oss i utsikten over Trondheim fra verandaen foran og nærheten til natur i bakhagen.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har kjøpt oss ny bolig på Othilienborg, da vi innså at vi trenger ett ekstra rom. Hvis ikke hadde vi blitt boende.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

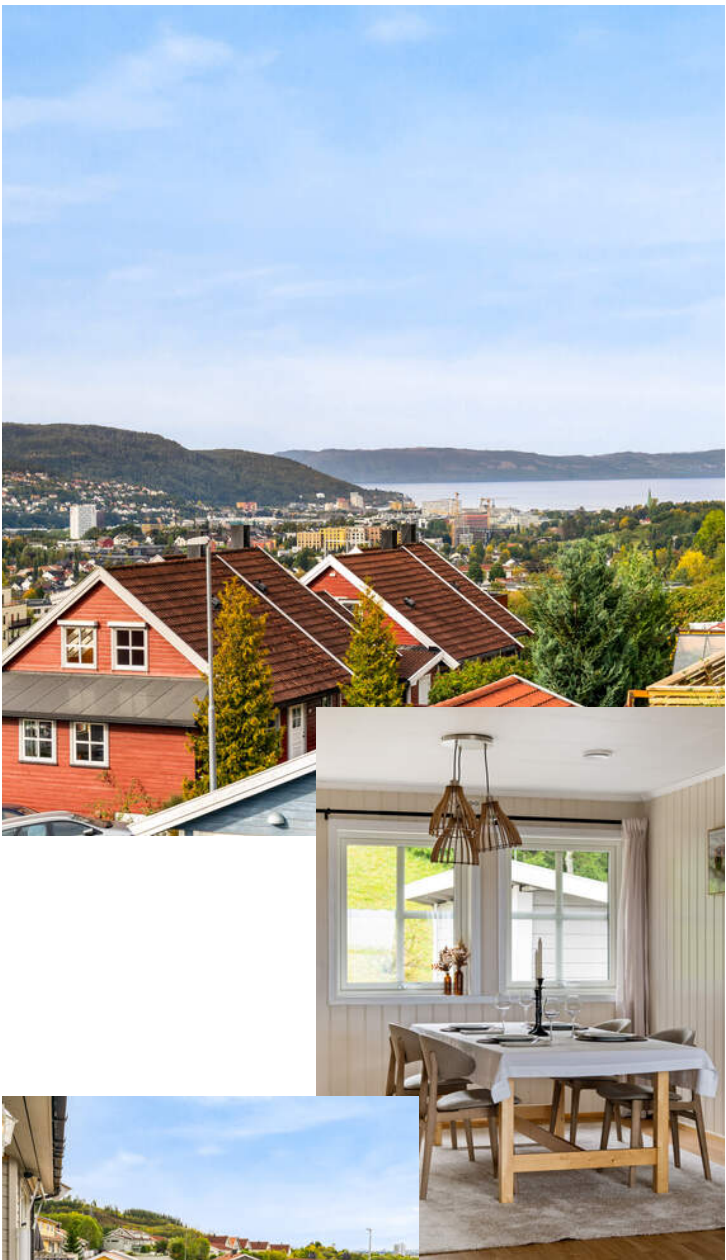
Utsikten, nærhet til natur, roen og stillheten.

Hva har dere likt best med området?

Kort vei til Estenstadmarka, barnehage og skole. Fredelig nabolag med stadig flere småbarnsfamilier.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Noe byggestøy på dagtid fra arbeidet med Steinan Park, men de har vært respektfulle på kveldstid.



Hvordan er solforholdene på eiendommen?

Man får morgensol på terrassen bak huset, som forsvinner derfra rundt lunsj. På fremsiden har man ettermiddagssol og solnedgang.

Hører dere mye til naboene?

Det er et rolig nabolag, med lite støy. Vi hører veldig lite til naboene i samme tomannsbolig. Man kan innimellom høre barnelek fra naboeiendommer og lek i gaten.

Hvordan vil dere beskrive naboer og naboskapet?

I gaten er det en god blanding av godt voksne som har bodd her siden husene ble bygd, og nye barnefamilier.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Utsikt, varme, ro.

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 EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 150

Vi starter utendørs – Boligen ligger høyt i terrenget, noe som gir gode utsiktsforhold. Videre byr tomten på en solrik hage, flotte uteplasser og garasje.

Parkering

Parkering i felles dobbelgarasje, hvor eiendommen disponerer én garasjeplass. I tillegg er det biloppstillingsplass på gårdsplassen foran garasjen.

Det er lagt opp sikringer for å kunne installere elbillader og separat strømkurs til garasjen, men ledninger er ikke trukket frem.

Tomtestørrelse

342,60 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet.

Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket har saltaks form og er oppbygd av prefabrikerte w-takstoler. Utvendige takflater er tekket med takstein.

Boligen har elektriske oppvarming med varmekabler, panelovner og varmepumpe(luft-luft). Det er også etablert lukket ildsted i 1.etg og balansert ventilasjon i hele boligen.

Bygningssakskyndig

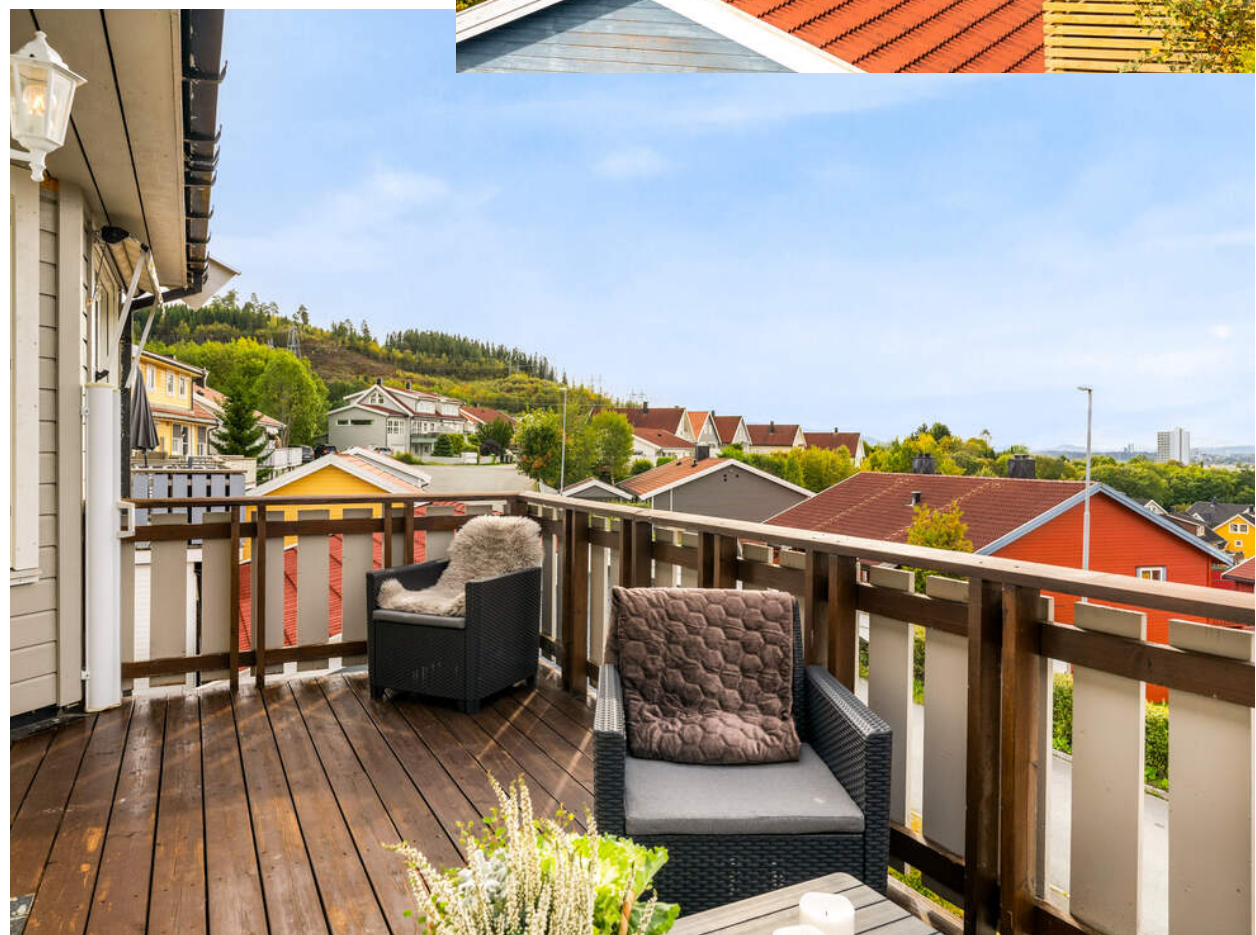
Alexander Storsve (befaringsdato: Mandag, 21. september 2026)

TAKST OG TILSTAND

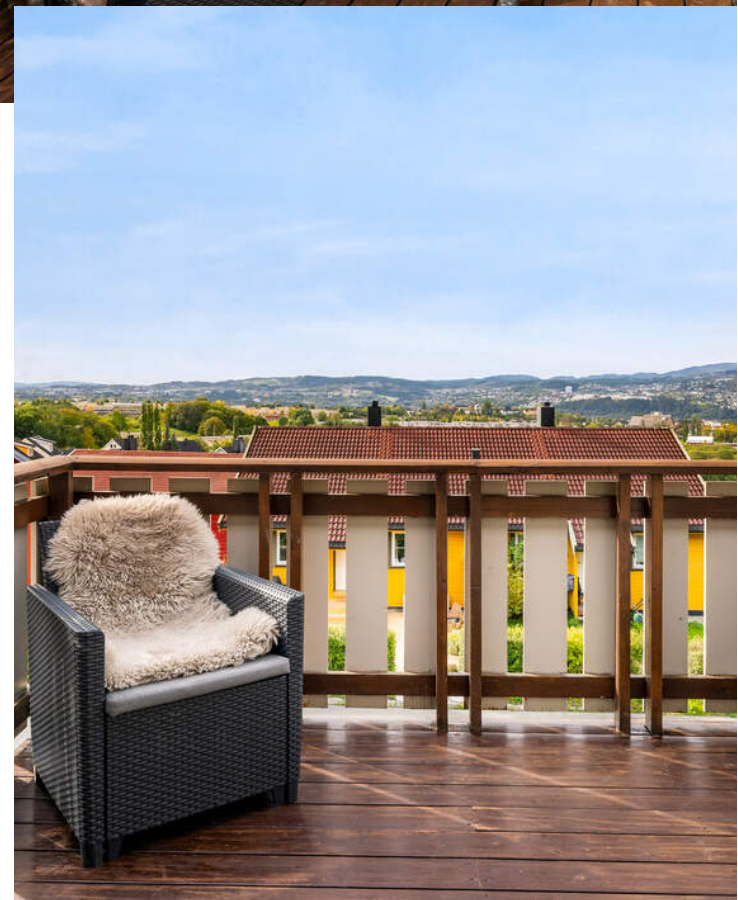


BOLIGEN HAR ÉN
PARKERINGSPLASS I
FELLES DOBBELGARASJE
OG OPPSTILLINGSPLASS
PÅ TOMTEN





FLOTT BALKONG
PÅ 11 KVM
MED NYDELIGE
UTSIKTSFORHOLD

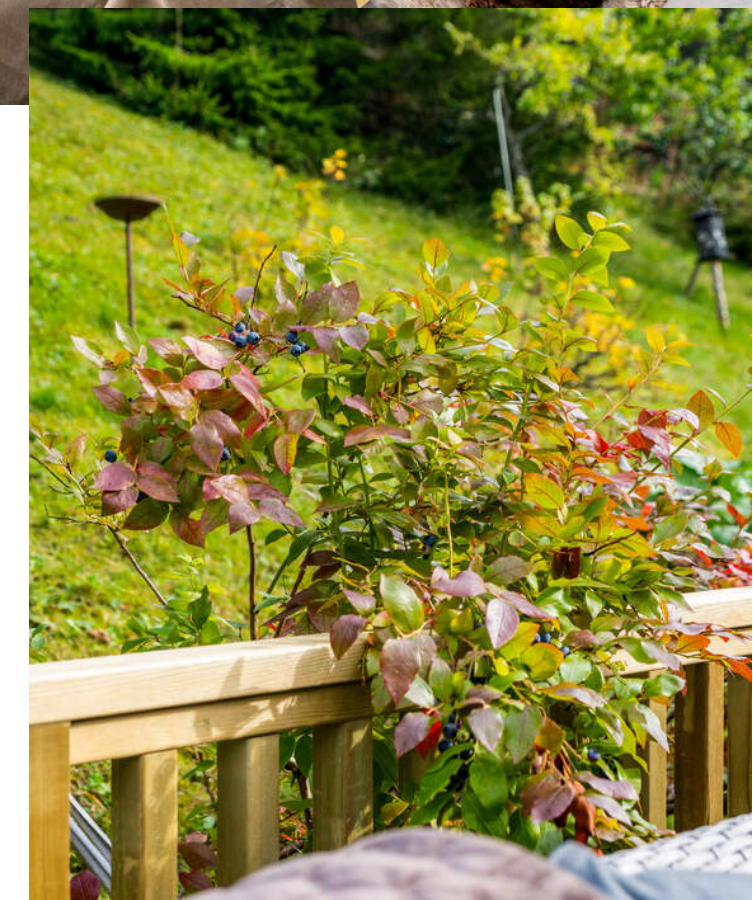


FRODIG HAGE MED
VARIERT BEPLANTNING





TERRASSEN VED HAGEN
FIKK NYTT DEKKE, TRAPP
OG GJERDE I 2026



OVERBYGD TERRASSE
PÅ 13 KVM VED
INNGANGSPARTIET



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Tore Resell har gleden av å presentere en oppgradert halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig på Nedre Steinan. Boligen ligger høyt i terrenget i et rolig og lite trafikkert boligområde, med flott utsikt over byen og Trondheimsfjorden.

Her får du en familievennlig bolig med tre gode soverom, romslig stue, separat kjøkken, to delikate bad. Flere solrike uteplasser gir gode muligheter for både avslapning, solnedganger og sosiale sammenkomster.

Boligen fremstår som velholdt, noe som understrekes av at hele 20 punkter i tilstandsrapporten er vurdert til TG-0. I 2024 gjennomgikk boligen omfattende oppgraderinger, blant annet med renovering av begge badene, oppgradering av bod i sokkeletasje, nytt rør-i-rør-system, balansert ventilasjon og utskifting av vinduer. Resultatet er en bolig med høy bokomfort, hvor mange av de store og kostnadskrevenende investeringene allerede er gjennomført.

Sokkeletasje:

Ved inngangspartiet ligger en overbygd terrasse på 13 kvm. Innenfor døren møter du en romslig entré/gang med skyvedørgarderobe for ytterklær og sko. I 2026 ble det lagt nytt laminatgulv av typen Pergo Trondheim Fresh Nordic Oak i entréen/gangen.

Etasjen har to soverom på 10 kvm hver. Det ene har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre er innredet med en romslig skyvedørgarderobe og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

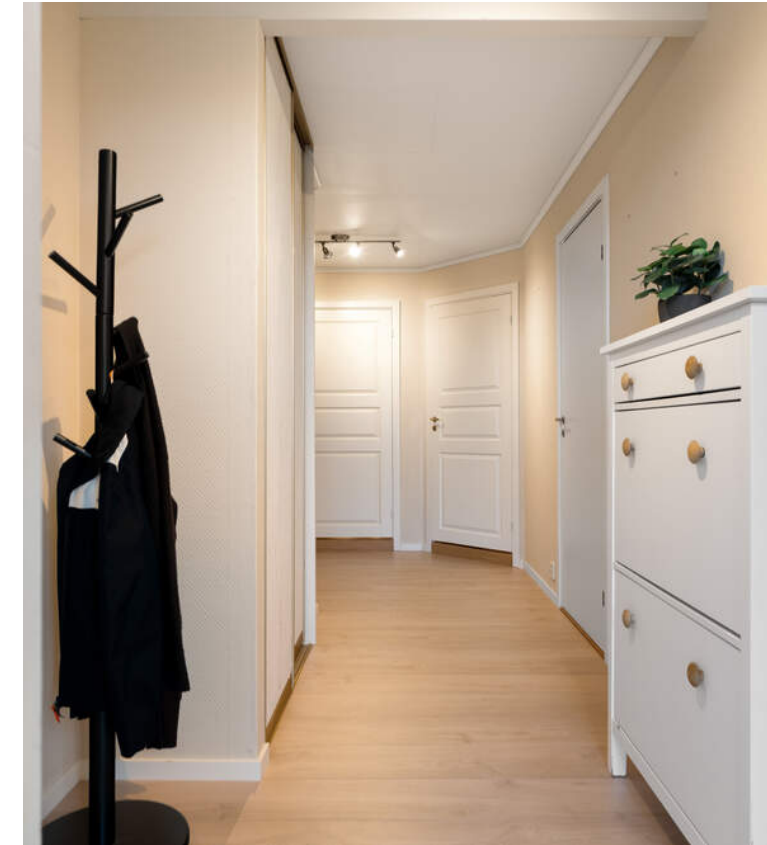
Begge badene ble renoveret i 2024 og fremstår svært delikate. Det ene har grønne fliser, badekar og en romslig servantinnredning med speilskap. Det andre er et kombinert bad og vaskerom med dusjsone, glassvegger og takdusj. Her er det også klargjort for tørketrommel, plass til vaskemaskin og rikelig med skaplass. En innvendig bod på 5,5 kvm gir ytterligere oppbevaringsmuligheter.

1. etasje:

Stuen og spisestuen måler til sammen 37 kvm og utgjør et naturlig samlingspunkt i boligen. Stuen har god plass til en romslig sofagruppe, mens spisestuen gir rom for å samle familie og venner rundt et stort spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og åpner opp for utsikten over landskapet omkring.

Fra stuen er det utgang til en balkong på 11 kvm. Her er det plass til en hyggelig sittegruppe, med vid utsikt over byen og Trondheimsfjorden. Stuen har både vedovn og en Mitsubishi Kaiteki 6600 varmepumpe. Varmepumpen ble installert i 2023 og fikk service i 2026.

Fra spisestuen er det utgang til terrassen på 23 kvm og videre til hagen. Terrassen har god plass til utemøbler, mens leveggen mot naboen bidrar til en skjermet uteplass. I 2026 fikk terrassen nytt dekke, trapp og gjerde. Hagen har et grønt og frodig preg med trær og variert beplantning. I tilknytning til terrassen ligger en bod på 4 kvm med plass til grill, puter og annet sesongutstyr.





Kjøkkenet ligger i et eget rom ved siden av stuen og har rikelig med skap og benkeplass. Det er utstyrt med stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ved kjøkkenbenken er det en praktisk spiseplass som passer godt til frokosten. Ny avtrekksvifte ble montert i 2024.

Etasjens soverom måler 8 kvm og vender ut mot hagen. Det har plass til seng og er innredet med en romslig garderobeløsning.

I 2026 ble det også utført takfornyning med fjerning av mose, utskifting av sprukne takstein og impregnering av taket.

Boligen disponerer én garasjeplass i felles dobbelgarasje samt oppstillingsplass på gårdsplassen foran garasjen.

Areal

Bruksareal:

Sokkel

BRA-i: 55 kvm

Total BRA: 55 kvm

1. etasje

BRA-i: 57 kvm

Total BRA: 57 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Sokkel 13 kvm

1. etasje: 34 kvm

Frittstående garasje på totalt 38 kvm er delt med nabo (Edgar B. Schieldrops veg 148).

Frittstående bod ved terrasse i 1. etasje er 4 kvm.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.



Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

TG-0: 20 punkter
TG-1: 11 punkter
TG-2: 7 punkter
TG-3: 0 punkter
TG-IU: 1 punkt

Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-2:

- Forstøtningsmur: det er påvist noe skjevheter på deler av utvendige støttmurer.
- Fuktsikring og drenering: fuktsikring av grunnmur har oppnådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.
- Terrengforhold: ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.
- Rom under terreng: alder på utvendige fuktsikring og risikokonstruksjon.
- Yttervegg og fasade: alder og slitasje.
- Renner og nedløp: alder og slitasje.
- Taktekking: utvendig taktekking har oppnådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

Takstmannen har vurdert følgende punkt til TG-IU:

- Skorstein over tak: ikke tilgjengelig for kontroll.

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredstill ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe, ved og balansert ventilasjon.

Info strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk er om lag 13 213 kWh.

Eiendommen er tilknyttet strømsøtteordningen Norgespris, og avtalen videreføres til ny eier.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger i deres eiertid:

Malt tak og vegger i flere rom ifm. innflytting:

- Stue og gang: Vanilje (vegger), Frostrøyk (tak og lister)
- Soverom i 1. etasje: Hvit Te (vegger), Silke (tak og lister)
- Soverom 1 i sokkel: 6053 Pistasje (vegger), takplater levert ferdigmalt
- Soverom 2 i sokkel: Gentle Whisper (vegger), takplater levert ferdigmalt

Større oppgraderinger i 2024:

- Renoverte våtrom og bod i sokkel
- Rør-i-rør til våtrom, kjøkken og utekran
- Smart varmtvannsbereder
- Lekkasjevakt kjøkken og VVB
- Oppgradert sikringsskap og nye kurser til våtrom og kaldloft
- Etterisolerte kaldloft til 30 cm isolasjon
- Balansert ventilasjon med tilluft/avtrekk til begge etasjer
- Byttet alle vindu og verandadører til tre-lags glass
- Ny avtrekksvifte på kjøkken
- Rettet opp veranda foran i 2024

Andre oppgraderinger:

- Installerte varmepumpe i 2023 - Mitsubishi Kaiteki 6600
- Takfornyning i 2026 (fjerning av mose, bytting av sprukne takstein og impregnering av tak)
- Støpte to nye punktfundament og la nytt dekke + ny trapp og nytt gjerde på platting bak i 2026
- Fjernet gulvbelegg og la gulvlaminat Pergo Trondheim Fresh Nordic Oak i gang i 2026
- Service på varmepumpe i 2026

For nærmere informasjon om oppgraderingene vises det til selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven.



STUEN OG SPISESTUEN ER
PÅ 37 KVM OG ER ET
NATURLIG
SAMLINGSPUNKT I
BOLIGEN





SEPARAT KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i et eget rom ved siden av stuen og har rikelig med skap og benkeplass. Det er utstyrt med stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ved kjøkkenbenken er det en praktisk spiseplass som passer godt til frokosten.





3 GODE SOVEROM

Boligen har tre soverom på henholdsvis 8 kvm, 10 kvm og 10 kvm. Det minste soverommet ligger i 1. etasje og er innredet med en romslig garderobeløsning. De to andre soverommene ligger i sokkeletasjen og har god plass til seng, nattbord og garderobeløsning.





SOVEROM I
SOKKELETASJEN

DELIKATE BADEROM

Begge badene ble renoverert i 2024 og fremstår svært delikate. Det ene har grønne fliser, badekar og en romslig baderomsinnredning med speilskap. Det andre er et kombinert bad og vaskerom med dusjsone, glassvegger og takdusj. Her er det også opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel og rikelig med skaplass.

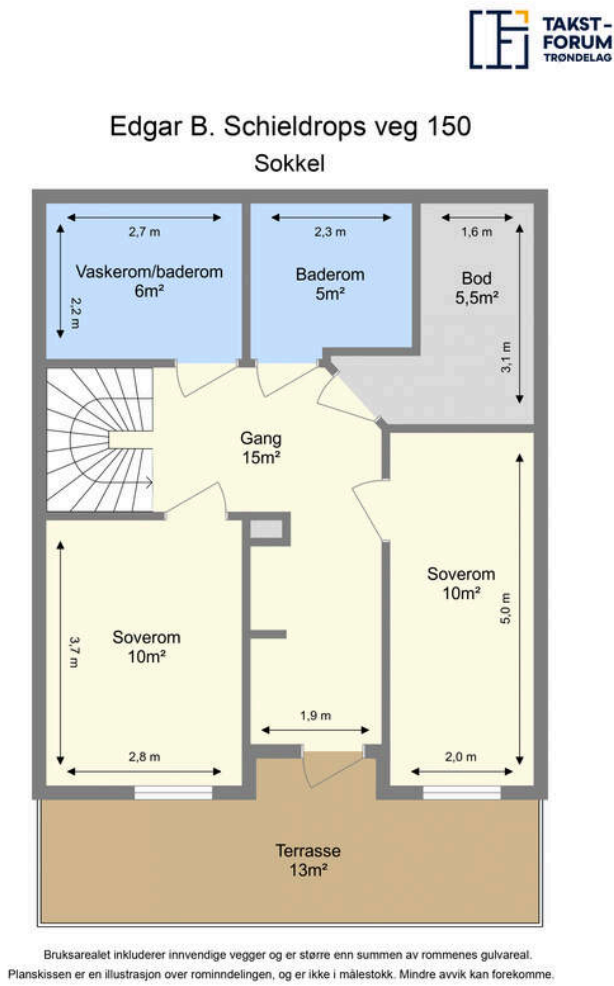








PLANSKISSER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

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.

Formuesverdi primær

1.235.902,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.943.609,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

19.879,- for 2025

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Øvre Steinan Velforening.

Styreleder i velforeningen opplyser at årlig velforeningskontingent har vært kr. 1 500,-. Kontingenten har blant annet dekket container, snøbrøyting, medlemskap i Vellenes Fellesorganisasjon og vedlikehold av støyskjerm.

Selger opplyser at støyskjermen kan få behov for større vedlikehold etter hvert, og kjøper må påregne eventuelle kostnader forbundet med dette.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Selger har oppgitt følgende:

Strøm
- Årlig strømforbruk: ca. 13 213 kWh
- Årlig kostnad: ca. kr. 12 886,-

TV- og internett
- Leverandør: Telenor
- Hastighet: 500
- Månedlig kostnad: ca. kr. 1 300,-

Forsikring
- Leverandør: Gjensidige
- Årlig kostnad (innboforsikring): ca. kr. 2 033,-
- Årlig kostnad (byggningsforsikring): ca. kr. 11 280,-

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 20.03.1993. Det foreligger også godkjente byggetegninger for garasjen datert 22.07.2002.

Kommentar fra takstmann:
Det er gjort endringer på opprinnelig baderom og bod i sokkel. Bod er gjort mindre og det er nå etablert to våtrom. Utover dette er dagens innredning og bruk i samsvar med godkjente tegninger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/81/92:
18.05.1992 - Dokumentnr: 8280 - Erklæring/avtale
Erklæringen gjelder felles bruksrett og vedlikeholdsplikt for internveier, lekearealer, tekniske anlegg m.m. Den regulerer også vedlikehold av felles vegger, adkomst over naboeiendom og rett til å etablere og vedlikeholde ledninger, kabler m.m. på eiendommene.

26.02.1993 - Dokumentnr: 3501 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i Øvre Steinan Velforening m.m.

Kjerneinformasjon

26.02.1993 - Dokumentnr: 3500 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Eiendommen har veirett over naboeiendommen med gnr. 81 og bnr. 91.

Kopi av de tinglyste erklæringene kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av reguleringsplan r0322h, stadfestet 25.05.1994. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel og ligger innenfor byggesone 3. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at det pågår utbygging av Steinan Park. Det tas derfor forbehold om at videre byggearbeid kan medføre anleggstrafikk og støy i område. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.nrpa.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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 850 000,00 (Prisantydning)

5 850 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
146 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

147 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
165 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 997 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 015 240,00 (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 overtagelse 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. Rekvisjon 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

Ønsket overtagelse er etter nyttår. 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 egenerklærings skjema 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

Kjøleskap på kjøkkenet og i boden medfølger ikke handelen. Mikrobølgeovn på kjøkkenet medfølger heller ikke.

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. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Simon Antonsen
Helene Antonsen

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 10 000, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 6 300, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 524, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 20 943,75
Sum vederlag kr. 106 740
Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 313
Totalt kostnadsoverslag kr. 138 052

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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.

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.

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Edgar B. Schieldrops veg 150, 7033 TRONDHEIM

01 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Edgar B. Schieldrops veg 150

Edgar B. Schieldrops veg 150

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 signerte kontrakt for kjøp av boligen i april 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 har selv bodd i boligen i hele eierforholdet, med unntak av en periode på to-tre måneder i forbindelse med oppussing av bad, vaskerom og bod.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Antonsen, Simon

Selger

Antonsen, Helene

Forbehold

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

Side 1



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

2.1.1

Navn på arbeid

Større oppgraderinger 2024

2.1.2

Årstall

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Større oppgraderinger i 2024: - Renoverte bad, vaskerom og bod i sokkel samlet - Smart VVB med fast opplegg - Flyttet og oppgradert utkaster /utekran - Installert rør i rør for vanntilførsel og vannmåler - Dokumentasjon er lastet opp i Boligmappa.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø, Elfocus

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Det var fuktmerker i takplater på loft da vi flyttet inn. Dette var også rapportert i egenerklæring fra forrige eier. Vi har ikke sett tegn nye merker etter fukt på takplatene.

Dagen før befaring med takstmann ble det oppdaget en liten drypplekkasje fra takhatt for kjøkkenvifteavtrekk. Denne er blitt vurdert av forsikring med tilhørende skaderapport, blikkenslager har etterpå vært på befaring og fant en rift i fuge på baksiden av takhatt som ble fuget opp. Ikke sett flere lekkasjer etter dette.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Takfornyning 2026

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2

62

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 150

PROAKTIV.NO

63



☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Takformying med vask, bytte av sprukken takstein og impregnering av tak på tomannsbolig og garasje ble utført sommeren 2026. Dokumentasjon i form av sluttrapport lastet opp i Boligmappa.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Nordic Fasade

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid
Byttet vinduer og verandadorer 2024

4.2.2

Årstall
2024

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Byttet vinduer og verandadorer til 3-lags glass - vinduer 100x120 og 120x120 ble byttet selv, vindu 150x150 og verandadorer ble byttet av MACIEJ TOMASZ KONIECZNY via MittAnbud.

4.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2

Årstall
usikker

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Det har vært noe drypping fra skjøter på takrenner, disse har blitt utbedret med "fugemasse" og teip for tak som tåler vann og utvendig bruk.



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv feilen og omfanget
I følge dokumentasjon fra tidligere eier: Desember 2020: Støpsel for stekeovn brent fast i stikkontakt. Utbedret av Espnes Apparatservice AS

10

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

10.1.1

Navn på arbeid
Installert varmepumpe

10.1.2

Årstall
2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt inn ny kurs og utestikkontakt for varmepumpe. Dokumentasjon fra installasjon og service lastet opp i boligmappa.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
ACsenteret

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Storre oppgraderinger 2024

10.2.2

Årstall
2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Elektrisk anlegg oppgradert ifm. renovering av bad, vaskerom og bod samt installasjon av balansert ventilasjon. - Sikringsskap oppgradert (det er lagt opp ekstra sikringer til fremtidig elbillader og separat strømforsyning i garasje, men det er ikke trukket ledninger ned. - Nye kurser til VVB og renoverte rom - Ny kurs til kaldloft for ventilasjonsaggregat - Nye stikkontakter på vegg i stue og utelampe + utvendig stikkontakt bak huset. - Dokumentasjon lastet opp i boligmappa.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Elifocus

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

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

13.1.1

Navn på arbeid

Større oppgraderinger 2024

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se beskrivelse for renovering av våtrom. Avløp meislet opp og byttet i bakre del av sokkel. Flyttet vannforsyning inn til boligen, installert vannmåler, lekkasjevakt, ny VVB og rør-i-rør for vanntilførsel videre ut i boligen. Utført av Bademiljø, dokumentasjon lastet opp i boligmappa

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

Installert varmepumpe

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmepumpe i stue.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

ACSenteret

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Service varmepumpe

16.2.2

Årstall

2026

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service på varmepumpe

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

ACSenteret

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

16.3.1

Navn på arbeid

Større oppgraderinger 2024

16.3.2

Årstall

2024

16.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert balansert ventilasjon med tilførsel og avtrekk i begge etasjer. Ventilasjonsaggregat plassert på kaldloft. Installasjon av ventilasjonsaggregat, kanaler og innbalansering utført av Teknisk Ventilasjon, åpning/lukking av tak og vegger utført selv. Etterisolert etasjeskille i begge soverom i sokkel.

16.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Teknisk ventilasjon.

16.3.6

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Støttemur mot nabo lenger opp i veien er blitt skjev. I forbindelse med gravearbeider hos nabo nedenfor oss i veien forsvant noe masser fra under ene hjørnet på betongplate/fundament til garasje. Etterfylt med grus og pukk.

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?

I forbindelse med etterisolering av loft i 2024 ble det funnet noe museekskrement under isolasjon oppå dampsperre. Forsikringssak ble opprettet, fikk befarng av Rentokil som kunne bekrefte at det trolig hadde vært én mus på loftet en gang, men at vi ikke hadde noen aktive mus. Ekskrementer fjernet på loft, musebånd sjekket, tettet tilgjengelige hjørnekasser på kledning med museborste.



20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Mindre råteskader på utvendige sidebord rundt vindu og bod. De fleste sidebord er byttet i forbindelse med bytte av vindu og verandadorer.

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

24.1.1

Navn på arbeid

Større oppgraderinger 2024

24.1.2

Årstall

2024

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Endret arealfordeling mellom rom bakerst i sokkel. Dører fra gang på samme sted.

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Side 7

Vedlegg

Pågående arbeid med utbygging av Steinan Park.

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Byttet taklampe i bod selv.

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Garasje oppført i 2002 av Iglandgarasjen i følge tidligere eier.

- Stue oppgradert i 2008/2009 i følge tidligere eier.

- Kjøkken oppgradert i 2015 i følge tidligere eier.

- Vannskade i 2016 på kjøkken og underliggende soverom i følge tidligere eier - har skaderapport.

- Etterisolert loft til 30cm Glava i 2024.

- Rettet opp en verandastolpe som hadde sunket ned i 2024. Har dokumentasjon fra tidligere eier på at de ble rettet opp i 2020.

- Byttet vinduer og verandadorer i 2024. Vinduer 100x120 og 120x120 ble byttet selv, vindu 150x150 og verandadorer ble byttet av MACIEJ TOMASZ KONIECZNY via MittAnbud.

- Platting bak huset er oppgradert i 2026 - gjort selv. Gravd opp og støpt opp igjen to punktfundament. Ny trapp, nytt dekke, nytt gjerde

- Fjernet gulvbelegg i gang og lagt nytt gulvlaminat i gang i 2026. Pergo Smart+ Underlay og Pergo Trondheim Fresh Nordic Oak gulvlaminat.

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 73644297

Side 8

68

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 150

PROAKTIV.NO

69

Edgar B. Schieldrops veg 150 7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår:

1993

BRA:

112 m²

BRA-i:

112 m²

Rapportdato:

21.9.2026 (Gyldig til 21.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

20

TG-1

11

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 81 BNR: 92

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Edgar B. Schieldrops veg 150
7033 Trondheim

Vedlegg

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.

Supertakst

Edgar B. Schieldrops veg 150, 7033 Trondheim

2 av 21

70

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 150

PROAKTIV.NO

71

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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 TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- skjevheter
Fuktsikring og drenering	- fuktsikring av grunnmur har oppnådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	- alder på utvendige fuktsikring og risikokonstruksjon
Yttervegg og fasade	- alder og slitasje
Renner og nedløp	- alder og slitasje
Taktekking	- utvendig taktekking har oppnådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	- ikke tilgjengelig for kontroll

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Sokkel: Det er gjort endringer på opprinnelig baderom og bod. Bod er gjort mindre og det er nå etablert to våtrom. Utover dette er dagens innredning og bruk i samsvar med godkjente tegninger.
1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente tegninger.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppførings tidspunktet, men tilfredsstillter ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.9.2026	21.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Simon Antonsen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Helene Antonsen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er oversendt i etterkant av befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Alexander Storsve	Telefon:	48257022
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	alexander@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		



Informasjon om boligen

Adresse:	Edgar B. Schieldrops veg 150, 7033 Trondheim				
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	81	Bruksnr:	92
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1993				
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket har saltaks form og er oppbygd av prefabrikkerte w-takstoler. Utvendige takflater er tekket med takstein.

Boligen har elektriske oppvarming med varmekabler, panelovner og varmepumpe(luft-luft). Det er også etablert lukket ildsted i 1.etg og balansert ventilasjon i hele boligen.

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 byggt teknisk 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

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	57	57 Gang, soverom, stue/spisestue og kjøkken.	0 Ingen.	0	34
Sokkel	55	55 Gang, bod, 2 soverom, baderom/vaskerom og baderom.	0 Ingen.	0	13
Totalt m²	112	112	0	0	47

Kommentar til arealberegning

Frittstående garasje på totalt 38m² er delt med nabo (Edgar B. Shieldrops veg 148).

Frittstående bod ved terrasse i 1.etg er 4m².

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur

TG-2

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observerte avvik: Skjevheter	
Oppsummering	TG-2
Det er påvist noe skjevheter på deler av utvendige støttemurer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader/avvik anbefales utbedret.	

6.2 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering	TG-2
Boligens utvendige fuktsikring er fra opprinnelig byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse utover at det er påvist bruk av grunnmursplast. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist symptomer på fuktproblematikk, men uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at utvendig fuktsikring at oppnådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. For ytterligere omtale se punkt "Rom under terreng".	

6.3 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei

Oppsummering	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	
Det gjøres oppmerksom på svært begrenset kontroll da store deler av utvendige overflater er skjult under terreng og innvendige overflater i sin helhet er utforet og kledd med plater.	

6.4 Terrengforhold

TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-2
Boligen ligger i skrånet terreng og deler av grunnmuren vil derfor være noe ekstra utsatt for tilsig av overflatevann.	

6.5 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt arbeider på vaskerom/baderom, baderom og bod. Alle disse rommene har overflater mot terreng.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Nei
Hulltaking er ikke foretatt grunnet:	
Det er ikke foretatt hulltaking på utforede vegger mot terreng da overflater på våtrom er flislagte. Vegg mot terreng i bod var ikke tilgjengelig på grunn av varmtvannsbereder og innredning.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Angi måleresultater av fuktmåling	
Oppsummering	TG-2
Overflater mot terreng er i sin helhet utforet og kledd med plater. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk, men det gjøres likevel oppmerksom på at utvendig fuktsikring har oppnådd en alder som gir usikkerhet til framtidig funksjon.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: 1.etg

TG-1

Type	Terrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er nylig oppgradert med nytt dekke, samt at to punktfundament ble byttet på grunn av skader.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: 1.etg

TG-1

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt tiltak for å utbedre skjevheter.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.8 Balkong, terrasse, platting: Sokkel

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?	Nei

Oppsummering

TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

6.9 Vinduer og dører

TG-0

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer og balkongdører er skiftet i 2024. Deler er utført av fagfolk og deler er skiftet som egeninnsats med hjelp av fagfolk.	
Ytterdør er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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-0
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdører.	
Ytterdør bærer preg av aldringsmessig slitasje og med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

6.10 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon, Betongkonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utover normalt vedlikehold er det ikke foretatt større arbeider på utvendige fasader. Enkelte omramminger på vinduer/balkongdører er skiftet i forbindelse med skifte av vinduer/balkongdører.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med noe hyppigere vedlikeholdsintervaller.	

6.11 Renner og nedløp

TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens renner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales jevnlig tilsyn og rengjøring for å opprettholde ønsket funksjon.	

6.12 Skorstein over tak

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	TG-IU
Skorstein over tak er innkledd i heldekkende beslag og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.	

6.13 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Oppsummering	TG-1
Ved en kontroll av utvendige overflater er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	
Ved en kontroll av kaldloft er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det er påvist luftespalt ved raft og ventil på gavlvegg. Det er ikke foretatt en kontroll av tetting mellom varme og kalde konstruksjoner på grunn av at det er etablert gulv på kaldloft.	
Det er påvist noe fuktmerker i undertak. For ytterligere informasjon om dette se punkt "Taktekking".	

6.14 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt takfornyng i 2026. Det ble foretatt en høytrykksvask og impregnering av takstein. Enkelte stein ble skiftet og flere stein ble bedre festet.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Det er kun foretatt en kontroll fra bakkenivå.	
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Oppsummering	TG-2
Det er ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking. Ved en kontroll av innvendige overflater på kaldloft er det påvist en del fuktmerker på undertak, men det ble på befaringsdagen ikke påvist unormale fuktverdier i disse områdene. Det vurderes å være tidvis fuktinn driv ved spesielle værforhold.	
Det ble kvelden før befarings påvist en mindre drypplekkasje fra takhatten til lufting over tak. Selger har i ettertid oversendt dokumentasjon som bekrefter at Myrtun Håndverk AS har vært å påvist årsak til lekkasje og at dette nå er utbedret.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
------	-----------------------------------

Resultat skjevhetmåling	
Ved en enkel nivellering av gulv på stue/spisestue i 1.etg og soverom sokkel er det påvist skjevheter opptil 5-10mm.	
Oppsummering	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Elementpipe
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning.	

6.17 Innvendig trapp

TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering	TG-1
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.18 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Innredningen fremstår med profilerte fronter og benkeplater i laminat.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.19 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Sokkel: Det er gjort endringer på opprinnelig baderom og bod. Bod er gjort mindre og det er nå etablert to våtrom. Utover dette er dagens innredning og bruk i samsvar med godkjente tegninger.	
1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente tegninger.	
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?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.	
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
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.20 Avløpsrør

TG-0

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Store deler av boligens anlegg for avløpsrør er fra 2024.	

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-0
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.21 Vannledninger

TG-0

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Anlegget i sin helhet oppgradert i 2024 til rør-i-rør med lekkasjevakt rundt hovedledning, vvb og under vask på kjøkkenet.	
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-0
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.22 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
Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført på vegne av dagens eier. Følgende arbeider er utført: - ny kurs til ventilasjonsaggregat på loft - omlegging av skjultanlegg på stue - renovering sikringsskap - montering av stikkontakt på balkong - bryter og utelys på balkong - renovering av baderom, vaskerom og bod Utover dette vurderes boligens elektriske anlegg å i all hovedsak være fra byggeår. Det var da ikke krav til dokumentasjon.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Selger opplyser at det ved utskiftning av isolasjon på kaldloft ble påvist ekskrementer fra mus. Dette ble fjernet og det ble foretatt tiltak på utvendig musetetting ved hjørnekasser. Det ble på befaringsdagen ikke påvist spor eller ekskrementer etter mus eller rotter.	

6.24 Varmesentral

TG-0

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe (luft-luft) ble installert i 2023.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering	TG-0
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.25 Varmtvannsbereder

TG-0

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2023
Størrelse	194 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-0
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret.	

6.26 Ventilasjon

TG-0

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det ble installert anlegg for balansert ventilasjon i 2024.	
Når var anlegget nytt?	2024
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Det er ikke utført service etter installasjon i 2024.
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 tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei

Oppsummering	TG-0
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.27 Våtrom: Vaskerom/baderom

TG-0

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på at vaskerom/baderom er fra 2024.	

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-0
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

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 dusjonen?	Nei
--	-----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
---	-----

Oppsummering overflate gulv	TG-0
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller 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-0
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-0
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-0
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-0

6.28 Våtrom: Baderom	TG-0
----------------------	------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på at baderommet er fra 2024.	
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-0
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

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-0
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller 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-0
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Klosett, Badekar
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-0
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
Ventilasjon	
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-0
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Dokumentasjon av vanntett sjikt	
Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-0

6.29 Frittstående garasje

Beskrivelse
Frittstående garasje er oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein. Utover dette er ikke garasje videre vurdert.

Vedtekter for Øvre Steinan Velforening. Stiftet 5.5.94. Vedtatt den 5.5.96. Endret den 7.3.96 og 04.05.20.

- § 1. *Formål*
- 1.1 Velforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke og utvikle et trygt og godt bomiljø, samt å forestå driften av fellesarealer (lekeplasser etc.) som eies av Velforeningen.
- 1.2 Foreningens styre kan samarbeide med tilstøtende velforeninger i saker av felles interesse.

- § 2. *Velforeningens avgrensning*
- 2.1 Velforeningens virkeområde er utbyggingsområdet «Steinan Øvre» avgrenset til følgende 16 boenheter:

Edgar B. Schieldrops veg: nr. 130, 132, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160 og 162.

- § 3 *Medlemskap*
- 3.1 Pliktige medlemmer i velforeningen er de som til enhver tid er eiere av eiendommer nevnt i pkt. 2.1.
- 3.2 Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, jfr. pkt. 1.1

- § 4 *Kontingent*
- 4.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten og når denne skal betales. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode.

- § 5 *Årsmøtet*
- 5.1 Velforeningens høyeste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned. Tid og sted fastsettes av styret, og bekjentgjøres med 14 dagers varsel. Forslag må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet.
- Et lovlig innkalt årsmøte er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte. Alle vedtak fattes med simpelt flertall, så fremt ikke annet er bestemt. Styrets medlemmer har stemmerett i alle saker unntatt behandling av årsberetning og regnskap. Avstemming skal skje skriftlig når det er mer enn 1 kandidat til et verv eller når en representant på årsmøtet krever det. Det skal føres protokoll over årsmøtets forhandlinger.
- Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. Alle vedtak som får et simpelt flertall på årsmøtet, er gyldige. Stemme kan avgis ved skriftlig fullmakt. Det kan imidlertid besluttes å innkalle til ekstraordinært årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt på årsmøtet.

- 5.2 Årsmøtet behandler:
- Årsberetning, årsregnskap
 - Innkomne forslag
 - Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsette kontingent
 - Valg av styre
- 5.3 Møteleder og referent velges av årsmøtet. Årsmøtets beslutninger protokolleres og sendes til samtlige medlemmer.
- 5.4 Årsmøtet skal velge et styre med 2 - 4 – to til fire – medlemmer; 1 leder og 3 – tre - styremedlemmer. Leder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Ved første valg velges leder og styremedlem for ett år, slik at to er på valg hvert år.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 % av medlemmene kommer med skriftlig krav om det, eller når det vedtas på ordinært årsmøte. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte, jfr. § 5.

§ 7 Medlemsmøter

Styret arrangerer medlemsmøter når det foreligger saker som befolkningen bør orienteres om, når styret finner det ønskelig å drøfte en sak i et videre forum og høre medlemmenes synspunkter eller når det uttrykkes ønske om slike møter fra kommunen.

Eventuelle avstemminger på slike møter er veiledende for styret ved den videre behandling av saken.

7.1 Medlemsmøter kan avholdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av medlemmene kommer med skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.2 Styret innkaller skriftlig til medlemsmøte med minst 8 dagers varsel. Styrets formann leder medlemsmøtene, men medlemmene kan også velge en annen møteleder. Referent velges på møtet.

7.3 Vedtak på medlemsmøter kan treffes når mer enn halvparten av medlemmene stemmer for. Ett medlem pr. eiendom kan avgi stemme. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme. Stemme kan avgis ved fullmakt.

7.4 I saker som krever felles finansiering utover de midler som styret disponerer, jfr. pkt. 8.3, kreves flertall av de fremmøtte medlemmene. Stemme kan avgis ved fullmakt.

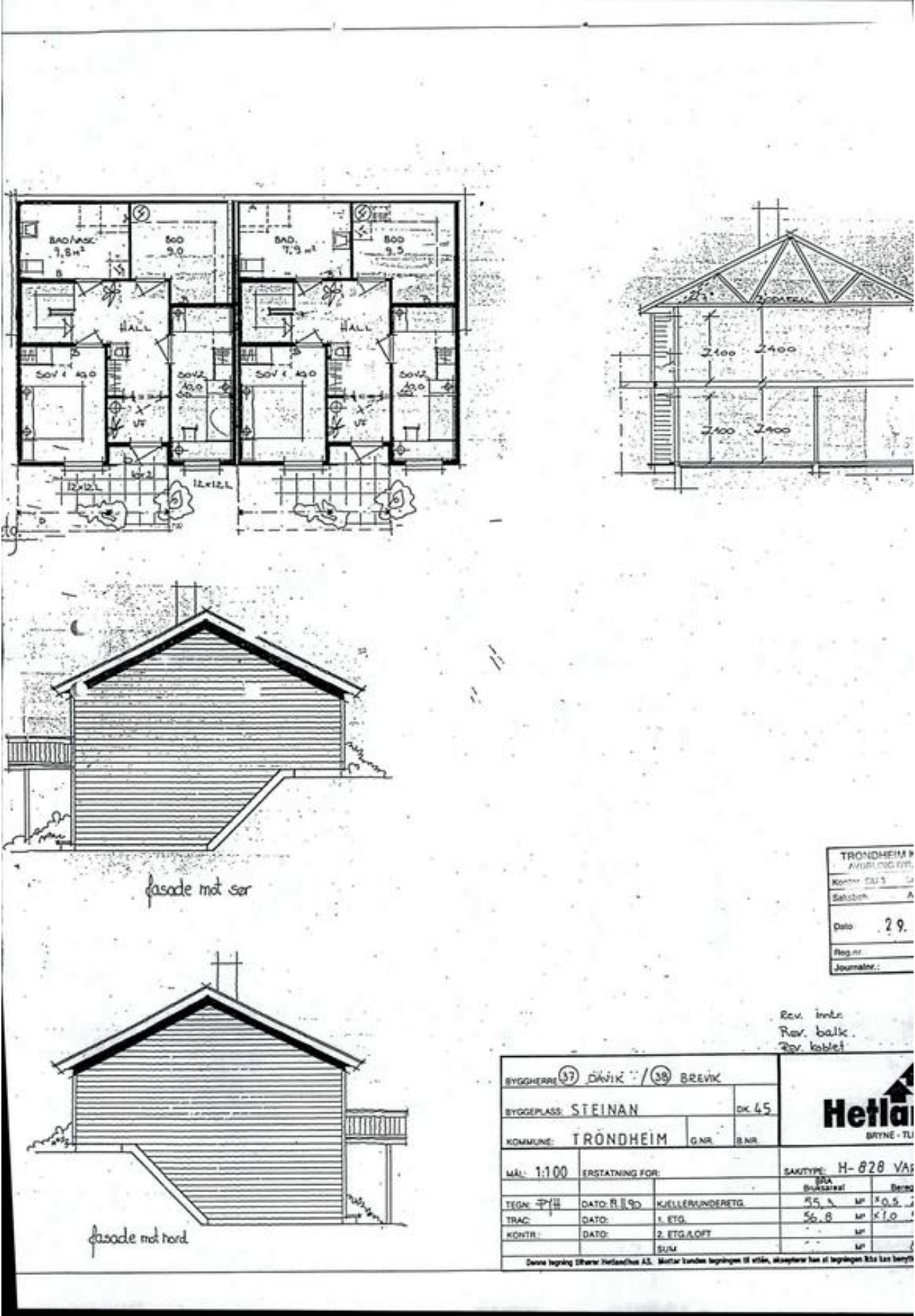
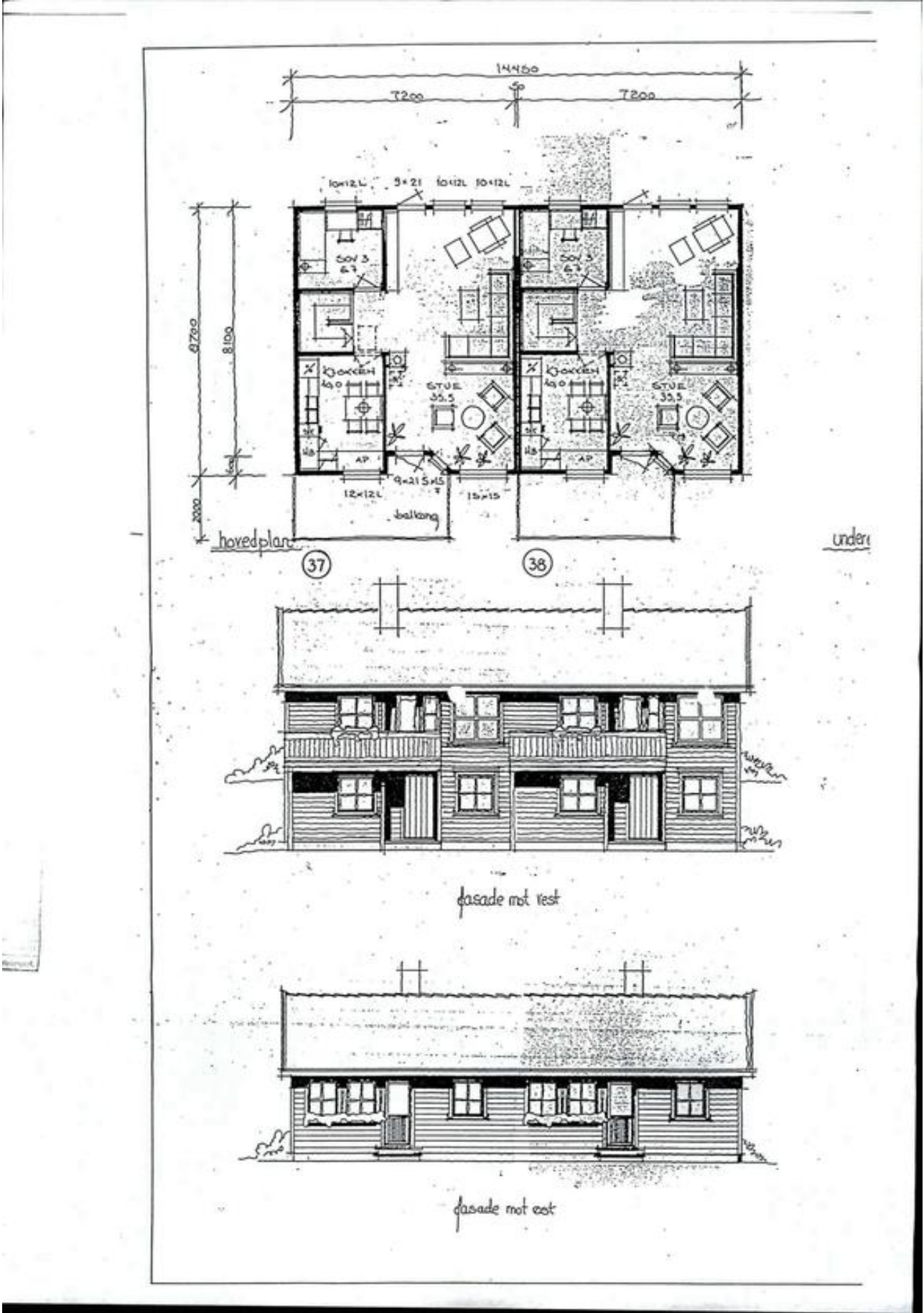
- § 8 Velforeningens ledelse
- 8.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret består av 2 - 4 – to til fire – medlemmer. Ved to medlemmer, består styret av leder og økonomiansvarlig. Ved tre medlemmer, består styret av leder, sekretær og økonomiansvarlig. Ved fire medlemmer, består styret av leder, nestleder, sekretær og økonomiansvarlig. Styret fører møteprotokoll.
- 8.2 Styret skal:
- Iverksette årsmøtets vedtak
 - Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser,
 - Forvalte velforeningens eiendeler/eiendom. Etter forslag fra styret kan velforeningens medlemmer med simpelt flertall vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer eller fellesanlegg.
 - Etter behov oppnevne komitéer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
 - Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- 8.3 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og økonomiansvarlig før utbetaling. Regnskapsåret går fra 1. februar til 31. januar.
- 8.4 Vedtak i styret er gyldig når alle medlemmene er til stede og stemmer for.

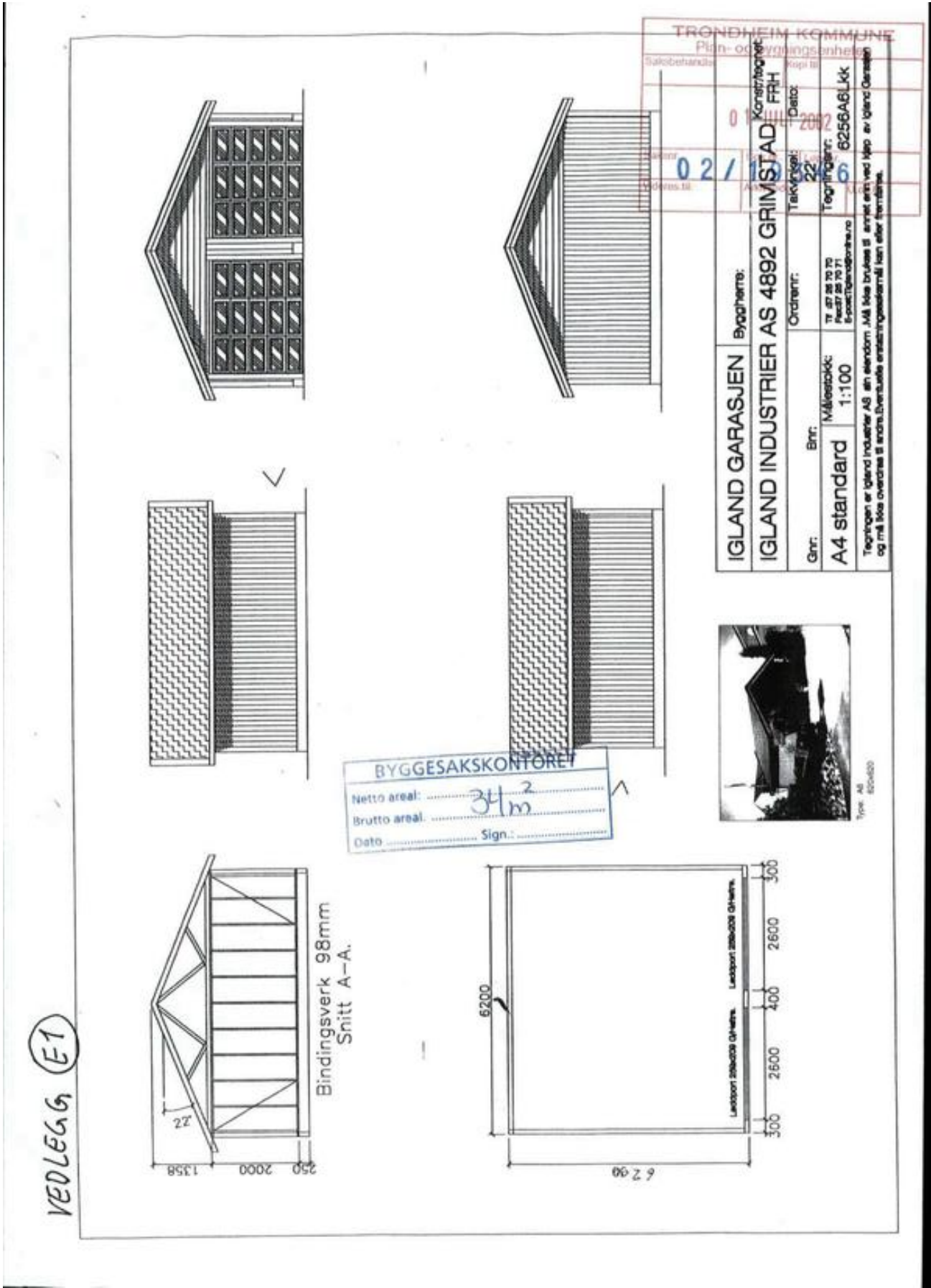
§ 9 Vedtektsendringer

9.1 Disse vedtektene kan endres etter vedtak av simpelt flertall av de fremmøtte medlemmene, og må vedtas på årsmøtet.

Erik Rund Sigstadstep
Trondheim 6/10-2020







Energiattest



Adresse Edgar B. Schieldrops veg 150, 7033 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 21.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-357030
Bygningstype Småhus	Bygningnummer 196077944
Gårdsnummer 81	Bruksnummer 92
Seksjonsnummer -	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningsskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1994	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 112,0 m²	Oppvarmet bruksareal 112,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektas ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektas derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 183,21



Edgar B. Schieldrops veg 150, 7033 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.
Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.

88,57

102,14

166,16

228,30

290,89

350,71

A

B

C

D

E

F

G

Din bolig
kWh/m² per år
183,21

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
21 155,08

kWh/m² per år
188,88

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>

Edgar B. Schieldrops veg 150, 7033 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

100

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 150

PROAKTIV.NO

101



Edgar B. Schieldrops veg 150, 7033 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

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 nærområdet

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

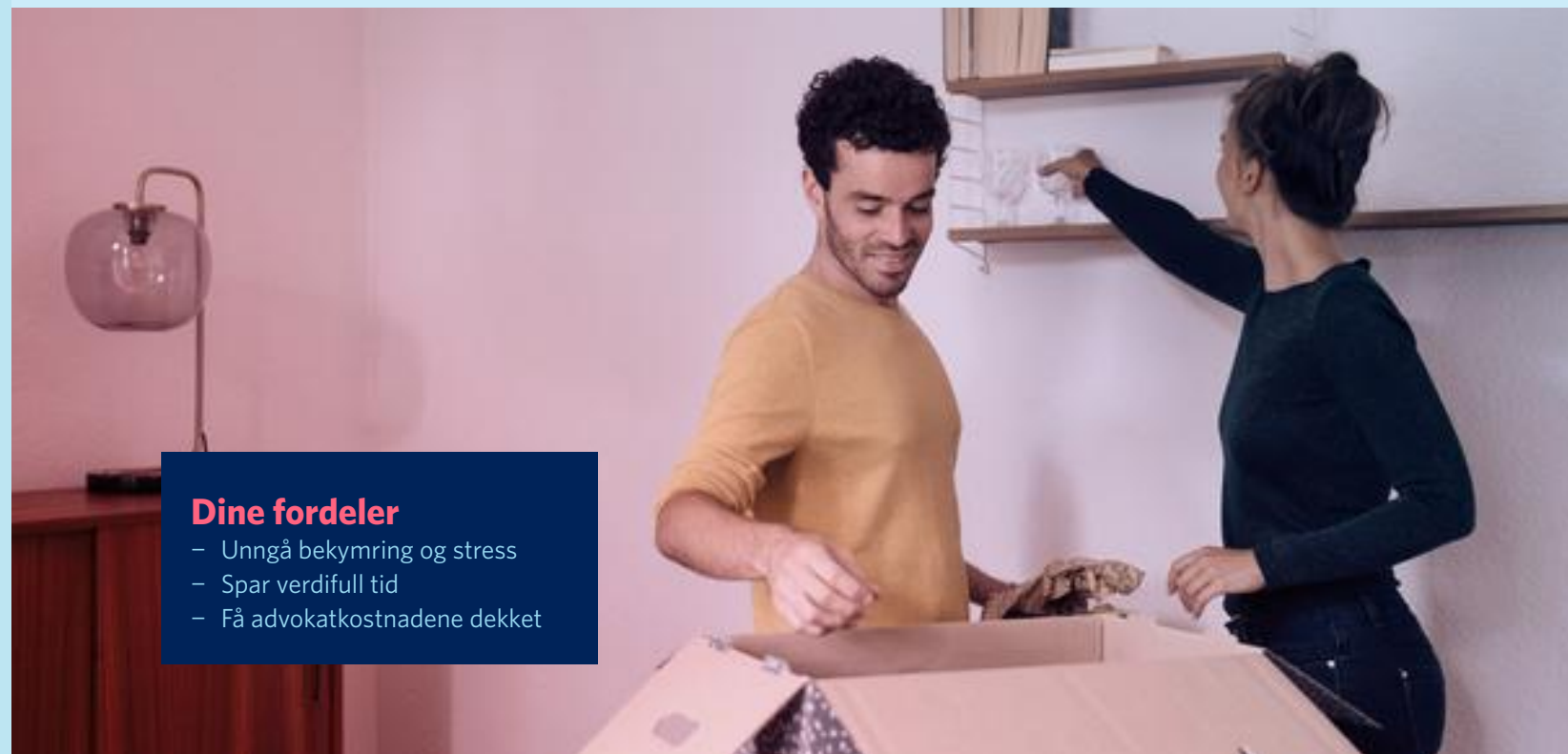
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

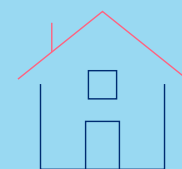
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Vedlegg



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

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 garderobereskap, 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 budgivningsplattform, 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:

Edgar B. Schieldrops veg 150, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 81, bnr. 92, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260403
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@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



Tore Resell

Daglig leder/Eiendomsmegler
MNEF
970 59 222
tore@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no