

PROAKTIV

Sjarmerende 4-roms

med tilbaketrukket beliggenhet i
Høyskoleparken.

SCHØYENS GATE 8



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



SCHØYENS GATE 8

Sjarmerende 4-roms med tilbaketrukket beliggenhet i Høyskoleparken.
Like ved NTNU og St.Olavs.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Schøyens gate 8, 7030 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 405, bnr. 108, i Trondheim kommune

Prisantydning: 4.690.000,-

Omkostninger: 24.500,-

Andel fellesgjeld: 115.137,-

Totalpris: 4.829.637,-

Boligtype: Aksjeleilighet

Byggeår: 1924

Rom/soverom: 4/3

BRA: 99 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 1

Tomt: 785.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.550,-

Felleskostnader inkl.: Renter, avdrag, internett, kommunale avgifter og gebyrer, avsetning til vedlikehold, drift, felles strøm, bygningsforsikring m.m.

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
40	42	48	94
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema



ELGESETER

Kommune: Trondheim / Område: Elgeseter

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

Populært, sentralt og urbant boområde
Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet, med ca. 10 minutters gangavstand til Midtbyen og de aller fleste fasiliteter. Her bor man med nærhet til det meste man har behov for i hverdagen. Praktisk boområde i forhold til flere studiesteder. Gangavstand til NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim, og St. Olavs Hospital. Videre er det kort gangavstand til Teknobyen og SINTEF.

Fritid, kultur og dagligvarehandel
I Schøyens gate bor du sentralt og urbant, men ønsker du avkobling og rekreasjon i en hektisk hverdag finnes det flere tur- og rekreasjonsmuligheter i kort gangavstand fra leiligheten. Naturskjønne turstier og store fine grøntområder i Høgskoleparken, langs Nidelven og Marinen, med utsøkte plasser for å nyte flotte sommerdager til det fulle med soling,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Hesthagen Totalt 22 ulike linjer	2 min 0.2 km
🚶 Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 0.7 km
🚶 St. Olavs gate Linje 9	22 min 1.9 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Elgeseter PostNord	3 min 0.2 km
Coop Extra Elgeseter	5 min

VARER/TJENESTER

🏪 Trondheim Torg	20 min
🏥 Sykehusapoteket i Trondheim	9 min

SPORT

⚽ Høgskolebanen grusbane Fotball	7 min 0.5 km
⚽ Finalebanen Fotball, sandvolley, lekeplass	8 min 0.6 km
🏊 Impulse Tr.senter Lerkendal	9 min
🏊 High Energy Trondheim	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 NTNU Kjemi 3 bygget, Trondheim	4 min
----------------------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



avslapping og grilling med venner. Finalebanen ligger i umiddelbar nærhet, og innbyr til rekreasjon på helårsbasis, da parken er godt utstyrt med ulike lekeapparater og om vinteren anlegges det skøytebane. Bakklandet ligger kun en liten spasertur unna og byr på et sjarmerende kaféliv og kulturrike gater.

Like i nærheten av eiendommen ligger Trondheim spektrum hvor det blir avholdt alt fra idrettsarrangement til ulike messer

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

gjennom året. Spektrum består også av både innendørs og utendørs tennisbaner, samt utendørs friidrettsbane. De største artistene bruker også denne arenaen som sin prefererte innendørscene.

I nærområdet finner du en rekke kulturelle tilbud. Det er kort avstand til blant annet Byscenen med flotte konsertsaler, Trøndelag Teater og ikke minst Nye Hjorten Teater. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Bunnpris, Coop Extra og Rema 1000 som ligger et steinkast unna. Ønsker du ytterligere kultur- og servicetilbud finnes et rikt og variert utvalg i Midtbyen. Her finner du alt av butikker, en rekke spisesteder, gallerier og kulturtilbud.

I nærområdet finner vi Studentersamfundet med flere kafé- og utelivstilbud. Studentersamfundet er arena for flere konserter og festivaler gjennom hele året, og er et svært populært tilholdssted for studenter. I Trondheim sentrum er det flere uteplasser for alle aldre. På Solsiden, som ligger kun en sykkeltur unna, er det en rekke kaféer, restauranter og utesteder med et pulserende uteliv på kveldstid. Innen kort gange har vi Lerkendal stadion som byr på fotballkamper store deler av året.



Offentlig transport
Svært god offentlig transport langs Elgeseter gate med hyppige bussavganger til BI, NTNU Dragvoll, Trondheim sentrum og omegn.

Tur og rekreasjon
Bymarka og Estenstadmarka kan anbefales for deg som ønsker helårs turterreng. Det er godt kollektivtilbud til begge plassene. Til Bymarka kan man ta trikken som går fra Ila og videre oppover mot Byåsen. Trikken har hyppige avganger hele dagen. Ellers gode bussforbindelser mot Estenstadmarka. Du kan også gå "snarveien" over broen ved Marienborg så er du på Byåsen på et blunk.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

SKOLER

Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	16 min	1.3 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	15 min	1.3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	17 min	1.4 km
Birralee International School Trondheim (1... 293 elever, 20 klasser	17 min	1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	6 min	2.5 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	18 min	1.6 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	18 min	1.6 km

BARNEHAGER

Lerkendal barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min	0.5 km
Øya barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min	0.7 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min	0.7 km

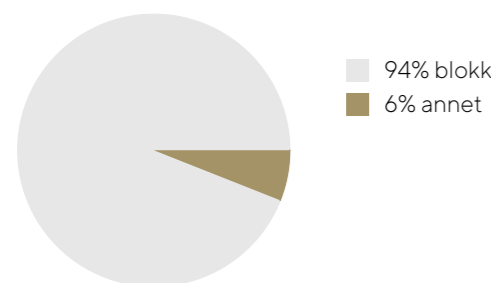


Adkomst

Tast inn "Schøyens gate 8" på din GPS, og følg veibeskrivelse til eiendommen.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL SCHØYENS GATE 8

Leiligheten ligger fint til i 1. etasje og kombinerer klassisk sjarm med en gjennomtenkt og fleksibel planløsning.

Tomtestørrelse

785 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet på et plan. Grunnmur er oppført i mur. Veggkonstruksjon er oppført i mur og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 25.06.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig

Espen Sivertsen (befaringsdato: Tirsdag, 23. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, 2022. Det ble lagt opp rør til vegghengt toalett på hovedbad og rør til vask på toalettrommet. Arbeid utført av Brechan Rør. Vasken på toalettrommet er hengt opp, og det er lagt fliser rundt det vegghengte toalettet på hovedbadet av eier. Alle rørtilkoblinger er utført av faglært hos Brechan Rør.

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

Ja, 2019. Fasaden ble oppgradert, og vinduene ble byttet av Basisbygg. Styret i sameiet har dokumentasjonen.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, 2022. Det ble lagt gulvvarme i gang, stue og toalettrommet. Alle spotter ble byttet til LED, med unntak av lysene som er integrert i kjøkken- og baderomsinnredningen. Sikringsskapet ble også oppgradert i 2022. Utført av Tryg Elektro AS.

13. Er det utført arbeid på utvendig eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, 2022. Det ble lagt opp rør til vegghengt toalett på hovedbadet og rør til vask på toalettrommet. Arbeidet ble utført av Brechan Rør.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Det er foreløpig ikke gjort endringer. Det er planlagt rehabilitering av piper etter pålegg fra feiemyndighetene. Styret er i gang med å planlegge utbedringene.

20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ja. Det har vært ett enkeltstående tilfelle der en rotte ble fanget i fellesarealet for noen år siden. Skadedyrfirma ble tilkalt, og de fant et hull som ble tettet. Det har verken før eller etter dette vært observert rotter, og hendelsen anses som et engangstilfelle.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja, det har vært planlagt å bygge en ny trapp fra boligområdet





opp til NTNU Gløshaugen. Arbeidet er satt på vent, og det er ukjent når det eventuelt starter opp igjen. Dersom trappen ferdigstilles, vil det bli etablert adkomst til campus like ved leiligheten.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Tore Resell og Jonas Maalø har gleden av å presentere Schøyens gate 8! Denne 4-roms leiligheten byr på en attraktiv beliggenhet med kort avstand til sentrum. Boligen fremstår som godt oppusset og vedlikeholdt, og har gjennomgående fine materialvalg. Her får man en bolig som passer perfekt for studenter, enten man ønsker å bo alene eller ønsker å leie ut rom til bokollektiv.

Velkommen inn!

Entréen gir et godt førsteinntrykk med en innbydende og praktisk utforming. Gulvet består av 1-stavs parkett i ekte tre i fargen Cappuccino, lagt i 2022, og er utstyrt med elektrisk gulvvarme som gir god komfort ved inngangspartiet. Veggene ble malt i 2022 i den varme fargen Marrakesh. Entréen har veggmonterte knagger, montert i 2022, og god plass til skohylle eller annen oppbevaring under.

Videre finner man en lys og romslig åpen stue/kjøkkenløsning på ca. 23 kvm. Rommet har god plass til ønsket møblering med både sofagruppe, spiseplass og øvrig møblement. Rommet har gjennomgående høy takhøyde på ca. 2,55-2,65 meter, noe som gir en luftig og romslig atmosfære. I 2022 ble det lagt en flott 1-stavs parkett i ekte tre i fargen Cappuccino, samtidig som det er gulvvarme her. De store vindusflatene bidrar til rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Veggene som ikke består av eksponert teglstein ble malt i 2022 i den moderne fargen Marrakesh, som harmonerer godt med leilighetens karakter og materialvalg.

Kjøkkenet har en tidløs og funksjonell utforming med innredning fra HTH. Ifølge tidligere salgsoppgave ble

kjøkkenet oppgradert i 2006. Innredningen byr på rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsflater og praktiske oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og platetopp fra Electrolux/AEG, kjøleskap fra LG og ventilator fra Futurum. Den gjennomtenkte planløsningen gjør kjøkkenet godt egnet både til matlaging og hyggelige hverdagsmåltider.

Leiligheten har 3 soverom på henholdsvis ca. 11, 10 og 8 kvm. Soverommene har et rolig og innbydende uttrykk med 1-stavs parkett i ekte tre i fargen Cappuccino. Veggene ble malt i 2022 i den moderne fargen Modern Beige, som skaper en lun og behagelig atmosfære. Rommene har fleksible innredningsmuligheter med god plass til garderobeløsninger. I dag er to av soverommene utstyrt med garderobeskap fra IKEA, hvor det ene er fra 2022 og det andre fra rundt 2006. Alle soverommene er utstyrt med rullegardiner for effektiv solskjerming, og ett av rommene har i tillegg gardinløsning.

Badet har en funksjonell utforming med flislagt gulv og vegger, og ble ifølge tidligere takst oppgradert i 2006. Taket har hvite folierte plater med innfelte LED-spotter, som ble oppgradert i 2022. Baderomsinnredningen er fra Sigdal og ble installert i forbindelse med oppgraderingen i 2006. Rommet har gulvvarme. Det ble etablert toalett på badet i 2022, samtidig som det ble det ordnet en mosaikkflisdetalj ved toalettet. Ventilasjonsviften skiftet ut i 2026. I tillegg til badet har leiligheten et praktisk, separat toalettrom ved inngangen.

Leiligheten disponerer i tillegg 1 bod på loftet og 2 boder i kjelleren som gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr og øvrige eiendeler.



Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

1. etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

5. etasje
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

Påviste boder i kjeller og på loft på henholdsvis 22 kvm tilsammen, er nevnt som BRA-e, og har adkomst via fellesareal.

Dagens bruk av boligen samsvarer ikke med de byggemeldte tegningene. Den opprinnelige stuen og spisestuen er bygget om til tre soverom, mens det opprinnelige soverommet i dag er innredet som bad og stue. Omgjøring av rom som betegnes som hoveddel er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning som likevel gjør tiltaket søknadspliktig. De vedlagte tegningene fra byggeåret, innhentet fra kommunen, er ikke stemplet som godkjent (approbert).

Boligen ligger innenfor hyblifiseringssonen til Trondheim kommune, sist oppdatert 07.03.2024. Ved oppdeling av leilighet til hybler eller flere soverom skal man søke kommunen om dette. Dette er ikke gjort. Kommune kan påby at leiligheten settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål eller at man søker om godkjenning. Det er den til enhver tids eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

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

Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

- TGO: 2 Punkter.
- TG1: 7 Punkter.
- TG2: 9 Punkter.
- TG3: 0 Punkter.
- TGIU: 0 Punkter.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd. Det mangler dokumentasjon på ildsted.
- Toalettrom: Det er manglende fuktfølere med vannstoppeventil: manglende fuktfølere med vannstoppeventil.
- Vannledninger: Hovedstoppekran er ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig. Stoppekran påvist, men ikke lett tilgjengelig.
- Varmtvannsbereder: Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: TG2 er satt med bakgrunn i manglende ventilering foruten åpningsvindu på soverom.
- Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling: Det er registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis: det registreres riss i vegg fliser. Årsak er ukjent og det er til opplysning ikke gjennomgående sprekker i flis.
- Våtrom: Bad - Overflate gulv: Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjonen. Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke etablert oppbrett på membran ved terskel.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk: Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørstreskel. Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom: Bad - Dokumentasjon: Det er manglende framlagt dokumentasjon. Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Oppvarming

Elektrisk, vedovn og varmekabler.

Info strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk er om lag 14 500 kWh.

Boligen er ikke tilknyttet strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

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.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Modernisering og påkostninger



Selger opplyser om følgende:

- Tidligere prospekt opplyser at kjøkken er fra 2006.
- Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2006.
- Selger opplyser at toalett ble satt inn i 2022 og at ventil på bad ble skiftet i 2026.
- Selger opplyser at innvendige overflater til leiligheten i 2022.
- Selger opplyser at toalettrom ble oppgradert i 2022. Selve toalett er fra 2006.
- Vinduer ble skiftet i forbindelse med oppgradering av fasade i 2019.

























PLANTEGNING

Schøyens gate 8 1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

785 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt

ØKONOMI

Forretningsfører

Trio Eiendomsservice AS

Om sameiet

Boligaksjeselskap: AS Schøyens gt 8, Orgnr.: 930866598

Pantenotering kjøper: kr 600,-

Denne eierformen ligner borettslagsbolig. I stedet for at du kjøper en andel, kjøper du en aksje med tilknyttet eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig. Ved kjøp av aksje(r) blir du medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet, og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene i selskapet. Eier du en aksje med bruksrett til en bestemt bolig har du i utgangspunktet full råderett over boligen du har bruksrett til. Begrensninger i bruksretten kan imidlertid følge av aksjeloven og boligaksjeselskapets vedtekter.

Felleskostnader pr. mnd

4.550,-

Felleskostnader inkluderer

Renter, avdrag, internett, kommunale avgifter og gebyrer, avsetning til vedlikehold, drift, felles strøm, bygningsforsikring m.m.

Andel fellesgjeld

115.137,- per onsdag, 31. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Boligaksjeselskapets samlede fellesgjeld er per 31.12.2025: kr 1 382 163,-

Spesifikasjon av lån:

Type: Annuitetslån

Nedbetalingstid: 15 år

Renter: 5,5% effektiv rente

Ingen avdragsfrihet

Andel fellesformue

28.705,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Aksjelagets økonomi:

- Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr. 73 740,-

- Egenkapitalen i aksjelaget utgjør pr. 31.12.2025 kr. -1 413 063,-

- Totale disponible midler pr. 31.12.2025 er kr. 354 541,-

Egenkapitalen er negativ, men bygningenes reelle verdi er betydelig høyere enn den bokførte verdien. Den negative egenkapitalen skyldes at rehabiliteringsarbeidene er regnskapsført som vedlikeholdskostnader. I tillegg er det budsjettet med positive resultater i de kommende årene, noe som forventes å bidra til en gradvis styrking av egenkapitalen.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Kjøper av aksjen må godkjennes av boligaksjeselskapets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videregjøre boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny aksjeeier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring

Polisenummer19404422

Formuesverdi primær

1.034.582,- for 2025

Formuesverdi sekundær

4.138.328,- for 2025

Oppstartskapital

I forbindelse med kjøp av bolig i dette prosjektet er det medtatt en omkostning til oppstartskapital for sameiet. Dette beløpet er kr. 10 000,- pr seksjon. Beløpet innbetales til megler sammen med kontraktssum innen overtagelse. Megler overfører dette til sameiets konto.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Boligen er registrert som tatt i bruk datert 14.11.1924 i matrikkelen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for leiligheten.

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune ført 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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 14. november 1924

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA), stadfestet 27.03.2025. Eiendommen er merket som bevaring framtidig sentrumsformål og bevaring kulturmiljø.

Eiendommen er videre regulert under gjeldene regulering: Planid r20200032 "Hestehagen og del av Høyskoleparken, gnr/bnr 405/39, 405/177, 405/101 m.fl" stadfestet 02.03.2023). Reguleringsformål er merket som fortau, gatetun, kjøreveg,

Kjerneinformasjon

perkering og ras- og skredfare.

Eiendommen berøres også av relaterte planer i område: Planid r0417a "Elgeseter gate 49, 405/95 m/fl., studentboliger" stadfestet 18.06.2009 og planid r20110004 "Elgeseter gate 55 og 57" stadfestet 25.08.2011. Hensikten med planen er å legge til rett for oppføring av ny bebyggelse for universitetsformål og universitets samarbeidspartnere, med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer.

Det er igangsatt planleggingsarbeid i et område som inkluderer/ berører eiendommen: Planid r20180044 "Planprogram for samlet campus i Trondheim"

Hensikten med planen er å legge til rette for Sintef som har behov for mer areal til sin virksomhet, og å bidra med arealer for samhandling med samarbeidspartnere på NTNU campus Gløshaugen.

Eiendommen ligger i et område med forbud mot hyblifisering. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei/Vann/Avløp

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

Leiligheten har adkomst fra kommunal vei.

Per i dag disponerer hver aksjeeier én parkeringsplass. Kommunen har imidlertid gitt pålegg om at parkeringsplassene ikke kan skiltes som private parkeringsplasser. Selv om aksjelaget eier grunnen parkeringsplassene ligger på, er vegen mellom boligene og parkeringsarealet kommunal. Kommunen har derfor pålagt at skiltingen som angir privat parkering skal fjernes. Dette pålegget er foreløpig ikke etterkommet, og aksjeeierne benytter fortsatt parkeringsplassene som tidligere. I forbindelse med etableringen av den nye trappen opp til NTNU Gløshaugen er det samtidig en risiko for at aksjelaget mister én av parkeringsplassene. Dersom dette skjer, vil det ikke lenger være én parkeringsplass tilgjengelig per aksje. I en slik situasjon vil styret måtte fordele de tilgjengelige

parkeringsplassene på en annen måte.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret i boligaksjeselskapet overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan aksjeeier overlate boligen til andre i inntil to år, unntatt fra denne bestemmelsen er foreldre og barn som leier av hverandre. Styret kan etter søknad innvilge dispensasjon fra denne tidsbegrensningen.

Offentligrettslig pålegg

Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse, sluttvedtak datert 07.03.2024. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonsploktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 690 000,00 (Prisantydning)

115 137,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 805 137,00 (Kontraktsum totalt)

115 137,00 (Andel av fellesgjeld)

4 805 137,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

15 000,00 (Overdragelsesgebyr)

600,00 (Pantenotering)

15 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
24 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 820 737,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 829 637,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Kjerneinformasjon

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva

som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Herman Kundsén

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Schøyens gate 8, 7030 TRONDHEIM

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Schøyens gate 8	Schøyens gate 8	

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?

Juni 2022

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.

Har bodd i boligen siden jeg kjøpte den. Er nå ferdig med å studere og skal flytte.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Knudsen, Herman Rognes

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

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
 2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Det ble lagt opp rør til vegghengt toalett på hovedbadet og rør til vask på toalettrommet i 2022. Arbeidet ble utført av Brechan Rør.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Brechan

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.2.2 Årstall
 2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Vasken på toalettrommet er hengt opp, og det er lagt fliser rundt det vegghengte toalettet på hovedbadet av eier. Alle rørtilkoblinger er utført av faglærte hos Brechan Rør.

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
 2019

Side 2



4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Fasaden ble oppgradert, og vinduene ble byttet i 2019 av Basisbygg. Styret i sameiet har dokumentasjonen.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Basisbygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

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

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Det elektriske anlegget i leiligheten ble oppgradert i 2022. Det ble lagt gulvvarme i gang og stue, samt på toalettrommet. Alle spotter ble byttet til LED, med unntak av lysene som er integrert i kjøkken- og baderomsinnredningen. Sikringskapet ble også oppgradert i 2022.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Tryg Elektor AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Side 3



Rør

- 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
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
 2022
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Det ble lagt opp rør til vegghengt toalett på hovedbadet og rør til vask på toalettrommet i 2022. Arbeidet ble utført av Brechan Rør.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Brechan Rør
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

Side 4



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er foreløpig ikke gjort endringer. Det er planlagt rehabilitering av piper etter pålegg fra feiemyndighetene. Styret er i gang med å planlegge utbedringene.

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?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært ett enkeltstående tilfelle der en rotte ble funnet i fellesarealet for noen år siden. Skadedyrfirma ble tilkalt, og de fant et hull som ble tettet. Det har verken før eller etter dette vært observert rotter, og hendelsen anses som et engangstilfelle. Det er derfor ikke kjent at det foreligger problemer med skadedyr i bygget.

- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det har vært planlagt å bygge en ny trapp fra boligområdet opp til NTNU Gloschaugen. Arbeidet er satt på vent, og det er ukjent når det eventuelt starter opp igjen. Dersom trappen ferdigstilles, vil det bli etablert adkomst til campus like ved leiligheten.

Side 5



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 79561216

Egenerklæringskjema

Name: Herman Rognes Knudsen Date: 2026-06-29

Identification

 Herman Rognes Knudsen



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

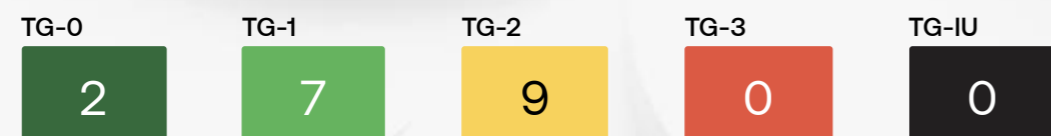
Schøyens gate 8 7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1924
BRA: 99 m²
BRA-i: 77 m²

Rapportdato: 25.6.2026 (Gyldig til 25.6.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 405 BNR: 108

Espen Sivertsen
Takst-Forum Trøndelag AS

es@tft.no
99244251

Schøyens gate 8
7030 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- Teglstepsipen er helt eller delvis innkledd - Det mangler dokumentasjon på ildsted
Toalettrom	- Det er manglende fuktfølere med vannstoppeventil: manglende fuktfølere med vannstoppeventil
Vannledninger	- Hovedstoppekran er ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig: stoppekran påvist, men ikke lett tilgjengelig
Varmtvannsbereider	- Bereider har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i manglende ventilering foruten åpningsvindu på soverom.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- Det er registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis: det registreres riss i vegg fliser. Årsak er ukjent og det er til opplysning ikke gjennomgående sprekker i flis.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket: gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke etablert oppbrett på membran ved terskel.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørstokk: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **23.6.2026** Rapportdato: **25.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Herman Knudsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Espen Sivertsen** Telefon: **99244251**
 Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **es@tft.no**
 Tittel: Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**
 Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Schøyens gate 8, 7030 Trondheim**
 Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **405** Bruksnr: **108** Festenr:
 Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:
 Byggeår: **1924 - Webmatrikkel**
 Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på et plan. Grunnmur er oppført i mur. Veggkonstruksjon er oppført i mur og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Tidligere prospekt opplyser at kjøkken er fra 2006.	Nei
2022	Selger opplyser at innvendige overflater til leiligheten i 2022.	Nei
2006	Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2006. Selger opplyser at toalett ble satt inn i 2022 og at ventil på bad ble skiftet i 2026.	Nei
2022	Selger opplyser at toalettrom ble oppgradert i 2022. Selve toalett er fra 2006.	Nei
2019	Vinduer ble skiftet i forbindelse med oppgradering av fasade i 2019.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	77 Romfordeling: Gang, toalettrom, 3 soverom, kott, bad, stue/ kjøkken.	0	0	0
Loftsbod	10	0	10 Romfordeling: Bod (adkomst fellesareal).	0	0
Kjellerboder	12	0	12 Romfordeling: 2. stk kjellerboder (adkomst fellesareal).	0	0
Totalt m²	99	77	22	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod på loft er ca 10m², 2.stk kjellerboder er på ca 6m².

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører: Vinduer

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble skiftet i forbindelse med oppgradering av fasade i 2019.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
Er det foretatt skjevhetmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	Nei
Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	Nei
Er det sprekker mellom gulv og gulvlist?	Nei
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen skjevheter som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning ble registrert.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja
Selger opplyser at det foreligger pålegg om rehabilitering av pipe.	
Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	Ja

Type pipe	Teglsteinspipe
Type ildsted	Vedovn
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Ja
Pipe er innkledd på bad.	
Er det framlagt dokumentasjon på ildsted?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er det skader, riss eller sprekker i pipe eller i overgang til ildsted?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Er det fukt- eller sotskjolder, avskalling eller bekutslag på skorstein?	Nei
Oppsummering	TG-2
Selger opplyser at rehabilitering av pipe er under planlegging.	
Hel eller delvis innkledning av pipe kan redusere kontrollmuligheten og medføre økt risiko for uoppdagede forhold med brannteknisk betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rehabilitering av pipe er påregnelig og som nevnt opplyses det at rehabilitering er under planlegging. For detaljert informasjon rundt behov for tiltak anbefales kontakt med lokalt Brann og feiervesen.	

6.4 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Det er kullfiltervifte over stekesone og mekanisk avtrekksvifte på vegg over innredning.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereider/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Ingen avvik eller skader blir registrert.	
Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Er det manglende fuktføler med vannstoppeventil ved drenshull i rom uten sluk?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> Manglende fuktføler med vannstoppeventil 	
Er innebygd sistene vanskelig å skifte ut eller reparere uten større inngrep?	Ikke kontrollert
Oppbygning av sistene er ukjent.	

Oppsummering	TG-2
Ingen synlige tegn til skader ble registrert.	
TG2 er satt med bakgrunn i manglende fuktføler med vannstoppeventil	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere fuktføler med automatisk vannstoppeventil ved dreneringshull/lekkasjeutløp for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.	

6.7 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser at avløp ble skiftet lokalt i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006. Selger opplyser at avløp på toalettrom er fra 2022.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Det er flere boenheter i bygget og lufting over tak er ikke kontrollert.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering	TG-1
Ingen synlige tegn til avvik eller skader ble registrert.	
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser at vannrør ble skiftet lokalt i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006. Selger opplyser at vannrør på toalettrom er fra 2022.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	Nei

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	Ja
Observerte avvik:	
• Stoppekran påvist, men ikke lett tilgjengelig	
Beskrivelse:	
Stoppekran er etablert i kjellerbod med adkomst fellesareal.	
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det ble ikke registrert noen tegn til lekkasjer på befaringdagen.	
Selger opplyser at stoppekran på blandebatteri for oppvaskmaskin på kjøkken ikke fungerer, men at stoppekran under kjøkkenvasken har tiltenkt funksjon. Felles stoppekran i kjeller er til opplysning av eldre dato og med tanke på fare for lekkasjer anbefales utskifting av denne.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	
TG2 er satt med bakgrunn i manglende hovedstoppekran i selve leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av hovedstoppekran i selve boenheten anbefales.	

6.9 Elektrisk

Beskrivelse	
Selger opplyser at sikringskap ble skiftet i 2022. Opplegg i leiligheten er fra 2006 og 2022.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	Ja
Opplegg i leiligheten opplyses å være skiftet i 2022 og 2006.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført under tidligere eier i 2006.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført under tidligere eier i 2006.	
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. 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	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.	

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-0

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter boremel eller utflygningshull i treverk?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Er det registrert mulige inntreksveier for mus og rotter, eksempelvis manglende musebånd, åpne kloakk og andre avløpsledninger?	Nei
Oppsummering	TG-0
Selger opplyser at det ikke har vært noen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.	

6.11 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	Felles kjellerbod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	1990
Størrelse	200 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja
Oppsummering	TG-2
Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.	

6.12 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-2
Et soverom har ikke noen form for ventilering foruten åpningsvindu.	
Manglende tilførsel av friskluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt CO ₂ -nivå og redusert komfort.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Undersøke muligheten for etablering av ventiler anbefales.	

6.13 Våtrom: Bad

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2006. Selger opplyser at toalett ble satt inn i 2022 og at ventil på bad ble skiftet i 2026.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja
Observerte avvik:	
<ul style="list-style-type: none"> Det registreres riss i vegg fliser. Årsak er ukjent og det er til opplysning ikke gjennomgående sprekker i flis. 	
Beskrivelse:	
Det registreres riss i vegg fliser. Årsak er ukjent og det er til opplysning ikke gjennomgående sprekker i flis.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Det registreres riss i vegg fliser. Årsak er ukjent og det er til opplysning ikke gjennomgående sprekker i flis.	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak anbefales.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det spor etter skadedyr eller fuktlokkende insekter?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja
Observerte avvik:	
<ul style="list-style-type: none"> Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen 	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik:	
<ul style="list-style-type: none"> Gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke etablert oppbrett på membran ved terskel. 	
Beskrivelse:	
Gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke etablert oppbrett på membran ved terskel.	

Oppsummering overflate gulv	TG-2
Ved en nivellering måles det flatt gulv og manglende oppbrett på membran ved terskel. Det vil derfor være risiko for at eventuelt lekkasjevann ledes ut til gang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vannrett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørstreskel?	Ja
Observerte avvik:	
<ul style="list-style-type: none"> Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vannrett sjikt ved dør 	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon 	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I påvente av en oppgradering anbefales etablert dusjkabinett.	
Sanitærutstyr	
Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Ventilasjon	
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Ingen fuktavvik eller skader ble registrert i området ved hulltaking.	
Dokumentasjon av vanntett sjikt	
Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt 	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiatest

Adresse Schøyens gate 8, 7030 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 24.06.2026	Merkenummer Energiatest-2026-315902
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182243302
Gårdsnummer 405	Bruksnummer 108
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0103

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1924	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 77,0 m²	Oppvarmet bruksareal 77,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
353,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
381,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år
29 387 kWh



Schøyens gate 8, 7030 TRONDHEIM

Detaljer

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



Schøyens gate 8, 7030 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR AS SCHØYENS GATE 8

(Etter vedtak i generalforsamling 02.05.94, 23.03.95, 21.04.98, 03.06.2003 og 09.06.2005)

- §1 AS Schøyens gate 8 er et uansvarlig selskap med formål drift og eventuelt salg av eiendommen Schøyens gate 8. Selskapets forretningskontor er Trondheim.
- §2 Selskapets aksjekapital er kr. 102.000,- fordelt på 12 aksjer á kr. 8.500,- fullt innbetalt og lydende på navn.
- §3 Hver aksjonær har rett til å leie en av gårdens leiligheter på 3 værelser og kjøkken m.v.
- §4 Selskapets styre består av 3 medlemmer, som fungerer for 1 år av gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av medlemmene er tilstede. Selskapets firma tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap.
- §5 Det påligger styret å forvalte selskapets anliggende i alle saker som ikke er lagt til generalforsamling. Styret fører protokoll over sine forhandlinger.
- §6 Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april måned og skal behandle:
- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
 - Anvendelse av årsoverskudd/eventuelt dekkning av underskudd i henhold til den fastsatte balansen, samt utdeling av eventuelt utbytte. Utbytte kan kun anvendes til vedlikehold av gården og nedsettelse av husleien.
 - Valg av styre og revisor, samt fastsettelse av dennes lønn.
 - Ansettelse av forretningsfører og fastsettelse av dennes lønn.
 - Fastsettelse av aksjonærenes husleie, herunder også beslutning om forhøyelse/eventuelt nedsettelse av leie.
 - Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.
- Revidert regnskap og øvrige saker som skal behandles, skal ligge utlagt på formannens kontor minst 14 dager før generalforsamlingens avholdes.
- §7 Ekstraordinær generalforsamling avholdes i overensstemmende med aksjelovens §9-6, hvorefter bla. Styret så vel som aksjonærer som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen kan forlange avholdes.
- §8 Generalforsamlingen avholdes med minst 8 dagers skriftlig varsel og ledes av styrets formann. Hver aksje har 1 stemme. I tilfelle likhet gjør formannens stemme utslaget.

Hvor annet ikke er bestemt, treffes alle beslutninger med simpelt flertall. Aksjonærer kan møte ved fullmektig som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt fra mer enn en aksjonær.

- §9 For at en aksjonær skal kunne sies opp fra sin leilighet, må han gjøre seg skyldig i grove krenkelser ovenfor selskapet eller noen av de øvrige aksjonærer. Oppsigelsen må besluttes av generalforsamlingen med ¾ flertall. Forsinket betaling av husleien, i strid med opprettet leiekontrakt, gir selskapets styre rett til uten videre å si opp leieforholdet.
- Aksjonær kan leie ut sin leilighet inntil to år etter styrets samtykke. Unntatt fra denne bestemmelsen er foreldre og barn som leier av hverandre. Styret kan etter søknad innvilge dispensasjon fra denne tidsbegrensning.
- §10 Aksjonærene sørger selv for vedlikehold og oppussing av sine leiligheter. Ved unnlatelse kan styret pålegge aksjonærene å besørge nødvendig vedlikehold og kan la arbeidet utføre på aksjonærens bekostelse ved fortsatt unnlatelse.
- §11 Enhver overdragelse og pantsettelse av aksjer krever enstemmig samtykke fra styret. Slikt samtykke kan nektes når overdragelsen skjer til aksjonærenes slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje eller til søsken eller søskens etterkommere.
- Transport av aksjebrev koster kr.15000,-
- §12 Enhver endring av selskapets vedtekter fattes av generalforsamlingen med 2/3 flertall av så vel de avgitte stemmer av den representerte kapital. Det samme gjelder for oppløsning.
- §13 Det er møteplikt på oppsatte dagnader. Man kan kjøpe seg fri for gjeldende pris, bestemt av generalforsamling.
- §14 For øvrig anvendes reglene i den til enhver tid gjeldende aksjelov.

Trondheim, 9. juni 2005.

Elf S. Koch
Alexander Norheim

Gjovind Kjøglund
Eivind Smegren

**PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
2025
AS SCHØYENS GT 8**

Den 23.07.2025 ble det avholdt ordinær generalforsamling i AS Schøyens GT 8 i Schøyens gate 8, Trondheim.

Til stede var:

H0101 Henrik Sommerseth
H0201 Sigrid Molvik
H0202 Trygve Tufto Wik
H0301 Kathrine Strømmen
H0302 Henrik Døvle Andrews
H0303 Ingvild Hauge Byberg
H0401 Eivind Engen
H0403 Eva Marie Melbø

Ikke til stede:

H0102, H0103, H0203, H0402

1.1 Godkjenning av innkalling og sakliste.
Godkjent uten innsigelser.

1.2 Godkjenning av fullmakter.
Godkjent uten innsigelser.

1.3 Valg av møteleder.
Trygve Tufto Wik (H0202) valgt som møteleder.
Godkjent uten innsigelser.

1.4 Valg av referent.
som referent Henrik Døvle Andrews (H0302) valgt
Godkjent uten innsigelser.

1.5 Valg av en representant til å skrive under protokollen sammen med møteleder.
Kathrine Strømmen (H0303) valgt til å skrive under protokollen.

2 Godkjenning av regnskap 2024.
Regnskapet er godkjent uten innsigelser.

3 Valg av styre.
Ingen endring
Nytt styret velges enstemmig med følgende roller:

Trygve Tufto Wik (H0202) - Styreleder
Herman Knudsen (H0103) - Styremedlem
Henrik Sommerseth (H0101) - Styremedlem

4 Revisor og regnskapsfører.

Avtalen med revisor og regnskapsfører videreføres.
Godkjent uten innsigelser.

5 Valg av representant i KAS (Kvartalstyret Bakgården.)

Kathrine Strømmen blir valgt som ny representant i Kvartalstyret Bakgården, frem til neste generalforsamling.
Godkjent uten innsigelser.

6 Fordeling av overskudd 2025.

Ingen overskudd 2025.

7 Fastsettelse av husleie.


Satsen for husleie holdes uendret til 4550.


8 Godkjenning av budsjett 2025.

Budsjett godkjennes med økning av styrehonorar fra kroner 15000 til 22000 med følgende fordeling. Styreleder kroner 18000, styremedlem kroner 2000. Arbeidsavgift er økt fra 2000 til 3000.

Trondheim, 23.07.2025


Trygve Wik (23. jul. 2025 18:22:14 GMT+2)
Trygve Tufto Wik
Møteleder


Henrik Døvle Andrews
Møtereferent


Kathrine Strømmen (23. jul. 2025 19:41:08 GMT+2)
Kathrine Strømmen
Underskrift protokoll











PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

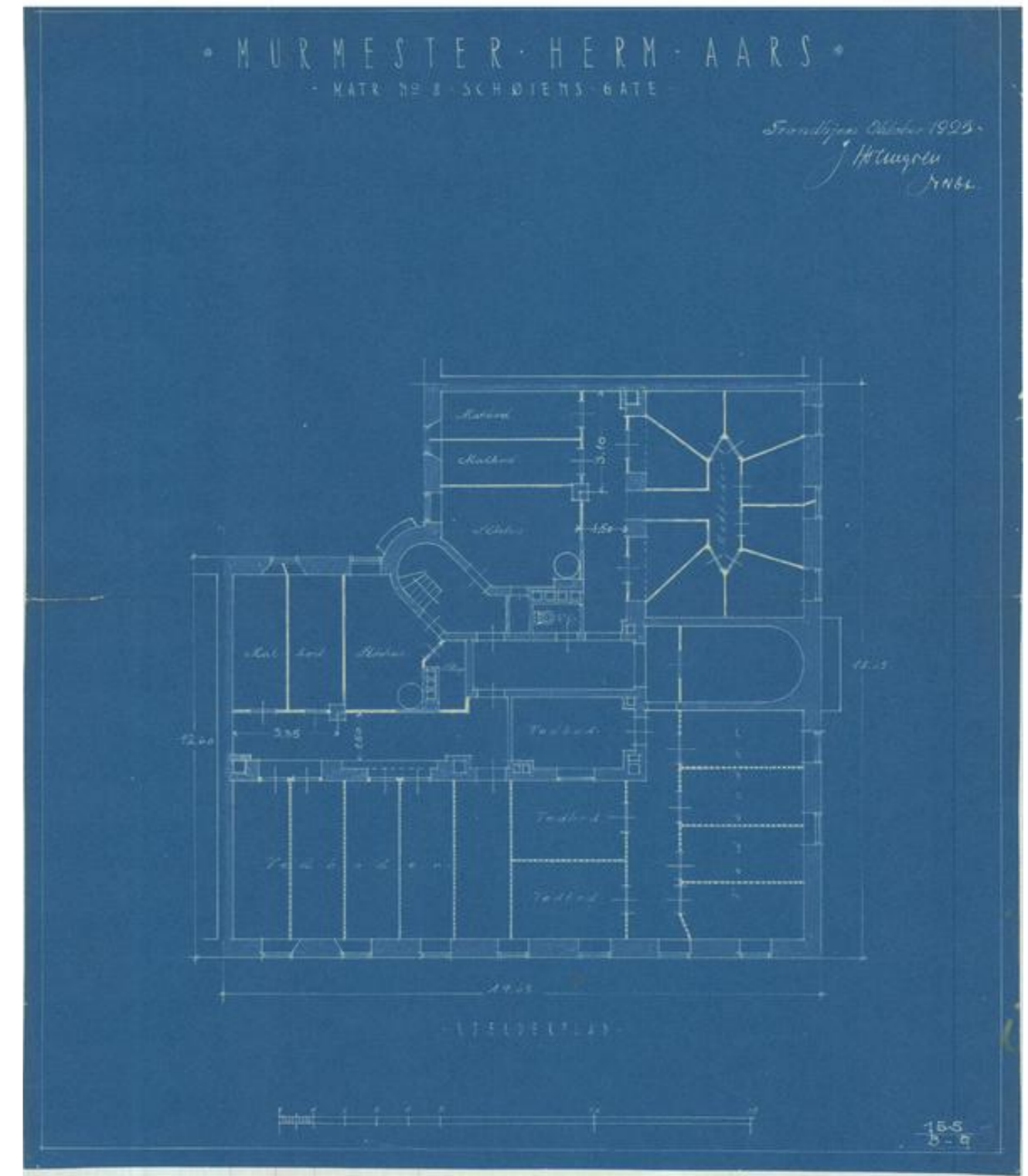
Endelig revisjonsrapport

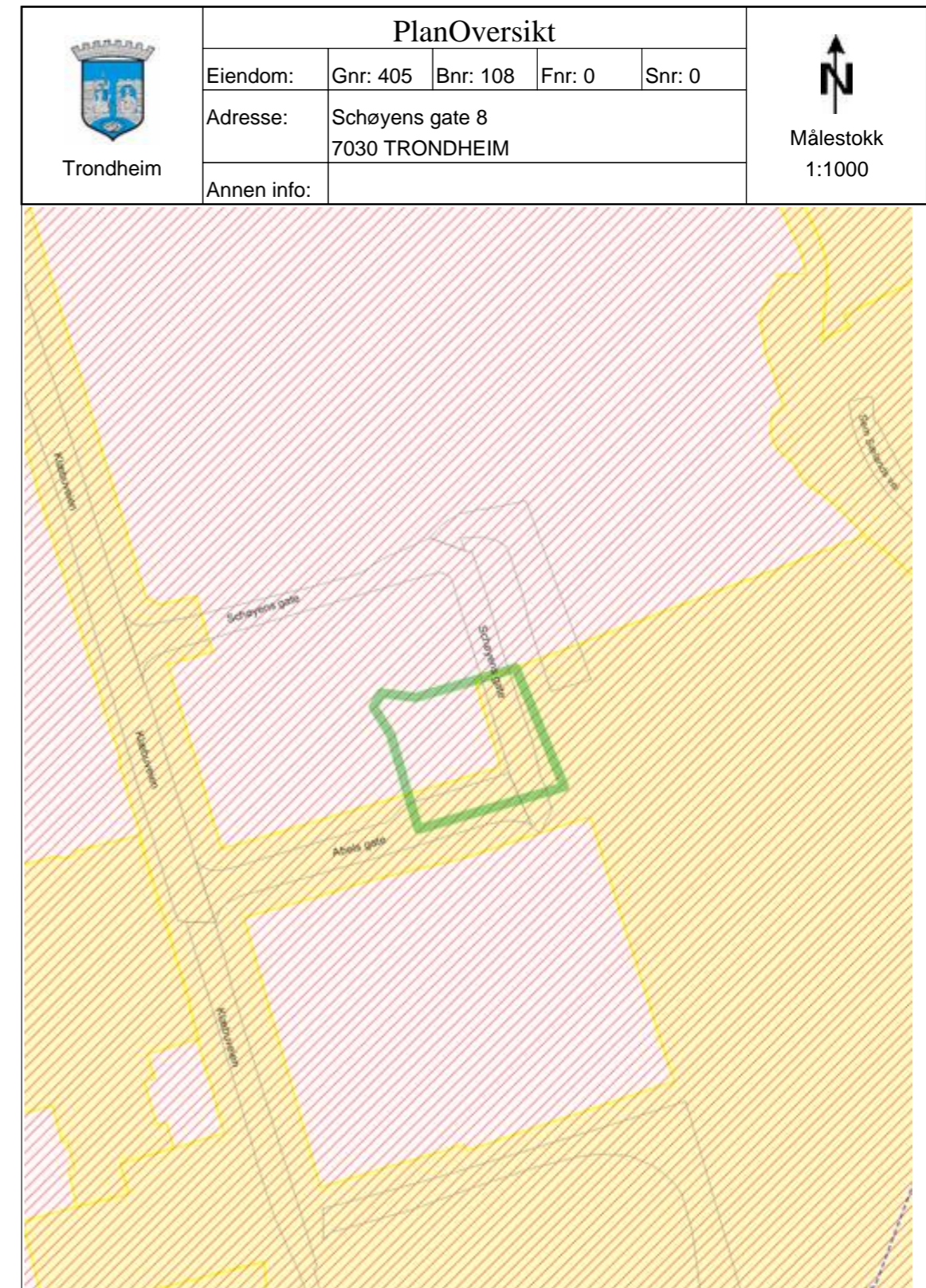
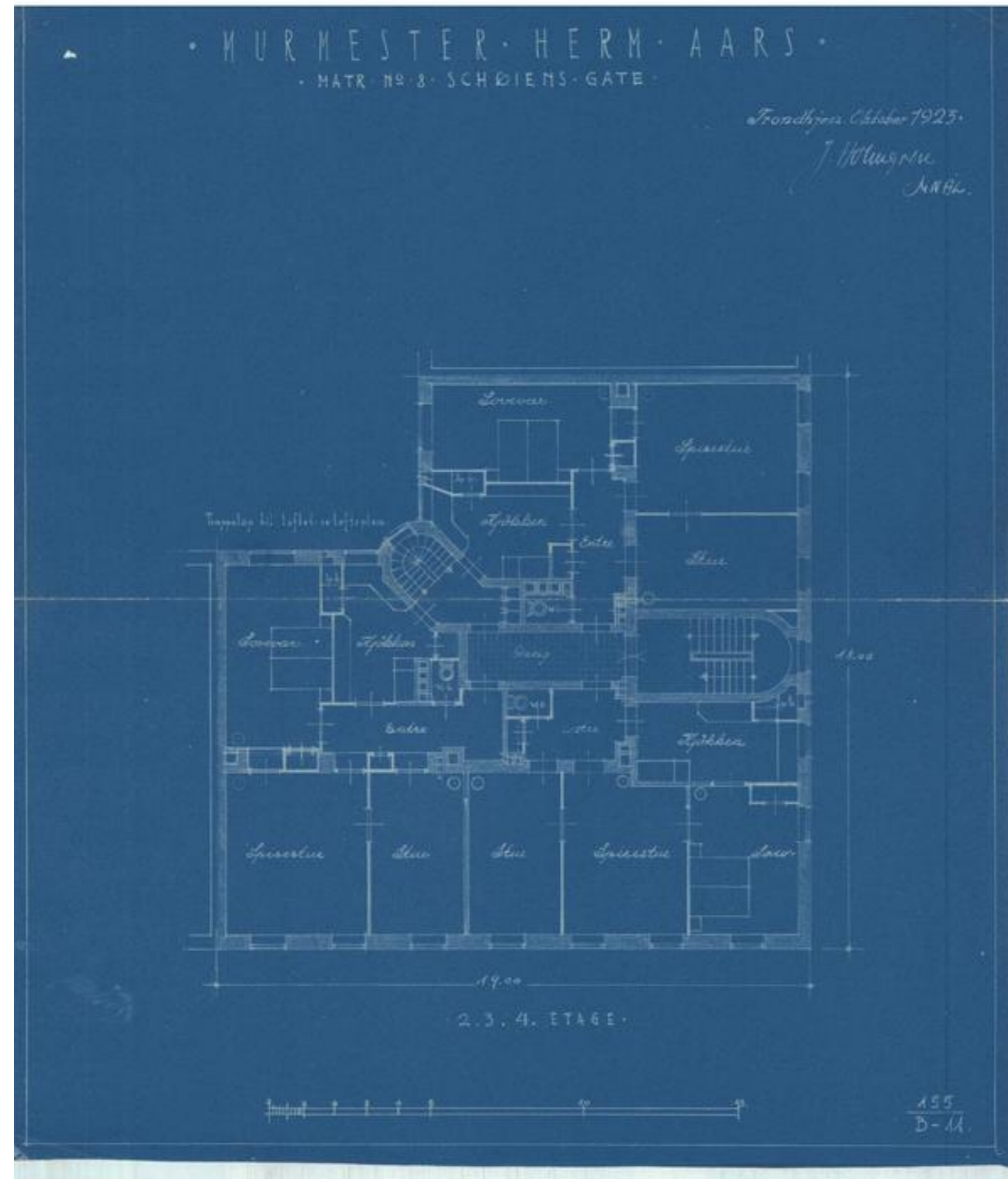
2025-07-23











Opprettet:	2025-07-23
Av:	Trygve Wik (trygve.wik@gmail.com)
Status:	Signert
Transaksjons-ID:	CBJCHBCAABAAJ2ZR9R0QU_aODyGpqWD9subR-oMVL_nW



"PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025" -historikk

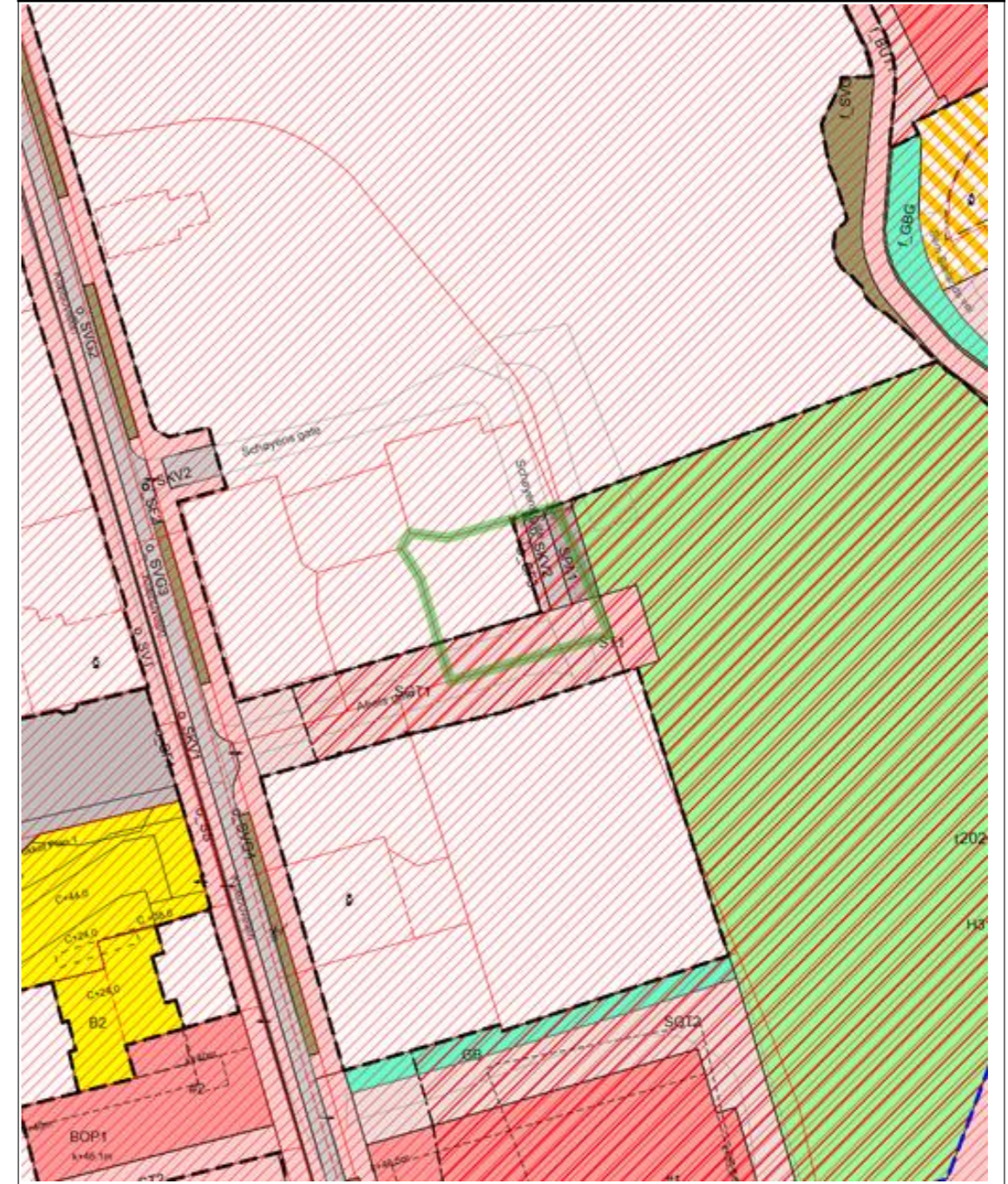
-  Dokument opprettet av Trygve Wik (trygve.wik@gmail.com)
2025-07-23 - 16:21:37 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Kathrine Strømmen (kathstro@gmail.com) for signering
2025-07-23 - 16:21:41 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Henrik Andrews (henrik.andrews@live.com) for signering
2025-07-23 - 16:21:41 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Trygve Wik (trygve.wik@gmail.com) for signering
2025-07-23 - 16:21:41 GMT
-  Dokument e-signert av Trygve Wik (trygve.wik@gmail.com)
Signaturdato: 2025-07-23 - 16:22:14 GMT - Tidskilde: server
-  E-postmelding vist av Henrik Andrews (henrik.andrews@live.com)
2025-07-23 - 16:53:35 GMT
-  Dokument e-signert av Henrik Andrews (henrik.andrews@live.com)
Signaturdato: 2025-07-23 - 16:54:06 GMT - Tidskilde: server
-  E-postmelding vist av Kathrine Strømmen (kathstro@gmail.com)
2025-07-23 - 17:39:41 GMT
-  Dokument e-signert av Kathrine Strømmen (kathstro@gmail.com)
Signaturdato: 2025-07-23 - 17:41:08 GMT - Tidskilde: server
-  Avtale fullført.
2025-07-23 - 17:41:08 GMT

 **Adobe Acrobat Sign**




Tegnforklaring		
	Veg	
	Fylkesveg gatenavn .	
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	
	Privatveg gatenavn .	
	RpOmråde vedtatt - over bakkenivå	
		
		

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 108	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Schøyens gate 8 7030 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring					
	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt - over bakkenivå		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - over bakkenivå		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Kommunalveg gatenavn .		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	RpGrense		Privatveg gatenavn .		RpFormålGrense
	RpFormålGrense		Gangveg/gangareal/gågate		Plan dispensasjon punkt
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		RpFareGrense		RpGrense
	Byggegrense		Avkjørsel - kun innkjøring		Regulert tomtegrense
	Måle- og avstandslinje		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Torg		RpRegulertHøyde		Bolig
	Offentlig eller privat tjenesteyting		RpBestemmelseOmråde		Ras- og skredfare
	Fortau		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Torg		Gatetun
	Annen veggrunn - grøntareal		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Park		Parkering		Blå/grønnstruktur

Kommuneplanens arealdel				
	Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 108	Fnr: 0
Trondheim	Adresse:	Schøyens gate 8 7030 TRONDHEIM		
	Annen info:			
				 Målestokk 1:5000

Tegnforklaring		

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



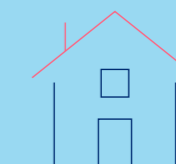
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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:

Schøyens gate 8, 7030 TRONDHEIM. Gnr. 405, bnr. 108, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260328
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

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



Jonas Maalø
Eiendomsmegler
984 42 330
jonas.maalo@proaktiv.no

PROAKTIV

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