

PROAKTIV



STEINANVEGEN 77B



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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 80, bnr. 323, i Trondheim kommune

Prisantydning: 9.500.000,-

Omkostninger: 257.750,-

Totalpris: 9.757.750,-

Kommunale avgifter: 20.000,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 8/4

BRA: 268 m²

BRA-i: 268 m²

TBA: 24 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 752 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	66	70
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
74	116		
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»

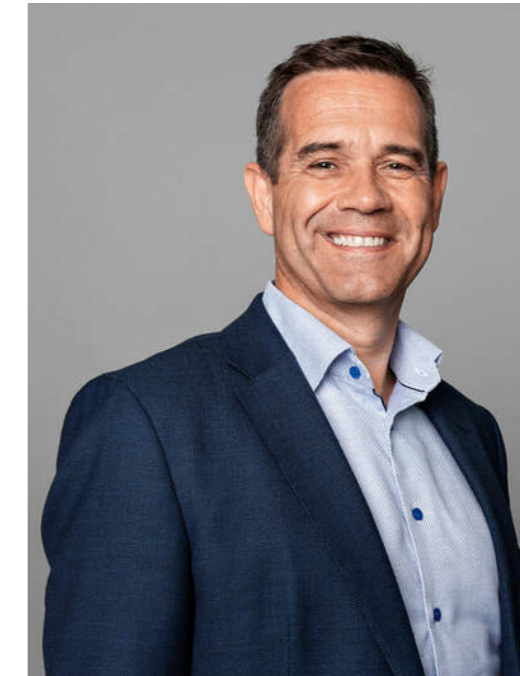
Han var svært dyktig på oppfølging av interessenter både før, under og etter visning noe jeg tror hadde stor betydning for salget. Svært fornøyd med valget av megler!

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 eiendomsmeglervirksomhet 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. Flinkle 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



STEINAN

Kommune: Trondheim / Område: 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

I Steinanvegen nyter man alle fordelene med å bo tilbaketrukket og nær marka, samtidig som man har kort vei til dagligvare, offentlige kommunikasjon, kollektivtilbud og servicefunksjoner.

Man trenger ikke reise langt om man planlegger en tur i utfartsterrang. Nå som snøen har lagt seg er det bare å smette på seg skiene og gå rett inn i nettverket av lysløyper og turstier i Estenstadmarka. Turmulighetene er mange, varierte og passer alle uansett alder og aktivitetsnivå. Det er mulighet for turer i lysløypene rundt Fuglemyra, opp Styggdalen, i åsene forbi Lomtjønna eller sørover til Bratsberg.

Å ta turen til byen er gjort på noen få strakser. Tar du kollektivtransport, er det fint å vite at busstoppet ligger i gangavstand hjemmefra. Holdeplassen ligger innenfor kort gangavstand, og har bussen har hyppige avganger. Fra



OFFENTLIG TRANSPORT

Steinan Linje 43, 115	3 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	9 min 4.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 10.1 km
Trondheim Værnes	28 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	16 min 1.4 km
Coop Extra Moholt Post i butikk	17 min 1.5 km

VARER/TJENESTER

Nardo centeret	23 min
Aptek1 Moholt	17 min

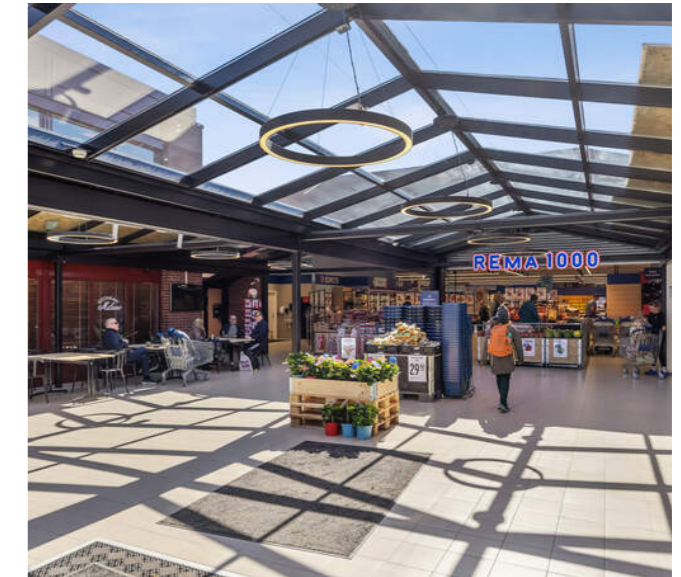
SPORT

Tambås Lyches veg, basket og badm. Basket	13 min 1.1 km
Stordalen/Risvolla ballbinge Ballspill	2 min 1.2 km
3T-Moholt	18 min
TrenHer Moholt	21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Moholt	17 min
---------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



holdeplassene Steinan og Arne Bergsgårds veg kan man benytte seg av linjene 22 og 43. Det er i tillegg ytterligere kollektivforbindelser, samt enkelt å bytte linjer som tar deg gjennom store deler av byen. Rutene bruker i underkant av 15 minutter ned til sentrum. Boligområdet ligger fint til med lett adkomst til Omkjøringsveien som tar deg både øst- og vestover i byen.

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

Fra boligen er det kort gange til bydelscenteret, NardoCenteret, med et godt utvalg av ulike servicefasiliteter. Ved senteret finnes dagligvarebutikken Rema 1000, samt kiosk, apotek, blomsterbutikk, bakeri, frisør, spisested og legesenter.

På Moholt er det også godt utvalg av diverse butikker, blant annet på Moholtsenteret. Her finner du Meny, Mester Grønn, Apotek 1, Nille og mer. I nærheten av dette igjen er det flere matvarebutikker og bensinstasjoner.

Beliggenheten gir nærhet til skoler og barnehager. Vestlia barnehage med to ulike avdelinger og Nardo barnehage ligger innenfor ti minutters gange. Adressen sogner til Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse

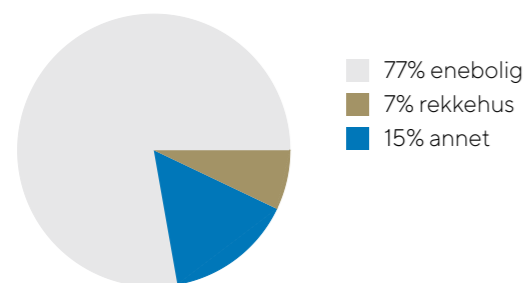
Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Adkomst

Tast inn "Steinanvegen 77B" på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	18 min 1.1 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	3 min 1.8 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	15 min 0.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min 3.3 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	10 min 5.9 km

BARNEHAGER

Lohove barnehage (1-5 år) 66 barn	15 min 1.2 km
Voll gårdsbarnehage (0-5 år) 21 barn	17 min 1.5 km
Bergheim barnehage (0-5 år) 80 barn	17 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL STEINANVEGEN 77B

Vi starter utendørs - boligen har flotte uteområder med fin opparbeidet hage og vestvendt terrasse på 24 kvm. Tomten byr på fantastiske sol- og utsiktsforhold.

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

752 m²

Beskrivelse av tomt

Areal: 752 kvm, Eierform: Eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bolig bygget med støpt plate på grunn. Hovedbyggemateriale er isolert lettklinkerblokk (Leca eller tilsvarende). Etasjeskille mellom under- og førsteetasje er av Lecaplanke. Det er lagt gulvvarme i alle rom unntatt soverom i følge eier. Vinduer er to-lags isolervinduer, utvendig har vinduene aluminiumsbeslag. Med unntak av vinterhage og ett takvindu er vinduene fra byggeår. Etasjeskille mot loft er trebjelkelag. Loftsetasjen er innredet.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 24.04.2026 av Ståle Myhren v/Aktiva Bygg AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.











VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Velkommen til Steinanvegen 77B og denne svært attraktive eneboligen! Boligen har en flott tomt på 752 kvm med svært gode sol- og utsiktsforhold. Tomten er pent opparbeidet med fin hage og plen, perfekt for diverse uteaktiviteter. Eiendommen ligger utrolig vakkert til med flott utsikt over byen i flere retninger. Her har man god utsikt fra både stue og loftstue, samt en vestvendt terrasse med sol helt fram til solnedgang. Eiendommen har egen utleiedel i kjelleretasje med gode leieinntekter og disponerer flere biloppstillingsplasser på tomten.

Første etasje

Inn inngangsdøren blir vi møtt av en romslig entré og gang med god plass til ønsket oppbevaringsmøblement for sko og yttertøy, samt adkomst til øvrige rom i første etasje. Vindere innover i boligen ankommer vi stuen. Stuen i første etasje måler romslige 30 kvm og har store vindusflater som gir flott naturlig lys, og sørger for at man kan nyte utsikten rett fra sofakroken. Stuen har to delvis adskilte seksjoner som gir mulighet for variert møblement i flere soner. Innerst i stuen er det også åpent opp mot loftet som gir en svært høy himlingshøyde og skaper en fin romfølelse. Stuen er også innredet med peis for ekstra varme og hygge på mørke vinterkvelder.

Fra stuen kan man enkelt bevege seg ut på terrassen. Terrassen måler 24 kvm og er delvis overbygd slik at den kan benyttes uansett vær og årstid. Her har man også god plass til å møblere etter eget ønske. Terrassen er vestvendt og har svært gode solforhold på dagen og kvelden, helt frem til solnedgang.

Fra terrassen har du nydelig utsikt utover hele byen og helt ned til fjorden.

I første etasje har boligen kombinert kjøkken og spisestue på totalt 25,6 kvm. Her har man god plass til en spisegruppe for ca. 8 personer, samt en egen benk med to sitteplasser for mindre måltider. I spisestuen får man nærmest følelsen av å sitte i hagen, med store vindusflater som gjør rommet svært unikt. Kjøkkenet har store arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass i skuffer, over- og underskap. Innenfor kjøkkenet har man en egen kjøle på 1,5 kvm, samt vaskerom på 9 kvm med egen utgangsdør.

Boligens hovedsoverom ligger praktisk til i første etasje, og kan enkelt møbleres med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet er innredet med en stor integrert garderobeløsning som sørger for rikelig med oppbevaringsplass.

Badet i første etasje er flislagt på gulv og vegger og er innredet med et praktisk baderomsmøbel med god lagringsplass, frittstående servant, dusjbadekar og klosett. Baderommet måler 6,2 kvm.

Andre etasje

Opp trappen til andre etasje ankommer man en svært romslig loftstue på 31,3 kvm. Loftstuen har store vindu mot vest som byr på nydelig utsikt over hele byen. Rommet kan enkelt møbleres etter eget ønske og har flere potensielle bruksområder. Loftstuen har også to takvindu som sørger for god naturlig belysning.





I andre etasje finner man to gode soverom som begge to måler 12,2 kvm. Rommene kan enkelt innredes etter eget ønske som for eksempel som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Ved trappen har man også en svært romslig bod på 9,6 kvm.

Badet i andre etasje måler 4 kvm og er fullt innredet med klosett, servant med tilhørende skuffer, stort baderomsmøbel med mye skapplass og praktisk dusjhjørne med foldbare glassdører.

Underetasje
Ned trappen fra hoveddelen består underetasjen av en enorm bod på hele 25 kvm samt et eget teknisk rom på 5,4 kvm som sørger for svært god lagringsplass.

Utleiedelen, som er utleid for kr 12 000,- per måned, har egen inngang på nordsiden av boligen. Inn inngangsdøren ankommer vi en egen gang på 3,1 kvm. Videre innover kommer vi til en stor åpen stue- og kjøkkenløsning. Her er det innredet med en praktisk kjøkkenkrok, som gir rommet mye åpent areal for ønsket stuemøblement. Rommet måler totalt 30,2 kvm.

Ved stuen ligger også et svært romslig soverom på 15,4 kvm. Soverommet i underetasjen var opprinnelig en del av hoveddelen, men har blitt innlemmet med utleiedel (endringen er ikke byggemeldt). Soverommet har egen innfelt garderobe. Badet i utleiedelen på 6,2 kvm er innredet med et stort baderomsmøbel med nedfelt servant, klosett og dusjkabinett. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin.



Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 268 kvm

Total BRA: 268 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 24 kvm

- BRA-i (internt bruksareal): 268 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 0 kvm
- Totalt BRA: 268 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 24 kvm

Arealet fordeler seg som følger:

Andre etasje

- Totalt BRA: 64 kvm

- BRA-i: 64 kvm

Første etasje

- Totalt BRA: 104 kvm

- BRA-i: 104 kvm

Underetasje

- Totalt BRA: 100 kvm

- BRA-i: 100 kvm

Andre etasje har et totalt GUA (gulvareal) på 87 kvm, hvorav 23 kvm er betegnet som ALH (areal med lav himlingshøyde) og er dermed ikke medtatt i beregningen av BRA.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger. Utleiedel er utvidet ved at soverom i underetasjen tilhørende hoveddel er innlemmet i utleiedel. Videre har bod og bad i utleiedelen byttet plass sammenlignet med gjeldende tegninger. Det foreligger også enkelte mindre avvik fra godkjente tegninger. Avvikene er, eller kan være, søknadspliktige. Det vises for øvrig til byggemeldte tegninger vedlagt i prospektet.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

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:

TG0: 2 punkter

TG1: 21 punkter

TG2: 12 punkter

TG3: 4 punkter

TGIU: 2 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG3:

- Bad første etasje: Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt (over 30 år), og risikoen dette medfølger.
- Bad underetasje: Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt (over 30 år), og risikoen dette medfølger.
- Vaskerom: Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt (over 30 år), og risikoen dette medfølger.
- Utvendige vann- og avløpsrør: selger har opplyst at utvendige avløpsrør er sprukket.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Taktekking: normal aldriings slitasje og noe mosegroing.
- Nedløp og beslag: normal aldriings slitasje og fremtidig utskiftning bør påregnes.
- Vinduer: et takvindu har indikasjoner på punktering.
- Utvendige trapper: det er ikke etablert håndlist på trappene som medfører redusert sikkerhet ved bruk.
- Rom under terreng: det er registrert saltutslag på

kjellervegger, noe som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

- Drenering: mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
- Terrengforhold: det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger.
- Bad andre etasje (overflater, vegger og himling): flisfuger har risser/sprekker samt at det registreres oppsprekning i fuge.
- Bad andre etasje (sluk, membran og tettesjikt): mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Bad andre etasje (ventilasjon): rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken første etasje (overflater og innredning): det anmerkes at det er feil på stekeovn og at kjøleskapet ikke fungerer.
- Kjøkkenrom første etasje (overflater og konstruksjon): det er registrert svertesopp på overflater.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TGIU:

- Bad første etasje (tilleggende konstruksjoner): det er ikke foretatt hulltaking da omliggende vegger er av lettklinker blokk (Leca eller tilsvarende).
- Vaskerom første etasje (tilleggende konstruksjoner): veggene er av mur og det er ikke mulig å foreta hulltaking.

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



Oppvarming

- Elektrisk
- Gulvvarme
- Ved

Energimerke

Oransje E

Info strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk er om lag 22 000 kWh.

Boligen er ikke tilknyttet strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energimerke E og oppvarmingskarakter ORANSJE.

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:

- Rettet feil på varmekabel på bad i 2. etasje (2026)
- Bytte av kjøkken i sokkel leilighet (2026)
- Bytte av dusj kabinett i sokkel leilighet (2025)
- Lagt ny membran på terrasse (2024)
- Skiftet kjøle aggregat (2023)
- Skiftet 3 vinduer i vinterhage (2023)
- Skiftet takvindu på bad i 2. etasje (2010)
- Lagt membran og oppgradert bad i 2. etasje (2010)





























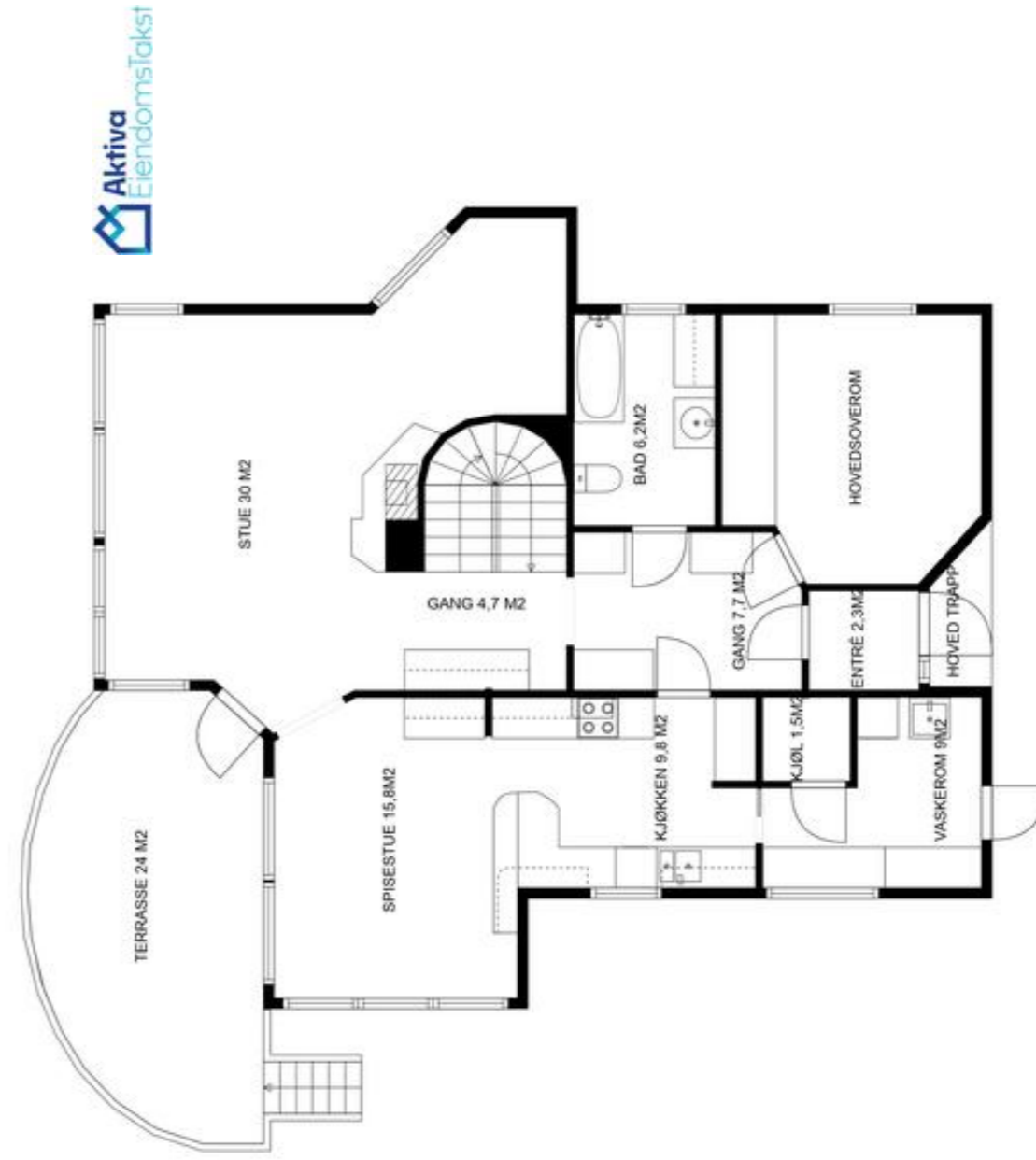




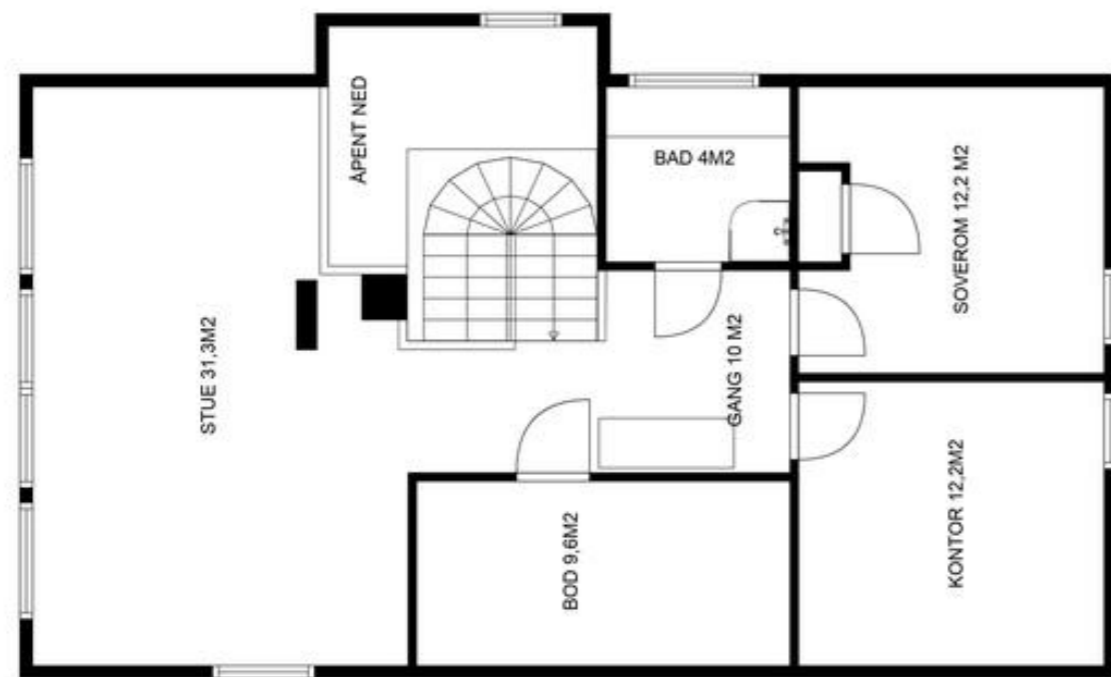




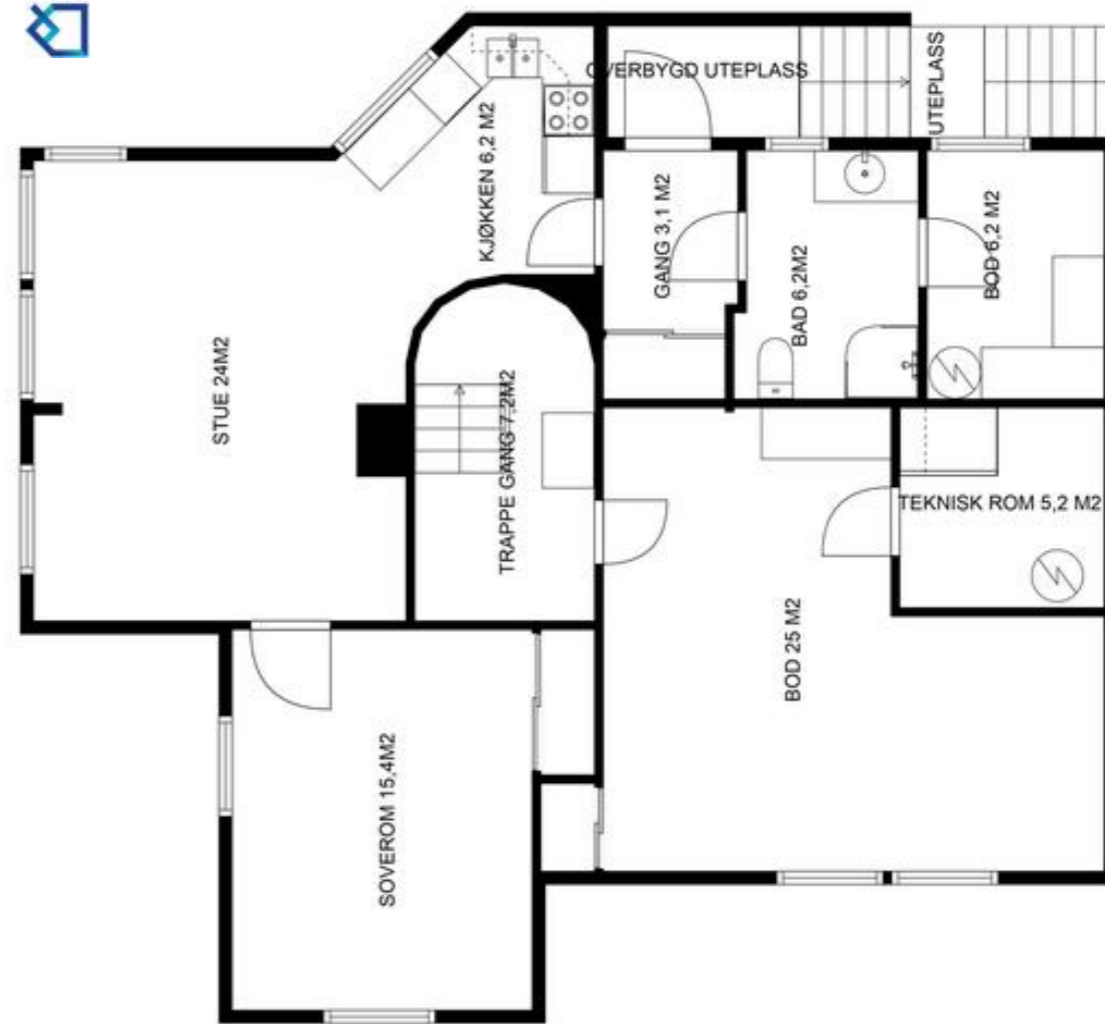
PLANTEGNINGER



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Formuesverdi som primærbolig er kr. 2.466.901,- for 2024

Formuesverdi sekundær

Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 9.867.605,- for 2024

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er stipulert til ca. kr 20 000,- per år i følge selger. Avgiften er fordelt på tolv terminer i året. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Andre utgifter

Selger opplyser følgende om sine faste kostnader tilknyttet boligen:

Strøm

Leverandør: Motkraft

Årlig forbruk: ca. 22 000 kWh

Andre fyringskilder:

Årlig kostnad: ca. kr 13 000,-

Boligalarm

Leverandør: Verisure

Årlig kostnad: ca. kr 9 900,-

Trådløst bredbånd

Leverandør: Telenor

Årlig kostnad: ca. kr 9 600,-

Kabel-TV

Leverandør: Telenor T-We

Årlig kostnad: ca. kr 9 600,-

Forsikring

Leverandør: Landkreditt Forsikring

Årlig kostnad: ca. kr 13 000,-

Dekning: Hus og utebod (ikke innbo)

Nabo brøyter snø, henter sand og strør

- Årlig kostnad: kr. 5 000,- de siste to årene.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at utvendig avløpsrør er sprukket og vil bli utbedret. Saken er pågående.

Selger opplyser at de har mottatt nabovarsel om oppføring av 5G-mast på naboeiendom.

Det gjøres oppmerksom på at det er påvist avvik i brancelleinndeling ut i fra dagens byggeteknisk forskrift. Det er krav om brannskille mellom enhetene og endring av brannskille er søknadspliktig.

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på eiendommen. Det foreligger en godkjent søknad om byggetillatelse datert 08.11.1988.

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Bestemmelse om veg der eier av gnr. 80 bnr. 323 har vegrett over eiendommen gnr. 80 bnr. 9. Tinglyst den 04.10.1988 med dagboknr. 24449.

- Rett for eier av gnr. 80 bnr. 323 til å føre vann- og avløpsledninger over eiendommen gnr. 82 bnr. 9. Tinglyst den 20.11.1989 med dagboknr. 29853.

- Avtale om fri ferdsel for vedlikehold av uthus tilhørende gnr. 80 bnr. 9 på den siden som grenser til gnr. 80 bnr. 323. Rett for eier av gnr. 80 bnr. 323 til bruk av nåværende vei fra sin eiendom over gnr. 80 bnr. 9 med ansvar for vedlikehold og strøing av denne veien. Tinglyst den 25.09.2001 med dagboknr. 18241.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees hos megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området ligger innenfor byggesone 4.

Eiendommen ligger i et område uten detaljregulering.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

9 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 237 500,00 (Dokumentavgift)
 260,00 (Panteattest kjøper)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

 238 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
 257 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

 9 738 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
 9 757 750,00 (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 inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen 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. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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. Rekvirering 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løssøre

Listen over løssøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven.

Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Eier

Lillian Nesvold

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, kredittkostnad kr 3 000,-, visninger kr 2 950,-, salgsgaranti kr 0,-, salgsoppgaver kr 2 000,- og markedsføringspakke kr 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 22 195,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Personopplysningsloven

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemeldinger til 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

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Steinanvegen 77B	Steinanvegen 77B	

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?

Har bygd selv

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.

Fra 1990-

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79

Informasjon om selger

Selger

Nesvold, Lillian

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Brudd på varmekabel på bad 2. etg. Feilen er rettet av M-tek 2026

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Lagt membran og nye fliser på bad 2. etg. Veiledet av murer. Nytt toalett, vask og dusjkabinett montert av rørleggerfirma

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2010

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Skiftet takvindu på bad 2. etg

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Mestertak Trondheim A/S

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Side 2



Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
 2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Skiftet glass i 3 vinduer i skråtak vinterhage

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Glassmester Larsen

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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

Beskriv omfanget
 Litt spor av fukt i et hjørne mot yttervegg i bod i sokkelleilighet

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
 Det har vært brudd på en varmekabel på bad 2. etg. Feilen ble utbedret av firmaet M-tek

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

Rør

Side 3



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Utvendig avlopsrør er sprukket og skal utbedres. Saken pågår

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 4



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

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

Side 5



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58724344



Tilstandsrapport

📍 Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM

🏠 TRONDHEIM kommune

gnr. 80, bnr. 323

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 19028-1162

Eiendomsverdi ref nr: MN1733

Autorisert foretak: Aktiva Bygg AS

Sertifisert Takstingenør: Ståle Myhren



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Aktiva Bygg AS

Aktiva EiendomsTakst, en avd i Aktiva Bygg AS



Rapportansvarlig

Ståle Myhren
Uavhengig Takstingeniør
post@aktiva-takst.no
959 61 900



Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 2 av 27

Steinavegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 3 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretår 209
7055 RANHEIM
Norsk tekst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretår 209
7055 RANHEIM
Norsk tekst

Beskrivelse av eiendommen

Bolig Bygget med støpt plate på grunn. Hoved byggemateriale er isolert lettklinker blokk (Leca eller tilsvarende) Etasje skille mellom under og første etasje er av Leca planke, det er lagt gulv varme i alle rom unntatt soverom i følge eier. Vinduer er to lags isoler vinduer, utvendig har vinduene aluminiums beslag. Med unntak av vinterhage og et tak vindu er vinduene fra byggeår.

Etasjeskille mot loft er trebjelkelag. Lofts etasjen er innredet.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tg2 - Takrenner og nedløpsrør: Boligen har ikke snøfanger, det var ikke krav om dette da boligen ble bygget. Anlegget er aldri slitt

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tg2 - Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fukt gjennomtrenging inn i kjellermur.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Under etasje og første etasje samt vaskerom

Tg3 - Membraner: Denne tilstandsgraden er satt på skjulte tettesjikt med bakgrunn i alder (over 30 år). Det er da stor risiko for funksjonssvikt hvor lekkasjer plutselig kan oppstå. Rommene er i bruk ved befaringen, det er ingen indikasjon på skade men rommene anbefales brukt med forsiktighet fram til oppgradering.

Bad loft

Tg2 - Bad loft, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk anbefales montert

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tg2 - Kjøkken 1 etg: Det anmerkes at det er feil på stekeovn, at kjøleskapet ikke lenger fungerer

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Tg2 - Kjølerom: Det er registrert svertesopp i himlingen, selger at deler av kjøleanlegget er byttet og at det ikke har vært utvilking siste år. Videre undersøkelse anbefales.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tg2 - Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er enkelte merker som indikerer fukt i kjeller vegg.

Tg3 - Utvendig avløpsrør: Det er opplyst fra selger at utvendig avløpsrør er sprukket. Dette er en felles ledning som eies sammen med naboen. Kostnad på utbedring og framdrift er ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

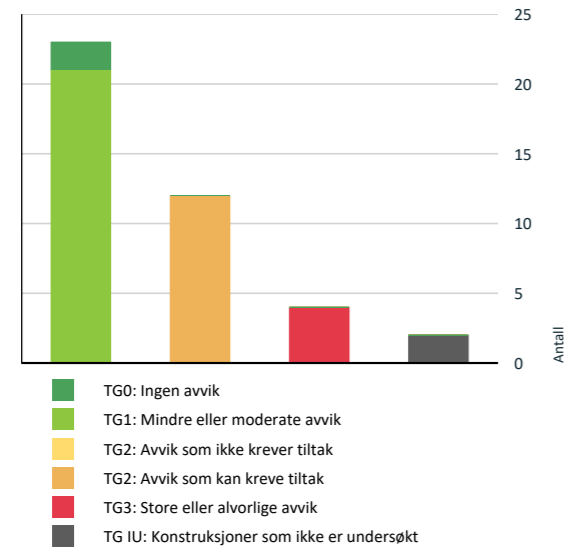
[Gå til side](#)

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøra 209
7055 RANHEIM
Norsk takst

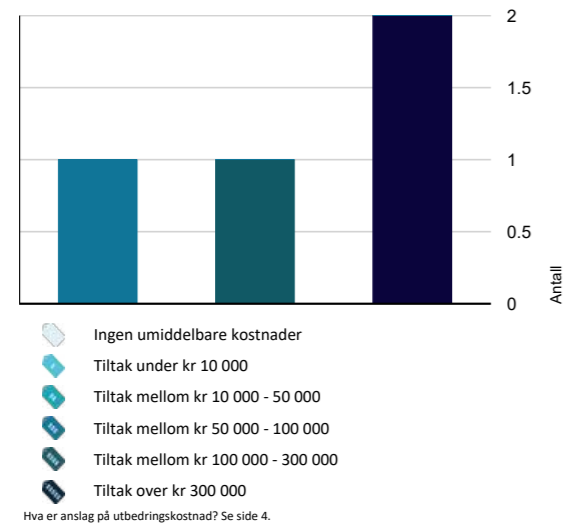
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utleie del er ikke bebodd ved befaring, Strøm er ikke tilkoblet i denne enheten ved befaringen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 6 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøra 209
7055 RANHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 7 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM



Boligens energimerking



Beskrivelse

Boligen varmes opp ved elektriske ovner, gulv varme og ved fyring. Ventilasjon via periodisk avtrekk fra kjøkken og bad

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 8 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Skiftet vinduer i vinterhage
2022	Modernisering	Byttet takvindu på bad
2023	Modernisering	Skiftet kjøle aggregat
2024	Modernisering	Lagt ny membran på terrasse
2011	Modernisering	Lagt membran og oppgradert bad i 2 etasje
2026	Modernisering	Bytte av kjøkken i sokkel leilighet
2025	Modernisering	Bytte av dusj kabinett i sokkel leilighet

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av betong takstein kontroll er foretatt visuelt fra bakkenivå registreres normal aldriings slitasje anmerkes noe mosegroing, ingen synlig skader.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Innvendig himling på loftet er isolert til raft, himlingen er innvendig kledd. Undertak er ikke kontrollerbart, men det er grunn til å anta at taket er et sutak. Forventet levetid på denne typen tak er ca. 35 år.

Det anbefales at det foretas åpning av innvendig himling for kontroll av undertak. Det er mosegroing på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det må påregnes utskifting av spesielt under tak. Himling kledd innvendig slik at kontroll av undertak ikke er gjennomførbart uten at det foretas åpning av konstruksjon.

Det anbefales at deler av panel kledning innvendig i himling på steder som er mindre synlig demonteres for kontroll av unntak.

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 9 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretjøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp rør er i metall kontroll er foretatt fra bakkenivå, det registreres normal aldrings slitasje slitasje i anlegget framtidig utskifting bør påregnes, men anlegget er per i dag i funksjonell drift

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er synlig aldrings slitasje på takrenner og nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Aldring slitasje i anlegget medfører frem behov for utskifting. I forbindelse med utskifting av takrenner og Nedløpsrør anbefales det at det monteres snøfangere.



TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon er av Isolerte lettklinker blokker som er utvendig pusset, deler er av bindingsverk med stående kedning. I første etasje og på loft er konstruksjon bindingsverk med utvendig stående kledning. Kontroll er foretatt utvendig fra bakkenivå, det er ikke registrert avvik utover normal aldring slitasje

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tak konstruksjonen er et sperretak i tre. Loftet er innredet, kontroll er foretatt fra tilgjengelig steder i kne loft. Øvrig del av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

vinduene er to lags trekarm vinduer. Kontroll er foretatt visuelt i tillegg så er det foretatt tilfeldige funksjonskontroll. Det anmerkes at et takvindu har indikasjoner på punktering. Det er råteskader i enkelte vinduer i sokkel etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert et takvinduet med stor sannsynlighet er punktert. Det anmerkes begynnende råte skade i enkelte vinduer i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 10 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretjøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduene har passert halvparten av forventet levetid, det må påregnes behov for utbedringer og enkelte utskiftninger i årene framover.



TO 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangs dører er lakkert tredører. Terrassedør er tredører med vindu. Dørene har god funksjon, det er ikke registrert avvik utover normal aldring.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av betong. Konstruksjonen er innfestet i vegg og har bæring i form av ståldrager. Understøtting ved betongsøyler. Eier opplyser at det ble lagt ny membran og nye fliser i 2024. Det er fall mot sluk som ligger sentralt i terrassen. Arealet er ca. 24 m².

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedinngangstrapp er utført i betong og er flislagt. Trapp til sokkeletasje er utført med betongstein, hvor nedre del er i betong med flislagt overflate.

Det er ikke etablert håndlist på trappene. Begge trapper fremstår funksjonelle ved befaringen, men manglende håndlist medfører redusert sikkerhet ved bruk, spesielt under ugunstige forhold som fukt, is eller snø. Tiltak anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Delvis manglende rekkverk / håndlist på utvendig trapper

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Aktuelt tiltak er etablering av rekkverk/håndlist



INNVENDIG

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 11 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen var møblert ved befaringen, noe som kan begrense inspeksjonsmuligheten på enkelte flater. Det ble ikke registrert skader eller unormal slitasje utover hva som er forventet ut fra byggeår og normal bruk. Avvik knyttet til alder og bruk må påregnes.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mot underetasje er utført med Leca-plank. Etasjeskille mellom første og andre etasje er utført som trebjelkelag. Kontroll er foretatt ved enkel nivellering. Det ble ikke registrert avvik utover det som er forventet ut fra byggeår og gjeldende byggeskikk. Mindre ujevnheter kan forekomme og må påregnes.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og murt peis med innsats. Det er foretatt visuell kontroll av ildsted og sotluke. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved pipe eller ildsted ved befaringen. Det bemerkes at det ikke er utført kontroll av skjulte flater eller innvendige forhold i pipeløpet.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det registreres saltutslag (utfelling) på kjellervegger, noe som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Forholdet er vanlig forekommende i bygninger fra tilsvarende byggeperiode, men viser at fuktsikringen har begrenset effekt. Fuktblastningen kan reduseres ved tiltak, herunder oppgradering/utskifting av drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag i kjellervegg indikerer at dreneringen har begrenset effekt. Inntil arbeider på drenering blir utført, anbefales god ventilasjon og at det ikke lagres materialer helt inntil kjellerveggene.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i tre med åpent opptrinn og malte/lakkerte overflater. Det er etablert rekkverk samt håndløper på vegg. Rekkverket fremstår med høyde og utforming i tråd med gjeldende byggeskikk. Trappen fremstår funksjonell ved befaringen.

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 12 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, profilerte dører. Det er foretatt enkel funksjonsprøving og visuell kontroll. Dørene fremstår funksjonelle og i god stand ved befaringen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at rommet grovt sett ble ferdig stilt i 2011. Badet er utført som egen innsats av ufaglærte, under veiledning av fag folk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt, og himling har malte overflater. Det er foretatt fuktsøk med egnet måleutstyr på erfaringsmessig utsatte områder. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres oppsprekking i hjørne fuge. Årsak til dette kan være flere, men i utgangspunktet bør det brukes fleksibel fuge i hjørner for å ta opp bevegelser i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



Oppsprekk i hjørne fuge av sement

2 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, kontroll er gjort visuelt og ved nivellering. Høydeforskjell tilfredsstillende gjeldende krav. Visuelle avvik er ikke registrert.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 13 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretjøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

I Sluket er det sett etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter. Avvik er ikke registrert.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 på grunn av at membran er etablert i 2011 og at arbeidet er utført som egeninnsats

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med helstøpt servant, toalett og dusjhjørne. Sanitærutstyret er kontrollert visuelt med hensyn til riss, sprekker, svelling, misfarging og merker etter avdrypp, samt vurdert for synlige tegn til funksjonssvikt. Det er i tillegg foretatt enkel funksjonsprøving. Utstyret fremstår i god stand ved befaringen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er naturlig avtrekk over tak. Det er spalte under dør for økt sirkulasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert luftespalte for tilluft. Dette gir begrenset luftutskifting. Det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis via spalte under dør eller tilsvarende løsning. Videre anbefales etablering av mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og redusere fukt- og dampbelastning i rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å avdekke eventuell fuktskade i henhold til gjeldende bransjestandard for fuktsikre konstruksjoner, er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller fuktskade i undersøkt konstruksjon ved befaringen.

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 14 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretjøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG3 er satt på skjulte tettesjikt med bakgrunn i alder (over 30 år). Det er da stor risiko for funksjonssvikt hvor lekkasjer plutselig kan oppstå. TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men er da kun egnet for bruk med eks. lukket dusjkabinett.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket.

Baderommet ble påbegyndt byggeår, men tatt i bruk i 2010.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er i daglig bruk, det er ingen indikasjon på fukt problematikk ved befaringen, det anbefales imidlertid at rommer brukes med forsiktighet fram til oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimert: Over 300 000

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da omliggende vegger er av lettklinker blokk (Leca eller tilsvarende)

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG3 er satt på skjulte tettesjikt med bakgrunn i alder (over 30 år). Det er da stor risiko for funksjonssvikt hvor lekkasjer plutselig kan oppstå. TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men er da kun egnet for bruk med eks. lukket dusjkabinett.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket.

Vaskerommet er i daglig bruk, det er ikke indikasjon på skade.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 15 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

TG3 er satt på skjulte tettesjikt med bakgrunn i alder (over 30 år). Det er da stor risiko for funksjonssvikt hvor lekkasjer plutselig kan oppstå. TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men er da kun egnet for bruk med eks. lukket dusjkabinett.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket.

Vaskerommet er i daglig bruk, det er ingen indikasjon på fukt skade.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Veggene er av mur og det er ikke mulig å foreta hulltaking.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG3 er satt på skjulte tettesjikt med bakgrunn i alder (over 30 år). Det er da stor risiko for funksjonssvikt hvor lekkasjer plutselig kan oppstå. TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men er da kun egnet for bruk med eks. lukket dusjkabinett.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er i daglig bruk, det er ingen indikasjon på fukt problematikk ved befaringen, det anbefales imidlertid at rommer brukes med bruk av dusj kabinett fram til oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, er det borret hull fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert indikasjon på fukt.



KJØKKEN

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 16 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra bygge år, det er folierte skrog, med finerte fronter.

Årstall: 2026

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes at det er feil på stekeovn, og at kjøleskapet ikke fungerer

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator, er koblet via ventilator slange ut vegg. Ventilatoren er på en enkel måte funksjonsprøvet og funnet å være i god stand.

Årstall: 1997

UNDERETASJE/KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken ventilator, er koblet via ventilator slange ut vegg. Ventilatoren er på en enkel måte funksjonsprøvet og funnet å være i god stand.

SPESIALROM

1 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjøle rommet har panel i himling og på vegger. Det er vinyl belegg på gulvet Eier opplyser at kjøle aggregat ble byttet i 2023. Hoved enhet er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen fungerer med dagens tilstand.

Årsak kan være kondensering, eller varierende temperatur i rommet. Selger opplyser at det er gjort noe oppgradering av kjølemotor. Det anbefales at avviket følges over tid. Om det registreres utvikling bør videre undersøkelse utføres.

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 17 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger er av kobber. Kontroll er foretatt visuelt på tilgjengelige steder, og ved funksjons prøving ved at det ble tappet på flere steder samtidig. Anlegget fungerer normalt.

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpet er i mindre grad synlig i boligen, men det er prøvet ved tapping på flere steder samtidig. Det er registrert god funksjonalitet. Kun synlige deler av anlegget er vurdert.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon fra tørre rom, dette vurderes som tilfredstillende til dagens konstruksjon og bruksbelastning.

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Underetasje: Bereder er ca 120 liter. Berederen er byttet i 2026
Hoved etasje: Bereder er ca 200 liter, bereder er byttet i 2014

1 TO 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 18 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det foreligger Samsvarserklæring fra 10.01.2020 Fjeldseth AS

1 TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 19 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I følge Nve, løsmasse kart opplyses: Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Generelt består drencsystemet av flere elementer, som drenerør, tilfylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen. terrenget rundt boligen er skrånende, men er avrettet inn mot bygning. Det er synlig grunnmursplast og innfesting list. Tilstandsgrad to på grunn av alder, og begrenset rest levetid

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er synlig fukt i betong i bod tilhørende utleie del og i hoved delens kjeller rom.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilgjengelig del av grunnmur er visuelt kontrollert utvendig, samt innvendig fra underetasjer. Det registreres ikke sprekker i muren utover hva som er å regne som forventet sett i forhold bygningens alder.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng, terrenget mot boligen er flatt, eller har fall inn mot bygnings.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 20 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. det anbefales etablert fall fra bygninger

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er opplyst fra selger at utvendig avløpsrør er sprukket. Dette er en felles ledning som eies sammen med naboen. Kostnad på utbedring og framdrift er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Det er sprekke i utvendig avløpsrør, skaden må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det er lagt inn kostandsestimat på 50.000-100.000 på utbedring av avløpsrør. Avviket ble kjent etter at taksten var ferdigstilt. Takstmann har ikke besiktiget/vurdert skaden. kostnad for utbedring kan være betydelig høyere eller betydelig lavere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 21 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

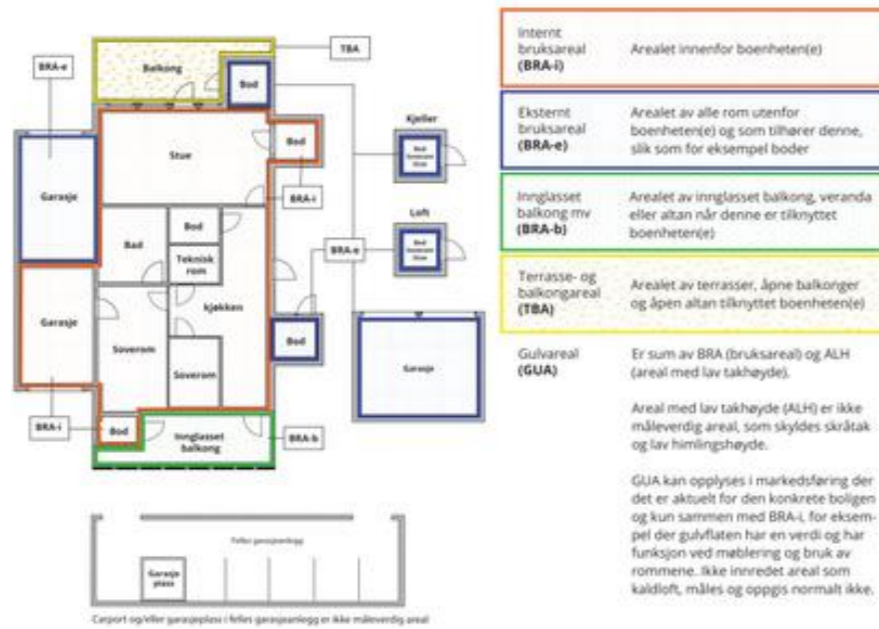
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 22 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	64			64		23	87
1 Etasje	104			104	24		104
Underetasje/kjeller	100			100			100
SUM	268				24	23	291
SUM BRA	268						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Loftstue, bod, soverom, soverom 2, bad		
1 Etasje	Vindfang, entré, soverom, bad, kjøkken, stue, kjølerom, vaskerom		
Underetasje/kjeller	Bod, bad, entré, kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Godkjente tegninger er vurdert mot virkelig planløsning:

Utleiedel er utvidet ved at soverom tilhørende hoved del er innlemmet i utleiedel. Her kan det var avvik i brann skille mellom enhetene

Bod og bad har byttet plass i forhold til gjeldende tegninger.

Det er i tillegg noen mindre avvik i forhold til godkjente tegninger.

Dette er avvik som er eller kan være søknads pliktige.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Det er krav om brannskille mellom enhetene. Endring av brannskille er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	214	54

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 23 av 27

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretårå 209
7055 RANHEIM



Kommentar

Enebolig

I andre etasje inngår alle arealer i P rom med unntak av bod, i første etasje inngår kjøle rom i S rom, øvrig areal inngår i p rom.
I underetasje er utleie del med unntak av bod og trappegang P rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Ståle Myhren	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	80	323		0	751.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinanvegen 77B

Hjemmelshaver

Nesvold Lillian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Steinan

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det opplyses at det er veirett over nabo eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulering er ikke vurdert

Om tomten

Tomten er skrående og opparbeidet med brusker, trær og plen

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretårå 209
7055 RANHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2024	
2	29.08.2024	
3	11.05.2026	
4	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM
Gnr 80 - Bnr 323
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MN1733>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 19028-1162

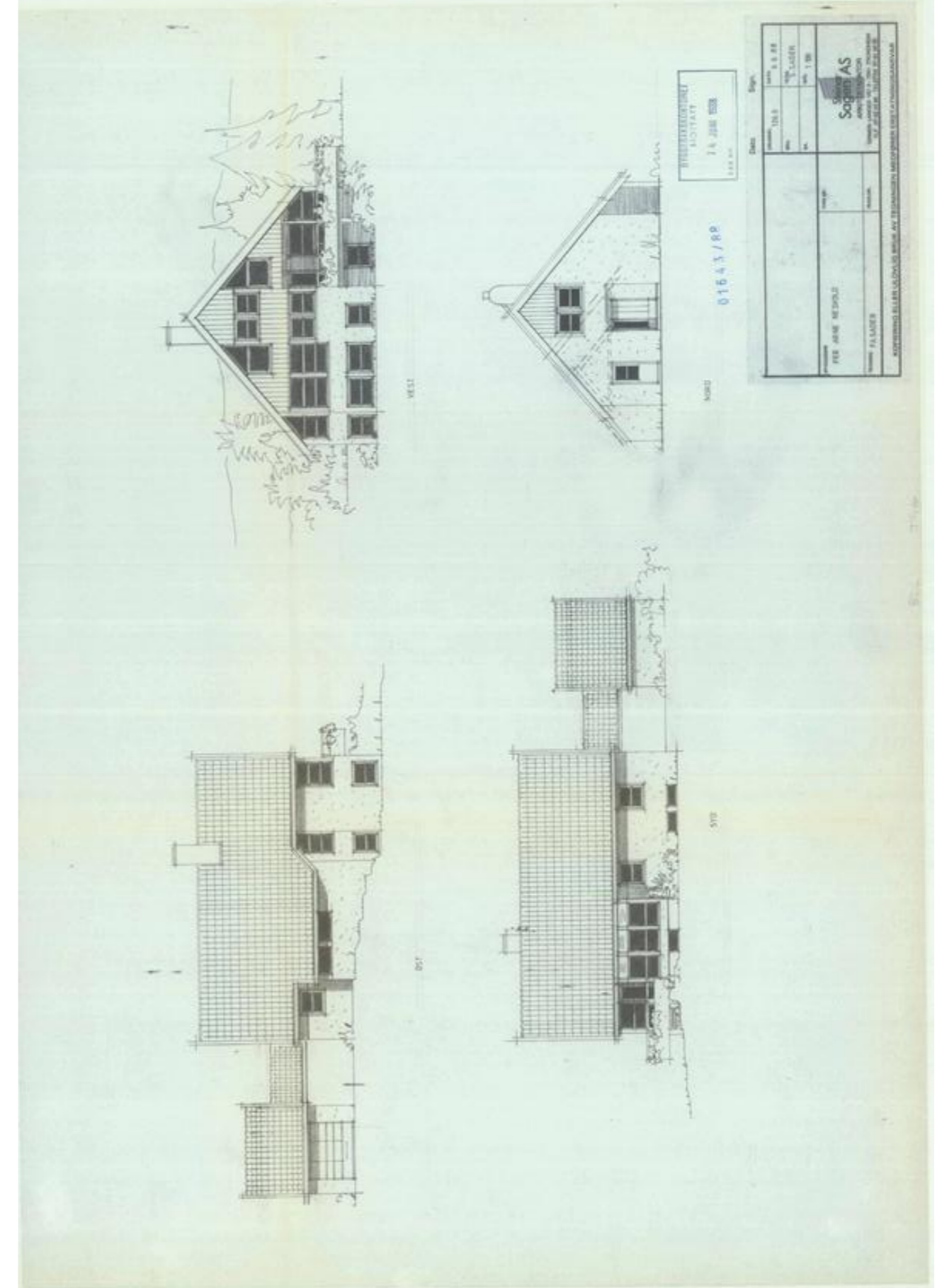
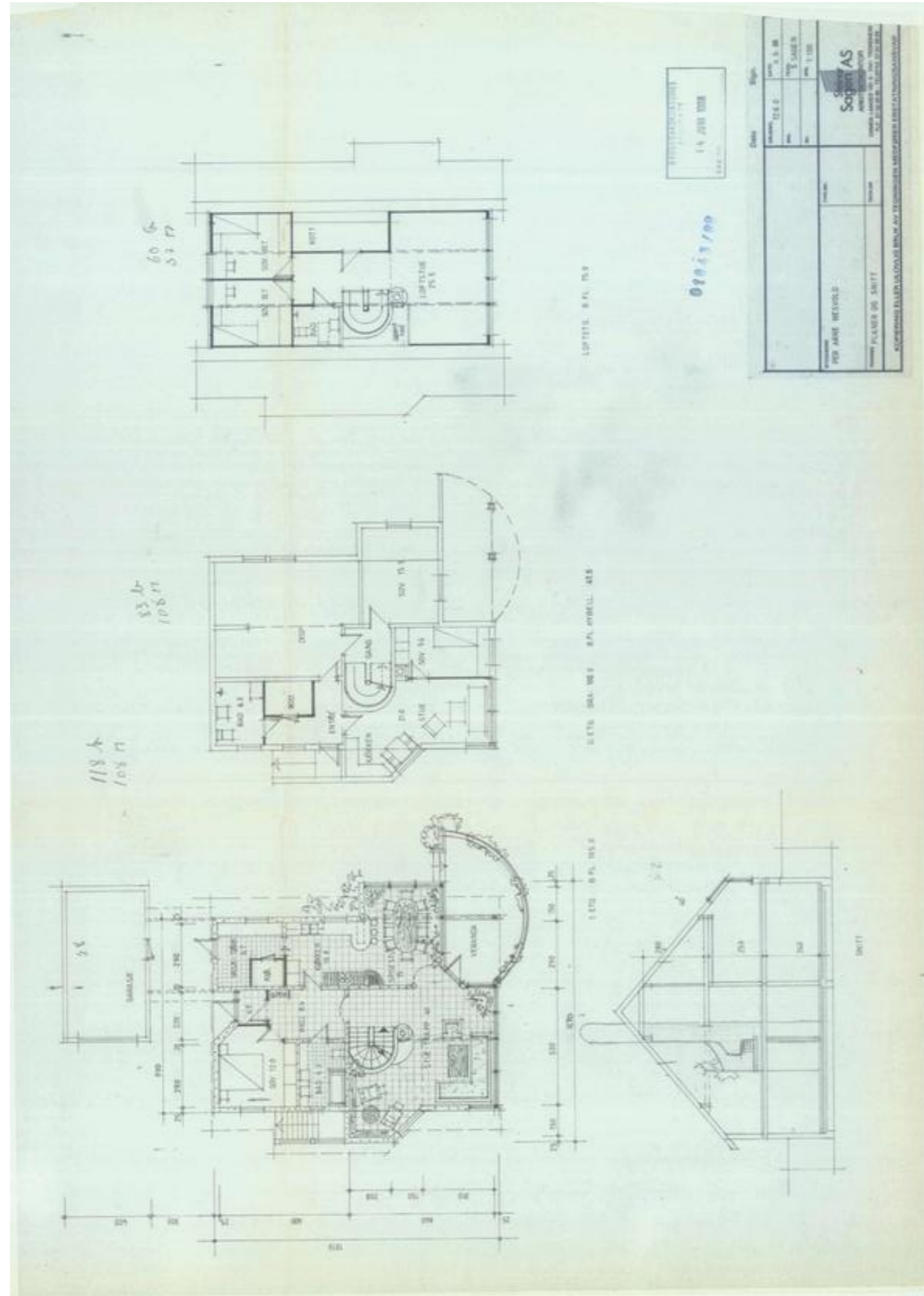
Befaringsdato: 24.04.2026

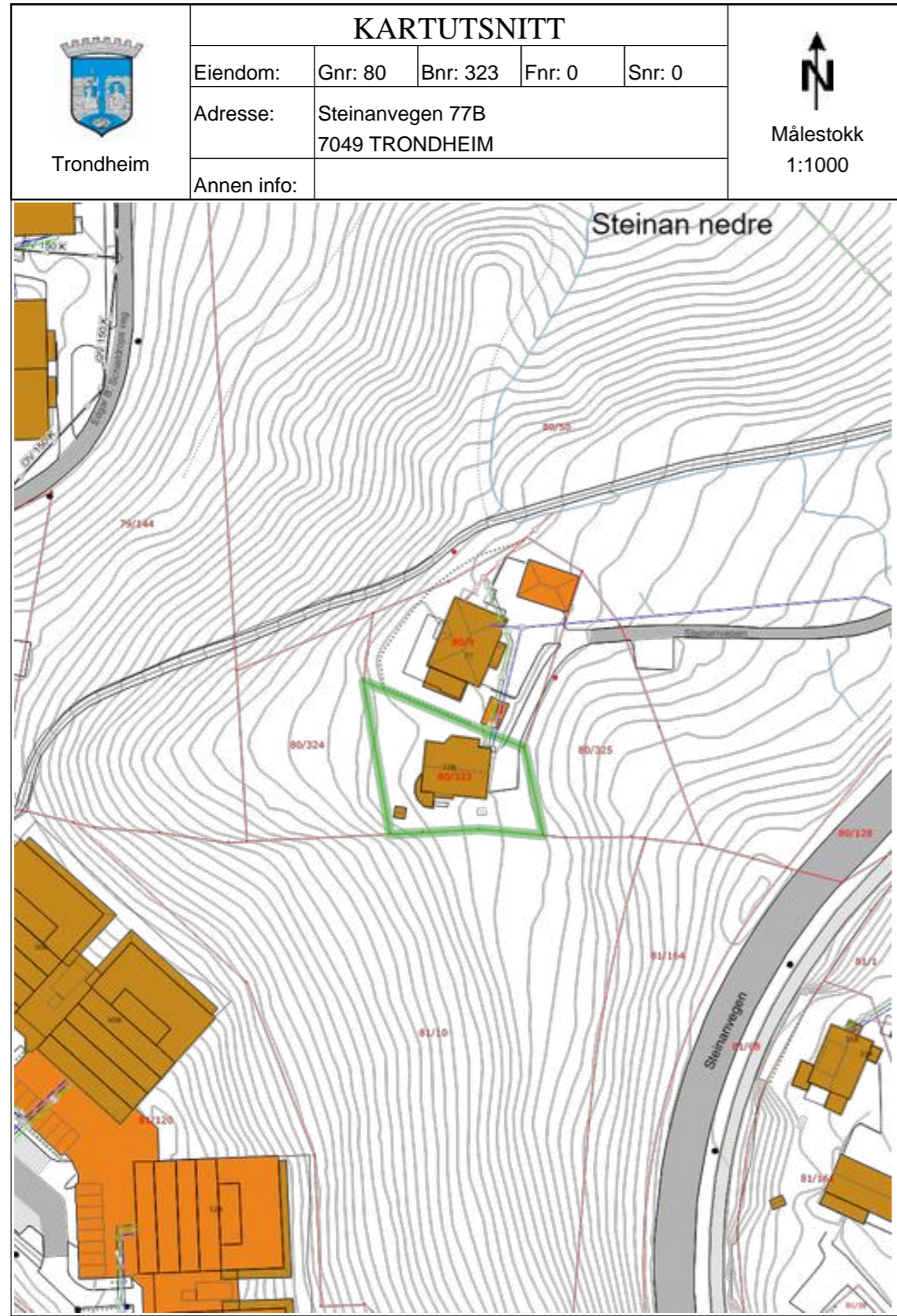
Side: 26 av 27

Oppdragsnr.: 19028-1162

Befaringsdato: 24.04.2026















































Side: 27 av 27





04.06.2024 13:40:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Hekk		Stedsnavn		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Gjerde		Loddirett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Gangveg		Fortau
	Sti		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Gangveg
	Fortau		Sti		Fylkesveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Parkeringsområde		Trapp		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				

04.06.2024 13:40:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

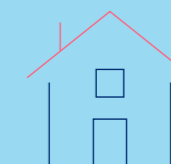
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 nettannonse, 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:

Steinanvegen 77B, 7049 TRONDHEIM. Gnr. 80, bnr. 323, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260063
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 videreført 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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