

A bright, modern living and dining room with light wood flooring and white walls. In the foreground, a grey sofa sits next to a black coffee table holding a vase of white roses and a Monstera plant. A large window on the left shows a red building outside. In the background, a dining table with grey chairs is visible, along with a kitchen area. A black rectangular light fixture hangs over the sofa, and a round clock is on the wall.

aktiv.

Edgar B. Schieldrops veg 93A, 7033 TRONDHEIM

**Lys og romslig 3-romsleilighet |
Flotte solforhold | Parkering
|Nærhet til både byen og
Estenstadmarka | Lav felleskost.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 350,-
Total ink omk.: Kr 3 691 350,-
Felleskostn.: Kr 1 400,-
Selger: Mathias Volden
Marthe Utsi

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 76/79 kvm
Tomtstr.: 575.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.
Gnr. 81, bnr. 126 (Realsameie)
Gnr. 81, bnr. 69
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1710250177

Velkommen til Edgar B. Schieldrops veg 93A

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Edgar B. Schieldrops veg 93A. En lys og fin 3-roms selveierleilighet lokalisert på populære Nedre Steinan. Her bor man sentralt og barnevennlig til, med kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker. Leiligheten ligger i første etasje og har enkel adkomst.

Verdt å merke seg:

- Lave felleskostnader
- Fibernett fra Telenor
- Innvendig og utvendig bod
- Skole og barnehage innenfor gangavstand
- Søndagsåpen Bunnpris åpner like i nærheten
- Nærhet til Estenstadmarka, samt kort vei til byen
- Egen parkeringsplass, samt gratis gjesteparkering
- Vestvendt balkong på ca. 30m² med gode solforhold
- Romslig stue med store vinduer som gir godt lysinnslipp

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	57
Nabolagsprofil	59
Andre vedlegg	71
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, vindfang og bod.

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse og inngangsparti.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal utvendig bod på 3 kvm er benevnt som BRA-e og bodens størrelse er oppgitt av selger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

575.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til i et stille boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til både buss, flere barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Området byr på gode turmuligheter i grønne omgivelser, med kort vei til blant annet Chamonix-skogen og populære rekreasjonsområder.

Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og asfalterte adkomstveier. Boligen har en privat hage med plen og beplantning som skjermer godt mot innsyn. Hagen gir fine muligheter for lek og byr på gode solforhold store deler av

dagen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt, veletablert og barnevennlig boligområde på Vestlia i Trondheim kommune. Her bor du med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker som Bunnpris Vestlia og Coop Extra Risvollan. Det er kort vei til flere lekeplasser, idrettsanlegg og et godt utvalg fritidstilbud.

Området oppleves som rolig og trygt, med mye grønt og et godt naboskap. Turmulighetene er svært gode med skog og mark like i nærheten, og det er enkel tilgang til fjorden og rekreasjonsområder.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Skolekrets

Området tilhører Steindal barneskolekrets og Hoeggen ungdomsskolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode bussforbindelser. Nærmeste holdeplass er Vestlia endeholdeplass, ca. 3 minutters gange fra boligen. Herfra går flere busslinjer med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Det tar ca. 15 minutter med bil til Trondheim sentrum, og ca. 30 minutter til Trondheim Værnes lufthavn.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten ligger i 1.etasje i flermåsbolig. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i dusjgulvet

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ytterdør og verandadør er ikke tett. Vil bli byttet tettelist før evt. overtakelse

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i dusjgulvet, målt skjevhet på badet. Viser til takstrapporten

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kommer inn noe maur etter det ble lagt brostein utenfor. Ikke vært sjenerende for oss, ikke forsøkt å gjøre noe med det. Skal tidligere ha vært rotter, men det har vi aldri opplevd.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet ventilasjonsanlegg i leiligheten. Arbeidet gjort i 2024

Arbeid utført av: Økovent AS

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget liten terasse utenfor ytterdøren. Egeninnsats

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Usikker - snakk med megler

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Usikker - snakk med megler

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Usikker - snakk med megler

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Private avtaler; sameie har en utstyrsbod og henger som kan lånes av alle beboere

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Er satt opp rottefeller over hele sameiet. Som tidligere nevnt har vi aldri opplevd rotter her.

Innhold

P-rom:

1. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, vindfang.

S-rom:

1. etasje: Bod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Terrassen er noe overflateslitt. TG 2 er satt pga slitasjegrad.

Overflatebehandling må påregnes.

- Vinduer og dører i yttervegg:

Inngangsdør tetter dårlig mot karm. Justeringer/smøring av ytterdør anbefales

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Det bør monteres ildfast plate under feieluke.

- Kjøkken:

Kjøkkenet har malt innredning i hovedsak fra opprinnelig byggeår og den er følgelig noe slitt. Kjøkkenet vurderes utover aldringsslitasje og forannevnte å være i bruksmessig stand. Tilstandsgrad 2 er satt pga. alder.

- Avløpsrør:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Elektrisk:

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmtvannsbereder:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Bereder er plassert i rom uten sluk. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

- Våtrom - bad:

Oppsummering av overflater: Det registreres ett fall på ca 20 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, dette er mindre enn referansenivået på 25mm.

Det er etablert en flislagt kant i framkant av dusjnisje denne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det registreres bruk av membran, denne er ikke klemt med klemming ned til sluk. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass for bil inne på tunet.

Solforhold

Eiendommen har meget gode solforhold, med morgensolen som treffer verandaen allerede rundt kl. 10, og sol videre gjennom dagen til sent på kvelden.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87395107

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har

mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med gullvarme på bad, kjøkken og stue.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 600 000

Kommunale avgifter

Kr 20 172

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årsbeløp for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for mai som var på kr. 1 681,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Formuesverdi primær

Kr 868 734

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 474 934

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Foreningens navn er Velforeningen Steinan Nedre. Velforeningen omfatter området Gnr. 81 og Bnr. 69 med fellesområde inkludert parkering og grøntområde. Jfr tinglyst dokument 4143 samt 8107/8280. Det er pliktig medlemskap i velforeningen for gnr. 81 med bnr.121, 122, 123, 125, 126, 108, 109, 80 og 81 som hver eier 1/32 av Velforeningens definerte område. Området er inntegnet på vedlagte kart som inngår som del av vedtektene. Der eier gis eksklusiv bruksrett til deler av velforeningens arealer, følger det at eier også får vedlikeholdsplikt for angitt del/parsell.

Megler har forsøkt å innhente budsjett, regnskap og møteprotokoller uten å lykkes per 03.07.2025

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

75/300

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, diverse drifts- og serviceavtaler og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnader: kr 1 400,-

Andel felleskostnader har forfall til betaling den 1. i hver mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 400

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Steinan Nedre

Organisasjonsnummer

917190895

Om sameiet

Tidligere var det etablert et sameie og et eget realsameie (Fellesarealer). Det ble vedtatt på årsmøtet i 2017 at sameiet og realsameiet ble slått sammen til en velforening.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -1 346,-
- Egenkapital: Kr 402 393,-
- Disponible midler: Kr 432 989,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 3 959,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter som følger vedlagt i salgsoppgaven. Det finnes ikke husordensregler.

Dyrehold

Hvis det ikke er nevnt i vedtektene om husdyr er tillatt eller ikke, er utgangspunktet at det er tillatt, men det kan finnes begrensninger.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 126, seksjonsnummer 2 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 81, bruksnummer 69 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

14.05.1992 ERKLÆRING/AVTALE

Forbehold om rett til senere ved ny erklæring/påtegning å

utvide nærværende bestemmelser om fellesanlegg til også å

omfatte parseller utskilt fra 81/1,82/2 og 83/4.

Erklæring vedrørende felles vegg og felles vedlikeholdsansvar. Videre bestemmelser om felles tekniske anlegg, felles

ledninger, kabler m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 81 BNR: 126

14.05.1992 ERKLÆRING/AVTALE

Forbehold om rett til senere ved ny erklæring/påtegning å

utvide nærværende bestemmelser om fellesanlegg til

også å omfatte parseller utskilt fra 81/1,82/2 og 83/4.
Erklæring vedrørende felles vegg og felles
vedlikeholdsansvar.Videre bestemmelser om felles tekniske
anlegg,felles
ledninger,kabler m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

18.05.1992 ERKLÆRING/AVTALE
Forbehold om rett til senere ved ny
erklæring/påtegning å
utvide nærværende bestemmelse om fellesanlegg til
også å omfatte parseller utskilt fra 81/1, 82/2 og 83/4.
Bestemmelser om felles vegg og felles vedlikeholdsansvar.
bestemmelser om felles tekniske anlegg, felles ledninger,
kabler m.m. Tgl.som dgbnr.8107/92 på bnr.69.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

13.11.1992 ERKLÆRING/AVTALE
Eiendommen skal oppdeles i 8 tomannsboliger og 2
firmaboliger med egne bruksnummer
Bestemmelse om bruksrett for parseller som er
utskilt av
denne eiendom samt vedlikeholdsplikt for gjenværende
del
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 1601 GNR: 81 BNR: 101

08.03.1996 ERKLÆRING/AVTALE
Etablert fellesareal av grunneier.

SEKSJONERING
21.06.1995 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/300

RETTIGHETER
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 81 BNR: 10
Rett til å anlegge vei og vedlikeholde vei for eget
utbyggingsområde.
Plikt til å overskjøte veigrunnen til Trondheim
kommune

uten vederlag så snart veien er overdratt til offentlig vedlikehold.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Edgar B. Schieldrops veg 93A, datert 03.10.1995.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ingen av de to terrassene er avtegnet på byggetegninger som ligger hos Trondheim kommen. De er heller ikke markert på seksjonstegningen. Terrassene er derfor bygget på fellesareal til velforeningen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Steinan Øvre gnr. 81/1, Steinaunet gnr. 82/2, Blaklieggen gnr. 83/4 og Steinan 1 gnr. 81/10, planID r0322K, datert 12.08.1996. Eiendommen er regulert til blant annet bolig. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2022-2034, regulert til framtidig bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta

kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 350 (Omkostninger totalt)

102 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 702 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 705 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 490,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 24 844,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

04.07.2025







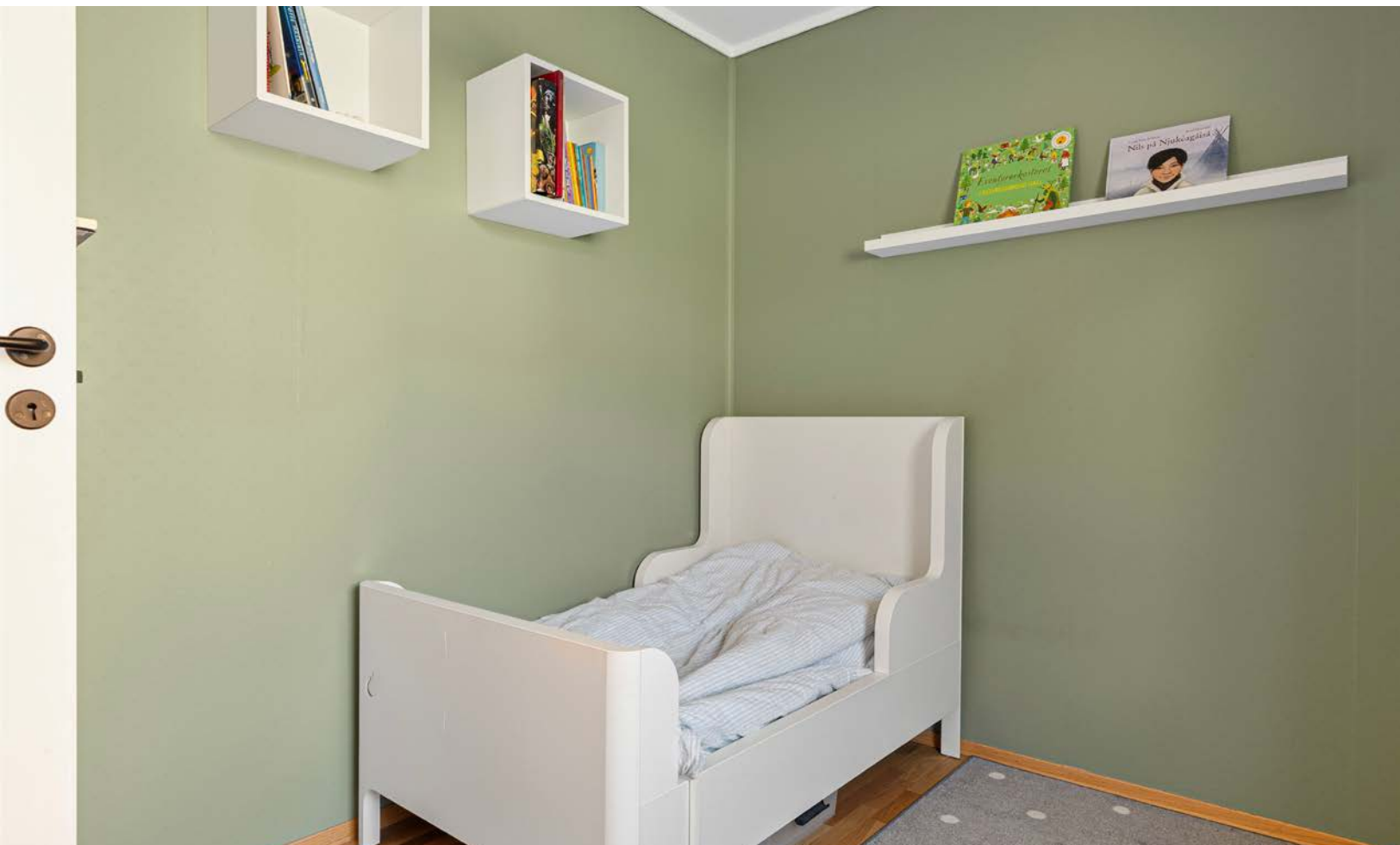














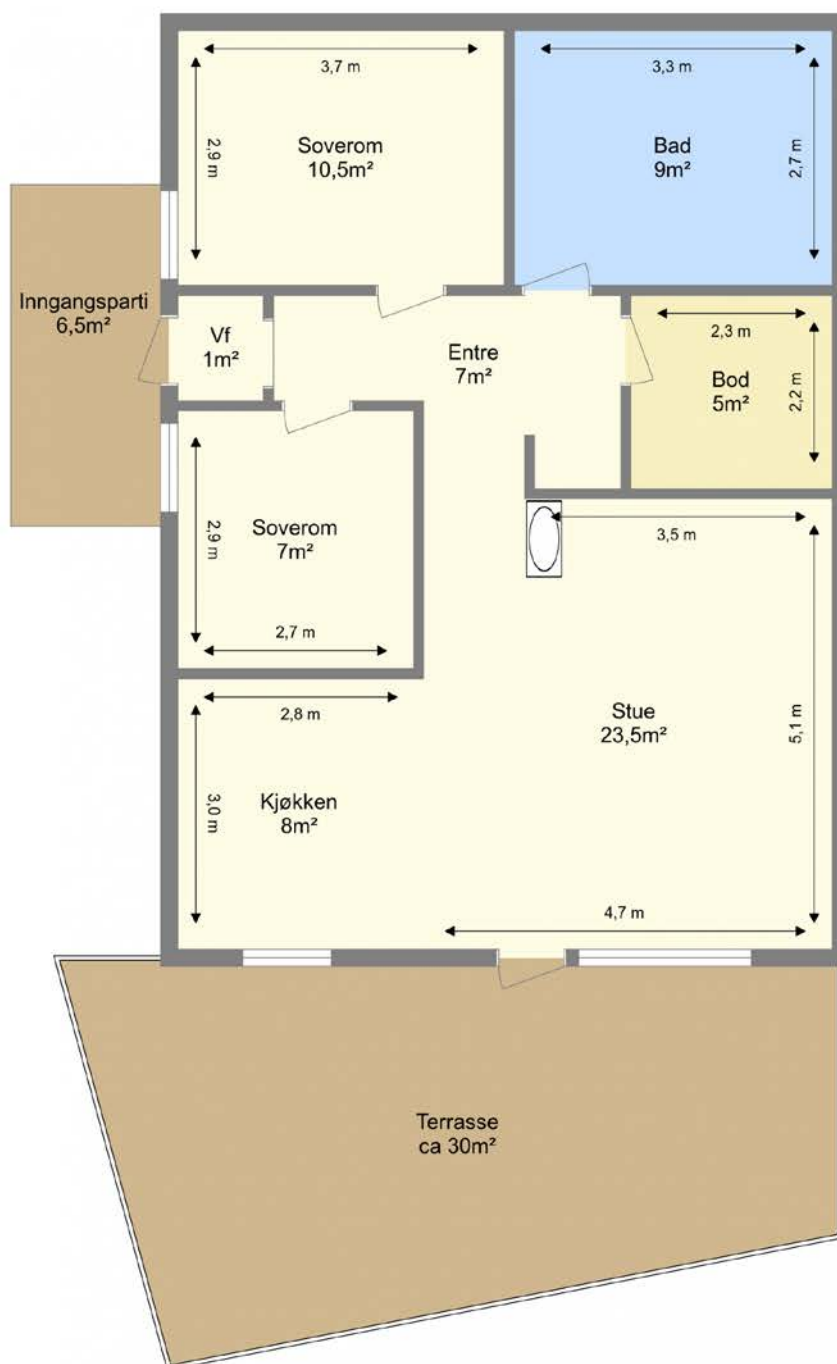




Vedlegg

Edgar B. Schieldrops veg 93A

1.etasje snr 2



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.

Edgar B. Schieldrops veg 93A 7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1995

BRA: 79 m²

BRA-i: 76 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32460>

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Terrassen er noe overflateslitt.
TG 2 er satt pga slitasjegrad.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: I yttervegg.

Oppsummering

Inngangsdør tetter dårlig mot karm.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring av ytterdør anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under feieluke.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet har malt innredning i hovedsak fra opprinnelig byggeår og den er følgelig noe slitt.
Kjøkkenet vurderes utover aldringsslitasje og forannevnte å være i bruksmessig stand.
Tilstandsgrad 2 er satt pga. alder.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres ett fall på ca 20 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, dette er mindre enn referansenivået på 25mm.

Det er etablert en flislagt kant i framkant av dusjnise denne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres bruk av membran, denne er ikke klemt med klemming ned til sluk.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Bygningsdeler med TG-IU

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking i utformet vegg ble ikke foretatt da bakvegg ikke var tilgjengelig pga møbler og lagrede gjenstander.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

TGIU er satt pga manglende mulighet for kontroll.

Anbefalte tiltak

Foreta en kontroll når forholdene ligger til rette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.6.2025

Rapportdato
3.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **VOLDEN MATHIAS EIDE**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **UTSI MARTHE**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Edgar B. Schieldrops veg 93A, 7033 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **81**

Bruksnr: **126**

Festenr:

Seksjonsnr: **2**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1995**

Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 1.etasje i flermannsbolig. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Edgar B. Schieldrops veg 93A

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	76	3	0	37
Totalt m²	79	76	3	0	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	76	71	5	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, vindfang.	Bod
Totalt m²	76	71	5		

Kommentar til arealberegning

Areal utvendig bod på 3 kvm er benevnt som BRA-e og bodens størrelse er oppgitt av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Bakvegg i sokkel er under terrengnivå.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ikke kontrollerbart
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-IU
Hulltaking i utformet vegg ble ikke foretatt da bakvegg ikke var tilgjengelig pga møbler og lagrede gjenstander. Ventilering av rom med spalteventiler i vindu. TGIU er satt pga manglende mulighet for kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Foreta en kontroll når forholdene ligger til rette.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Terrassen er noe overflateslitt. TG 2 er satt pga slitasjegrad.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.3 Vinduer og dører: I yttervegg.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Inngangsdør tetter dårlig mot karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring av ytterdør anbefales.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Nei

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør monteres ildfast plate under feieluke.	

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkenet har malt innredning i hovedsak fra opprinnelig byggeår og den er følgelig noe slitt. Kjøkkenet vurderes utover aldringsslitasje og forannevnte å være i bruksmessig stand. Tilstandsgrad 2 er satt pga. alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig-brukstillatelse datert 03.10.95	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
199 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres ett fall på ca 20 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, dette er mindre enn referansenivået på 25mm.
 Det er etablert en flislagt kant i framkant av dusjkabinett denne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
 Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
 Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres bruk av membran, denne er ikke klemt med klemming ned til sluk.
 Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
 Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke utover normal aldringsslitasje.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250177	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marthe Utsi	Mathias Volden
Gateadresse	
Edgar B. Schieldrops veg 93A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7033
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	87395107

Document reference: 1710250177

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i dusjgulvet

Initialer selger: MU, MV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse

Document reference: 1710250177

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker - snakk med megler

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker - snakk med megler

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker - snakk med megler

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Private avtaler; sameie har en utstyrsbod og henger som kan lånes av alle beboere

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er satt opp rottefeller over hele sameiet. Som tidligere nevnt har vi aldri opplevd rotter her.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250177

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Utsi	6751ec3c67c27872846da 0e3488f3e2e75598ff1	03.07.2025 13:44:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
mathias volden	e0b0d943b6432deaba43 027ca43eac456a2d3d35	03.07.2025 14:06:31 UTC	Signer authenticated by One time code

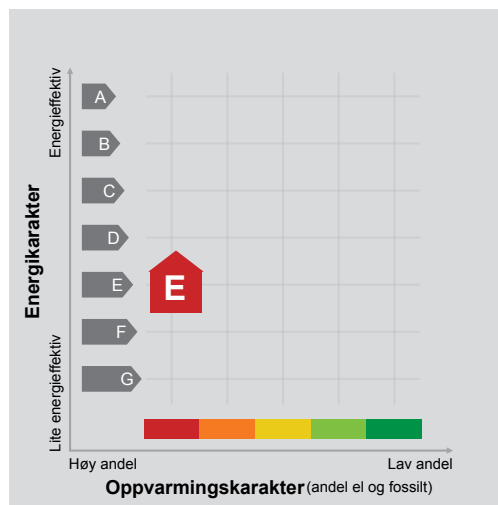
Document reference: 1710250177

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Edgar B. Schieldrops veg 93A
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	126
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10557224
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134674
Dato	13.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Annet småhus
Byggeår 1995
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 76
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk



Nabolagsprofil

Edgar B. Schieldrops veg 93A - Nabolaget Vestlia - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Vestlia endeholdeplass Linje 22, 115	3 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 3.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 6.7 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Utleira skole (1-7 kl.) 481 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	10 min 4.5 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	12 min 5.5 km

«Rolige, koselige omgivelser, mye grønt gress og trivelige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

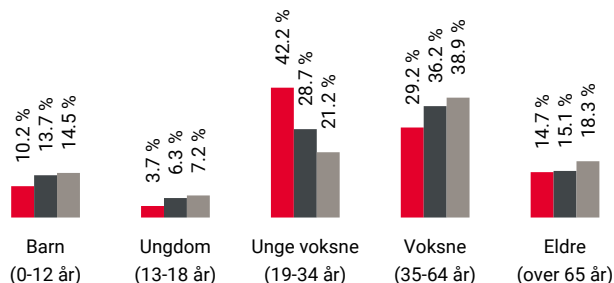
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestlia	1 228	980
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sollia barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Risvollan barnehage (1-5 år) 71 barn	11 min 0.9 km
Kastbrekka barnehage (1-5 år) 96 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Vestlia	8 min
Coop Extra Risvollan Post i butikk	12 min 1.1 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

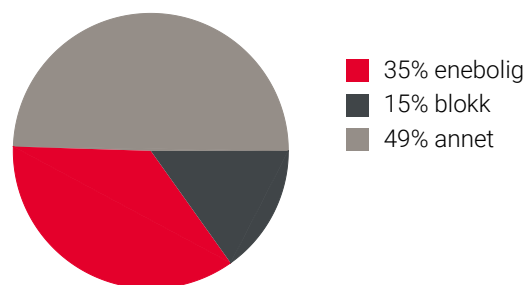
 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

Sport

-  Tambs Lyches veg, basket og badm. 4 min 
Basket 0.3 km
-  Hoeggen skole 10 min 
Aktivitetshall 0.9 km
-  TrenHer Nardo 7 min 
-  TrenHer Moholt 7 min 

Boligmasse



«Hyggelig nabolag med lite trafikk og kort vei til det meste.»

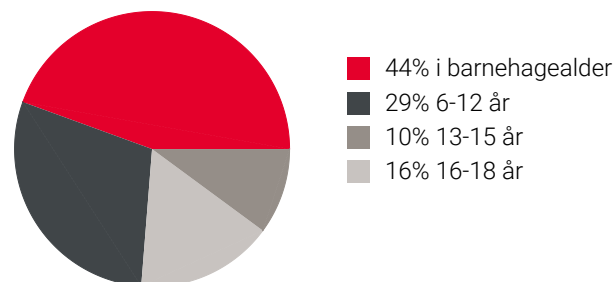
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Nardo centeret 17 min 
-  Boots apotek Risvollan 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

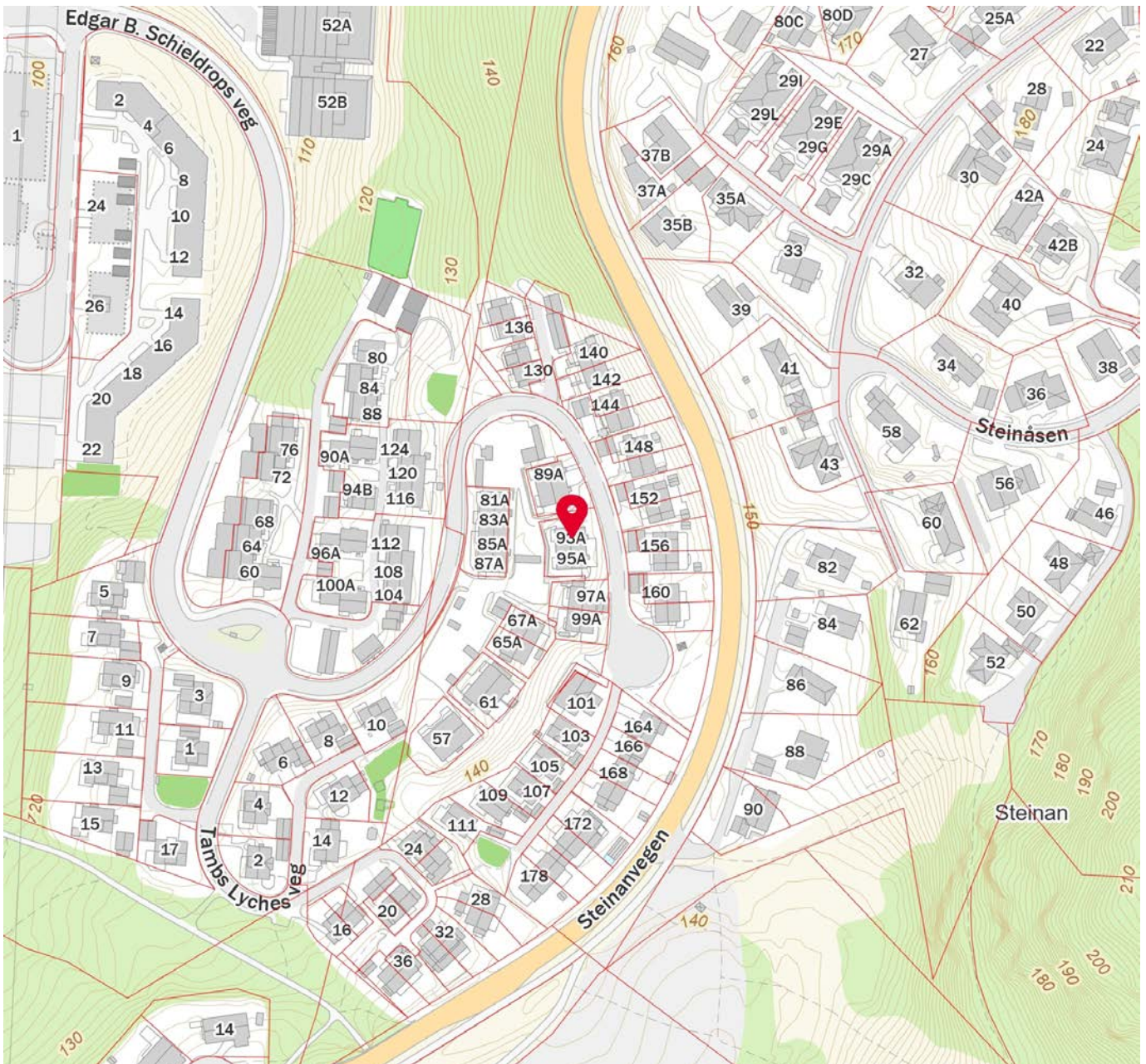
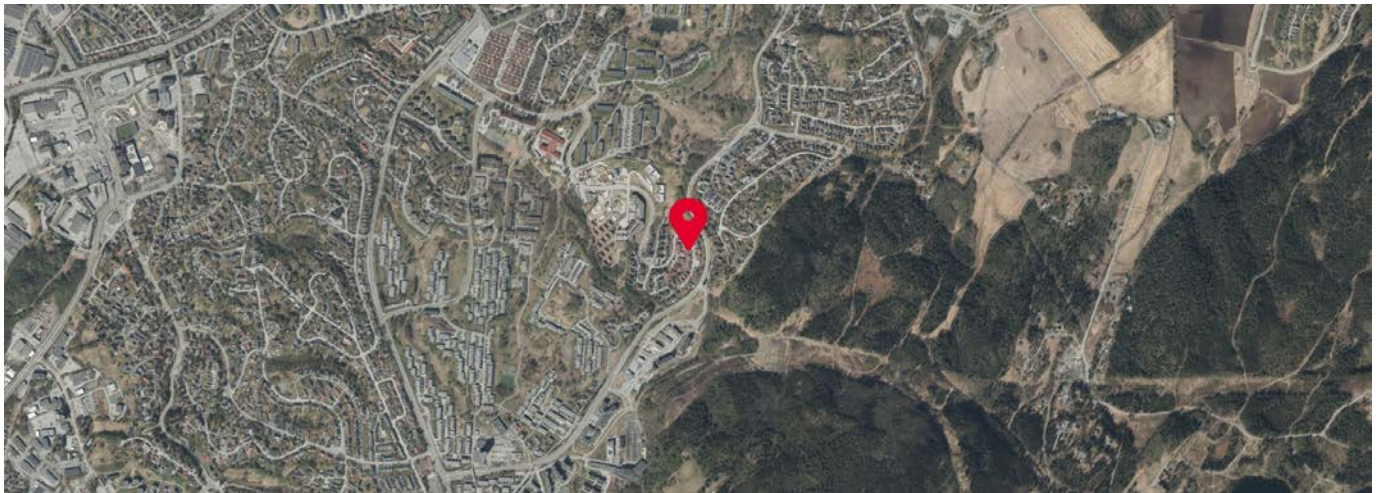


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Fasade mot nord



Fasade mot vest

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Ansøkt av	12.05.1994
Ansøkt til	30.0
Reg.nr.	04/41079
Journ.no.	

HEIMDAL UTBYGGINGSSKAP A/S
15.05.95 00172

Oppdrag nr. 9:
Heimdal Utbyggingsselskap A
Boligfelt på Steinan 81/10

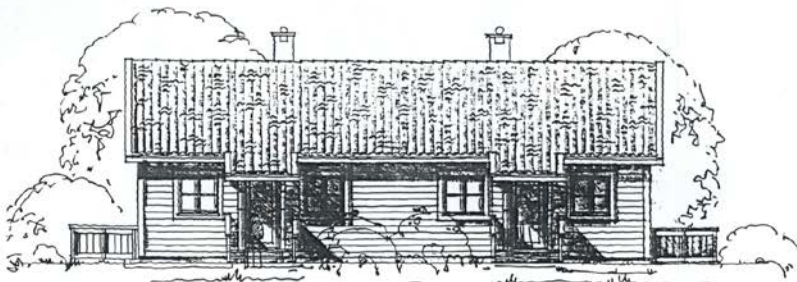
Fasader Målestokk: 1:100 Dato: 18.05.1994



BYGGERITTEKST ARKITEKT
ROLF JOHANSSON



Tegn.nr. **04**



Fasade mot øst



Fasade mot syd

TRONDHEIM KOMMUNE	
Ans. nr.	12 DKT 1994
Bu.	300
Reg. nr.	
Journ. nr.	

94/41079

Oppdrag nr. 84C

Heimdal Utbyggingsselskap A/S

Boligfelt på Steinan 81/10

Fasader Målestokk: 1:100

Dato: 18.05.1994

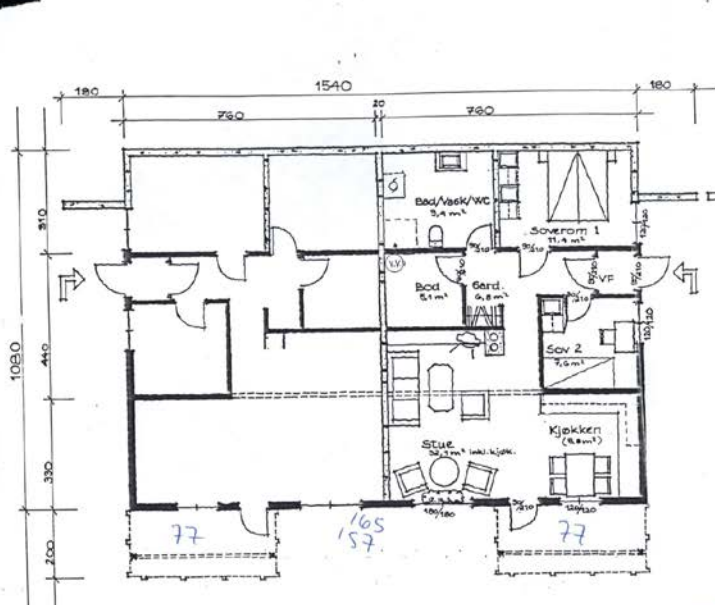


ROLF JOHANSSON



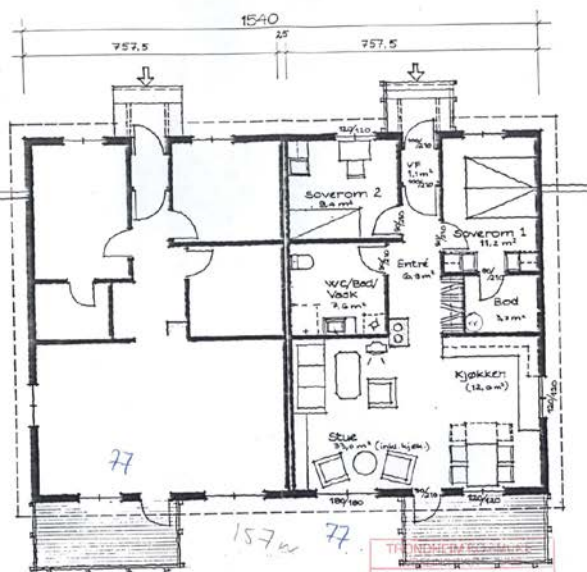
Tegn.nr.

05



Plan sokkeletg.
BRA pr. leil. = 77,0 m²

GESAKSNOTIS	
Netto areal:	157
Brutto areal:	165
15.02.95 08172	



Plan hovedetg.
BRA pr. leil. = 76,7 m²

EYGGESNOTIS	
Netto areal:	157
Brutto areal:	165
Dato	

Ans. BU	12 OKT 1994
Reg.nr.	04/41079
Journalt.	

15.02.95 08172/Oppdrag nr. 941

Heimdal Utbyggingsselskap A/
Boligfelt på Steinan 81/10

Planer Målestokk: 1:100 Dato: 18.05.1994

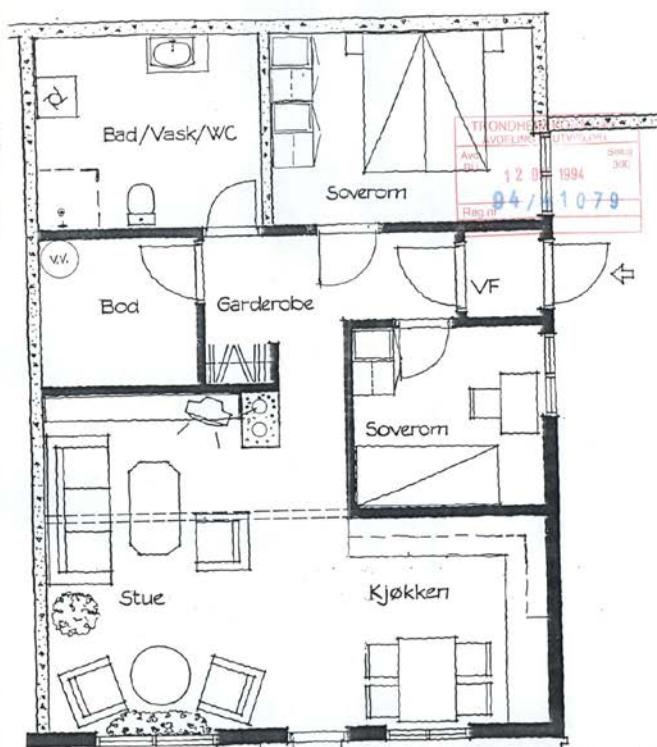
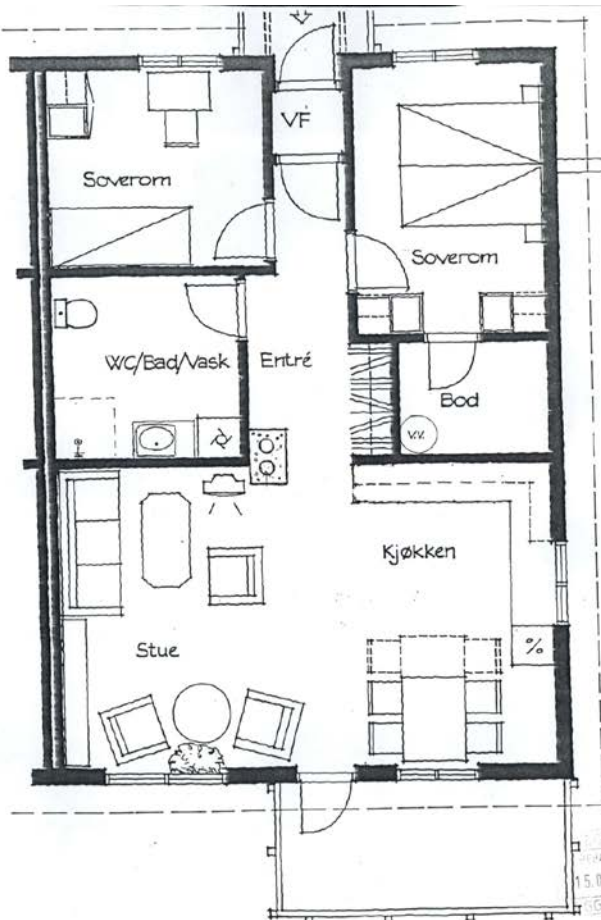


ROLF JOHANSSON



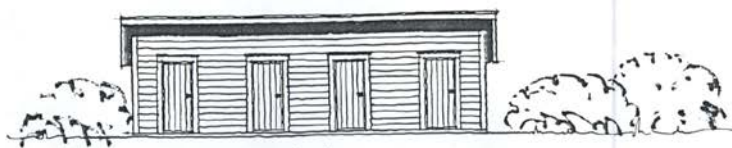
Tegn.nr.

02

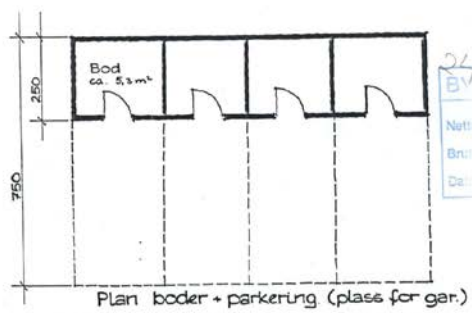


Oppdrag nr. 940
Heimdal Utbyggingsselskap A/S
 Boligfelt på Steinan 81/10

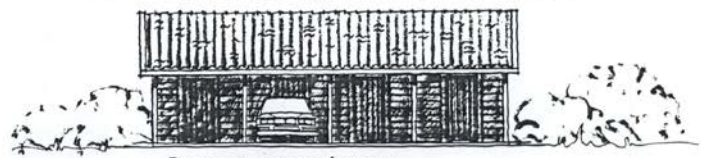
Leilighetsplaner Målestokk: 1:50 Dato: 18.05.1994
 ROLF JOHANSSON
 Tegnr. **06**



Oppriss boder



Plan boder + parkering (plass for gar.)



Oppriss carport/garasje

24
BYGGESAK
Nettoareal 24
Brukt areal 25
Dato



Oppriss boder



Oppriss bod + carport/garasje

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIK/MLJ
Ark. BU 12 OKT 1994
Reg. nr. 141079
Journ. nr.

Oppdrag nr. 940

Heimdal Utbyggingsselskap A/S

Boligfelt på Steinan 81/10

Plan/oppriss garasjer Målestokk: 1:100 Dato: 18.05.1994



BYGGLINJEBLATT NR. 1/94
ROLF JOHANSSON
BYGGEREGULERING
BYGGEREGULERING



Tegn. nr.

11

BYGGEREGULERING
15.02.95 00172



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Heimdal Utbyggingsselskap AS
Ringvålvegen 91
7080 HEIMDAL

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/41079/1994
oppgis ved alle henvendelser

Dato
03.10.1995

BYGGESTED: EDGAR B.SCHIELDROPS VEG 93 A G.nr.: 81/69

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap AS

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: 4-MANNSBOLIG,GARASJE

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

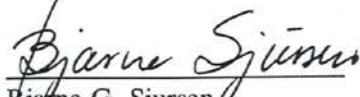
Arbeidet er besiktiget den 02. 10. 1995

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

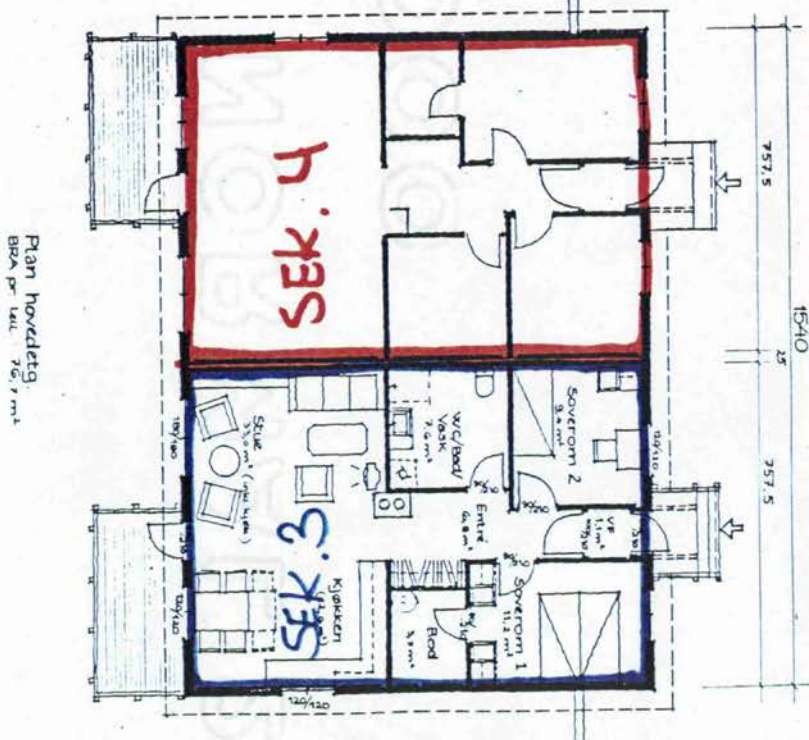
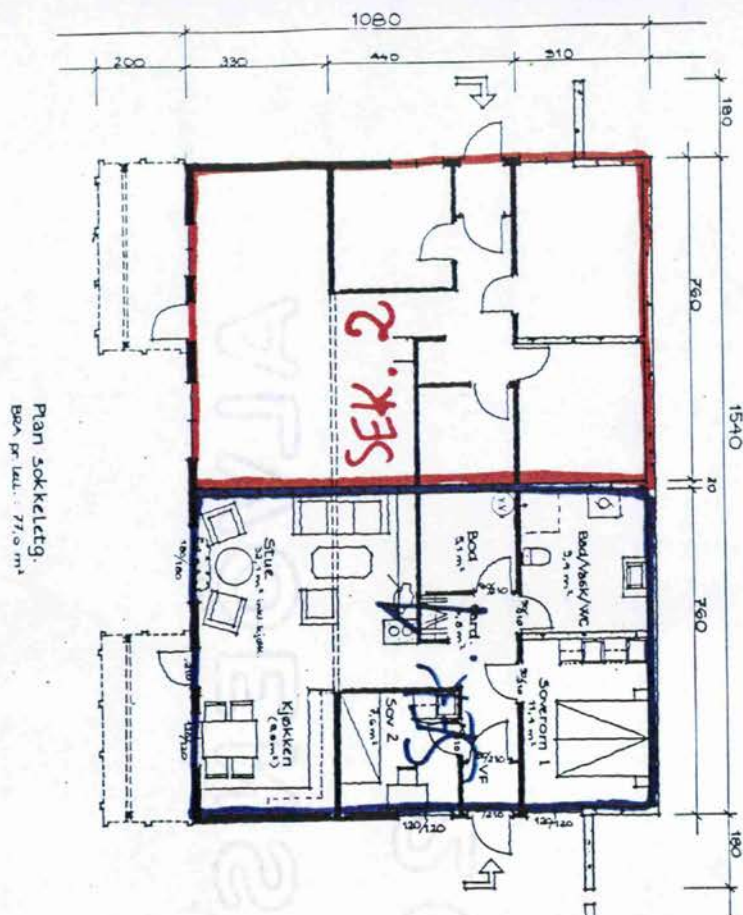

Bjarne G. Sjursen
Bygningsinspektør

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

165902/95



Heimdal Utbyggingsselskap A.

Boligfelt på Steinan 81/10

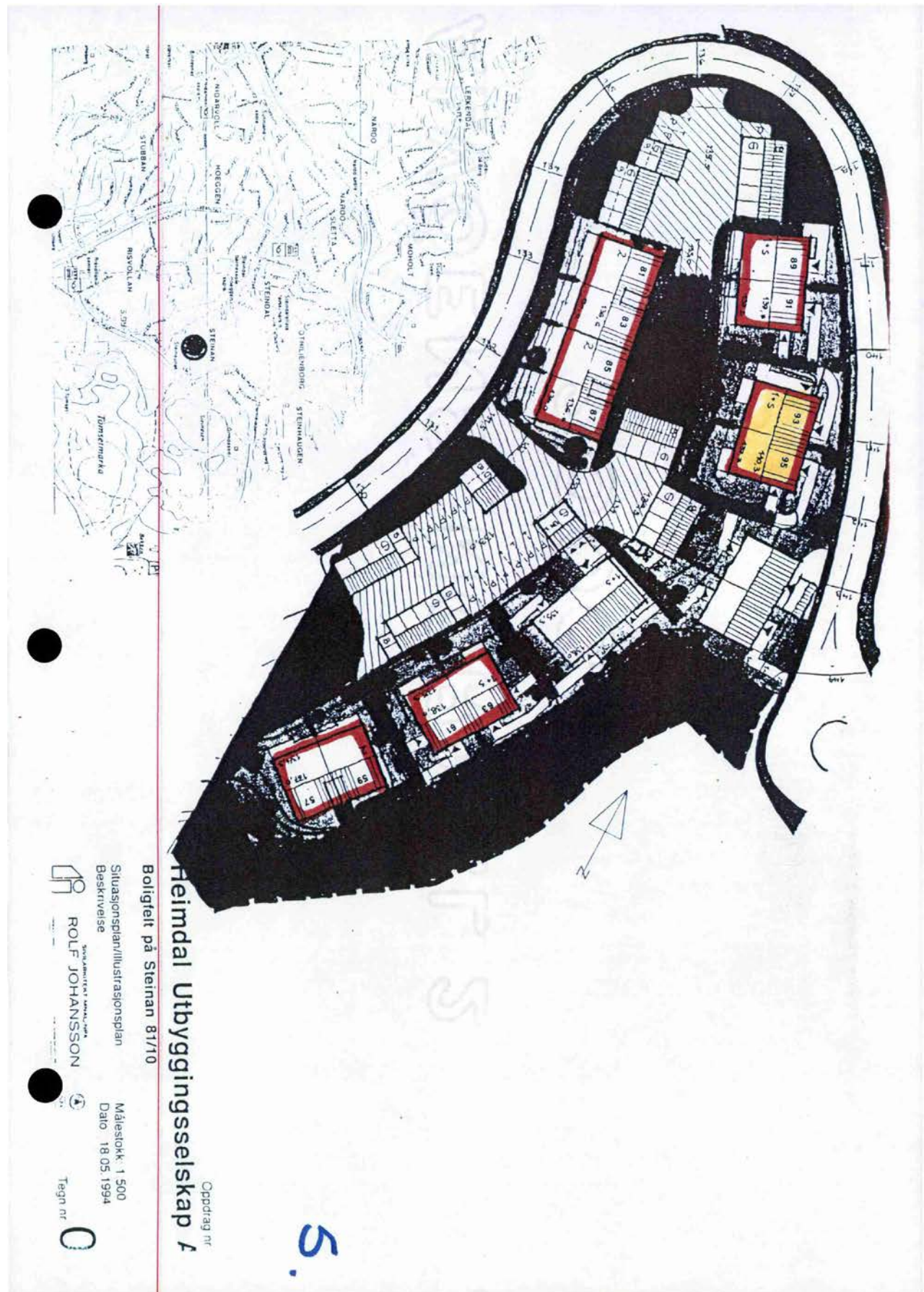
Planer Målestokk: 1:100

Dato: 18.05.1994

ROLF JOHANSSON

Tegn nr.

01



Oppdrag nr
Heimdal Utbyggingsselskap A

Boligfelt på Steinan 81/10

Situasjonsplan/illustrasjonsplan
Beskrivelse

ROLF JOHANSSON

Målestokk 1:500
Dato 18.05.1994

Tegn nr

0



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	81	126	0	2	Edgar B. Schieldrops veg 93A, 7033 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	573.8m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Ja

5001 r0322k Steinan Øvre gnr. 81/1, Steinaunet gnr. 82/2, Blaklieggen gnr. 83/4 og Steinan 1 gnr. 81/10 (12.8.1996)

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

05.06.2025 07:45:15

Side 1 av 2



R 322 f

dr. 19.01.93

(Gjelder for plan 322 h)

TRONDHEIM KOMMUNE

T 4130/91

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET BEBYGGELSESPÅN FOR DELER AV
EIENDOMMENE STEINAN ØVRE GNR. 81, BNR. 1, STEINAUNET GNR. 82, BNR.
2, DELER AV BLAKLIEGGEN GNR. 83, BNR. 4 OG DELER AV STEINAN 1, GNR.
81, BNR. 10.

Planen er datert: 17.12.92.

Dato for siste revisjon av planen:

Bestemmelsene er datert: 17.12.92.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på
plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder
 2. Fellesområder
 3. Offentlige trafikkareal
 4. Fellesbestemmelser
 5. Spesialområde - bevaringsverdig vegetasjon
1. BYGGEOMRÅDER.
 - 1.1.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Byggegrensen kan overskrides av mindre bygningsmessige utspring så som trappehus, karnapper, balkonger, takutbygg etc.
 - 1.1.2 I området skal det bygges småhus i maksimum 3 etasjer. Maksimal gesimshøyde skal være 7,0 m. Husene skal ha saltak med maksimal takvinkel 37°.
 - 1.1.3 Garasjene skal bygges slik de er vist på planen. Dersom de kommer innenfor byggegrensen, må de forsterkes slik at de tåler snølast o.l. fra vanlig vedlikehold av vegen.
 - 1.1.4 Garasjen som er vist ved hus nr.24 skal i tillegg utformes slik at den tåler presset fra vegen.
 - 1.2. Fellesbestemmelser for byggeområdene.
 - 1.2.1 Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, o.l. må godkjennes av bygningsrådet.
 - 1.2.2 Den ubebygde del av tomta tillates ikke nytt til lagring og skal gis en tiltalende form og behandling.



2. FELLESOMRÅDER.

- 2.1 Fellesområdene skal være felles for boligene de naturlig tilhører.
Dette blir nærmere bestemt i servituttbestemmelsene for de enkelte fellesområdene.
- 2.2 Fellesområdene skal ferdigstilles samtidig med boligene.
- 2.3 Felles avkjørsel skal brukes på fotgjengernes premisser.
- 2.4 Området med påskrift bevaringsverdig vegetasjon er felles for det regulerte boligområdet.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKAREAL.

- 3.1 Det tillates ikke flere avkjørsler enn det som er vist i bebyggelsesplanen.
- 3.2 Endelig plassering og utforming av støyskjermer mot Blaklivegen bestemmes av bygningsrådet ved byggesaksbehandlingen. Skjermene skal være ferdig oppsatt ved innflyttingen av boligene, og således være en del av byggesaken.

4. SPESIALOMRÅDE.

- 4.1 Eksisterende vegetasjon i området skal bevares.

5. FELLESBESTEMMELSER.

- 5.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 5.2 Etter at denne endrede bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



TEGNFORKLARING

Jfr. plan- og bygningslovens § 25



G 0 5 M 4
r0322k Peak Kar

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR
-

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER

5. FAREOMRÅDER

- N HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESONRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS, ANNET FELLESAREAL

ANNET

- G U PLANLAGTE BOLIGER, GARASJER, UTHUS
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtgrense
- anvisning av avkjørsel



Endret regulering for deler av eiendommene
Steinan Øvre Gnr.81 Bnr.1,
Steinaunet Gnr.82 Bnr.2, Blaklieggen
Gnr.83 Bnr.4 og Steinan 1 Gnr.81 Bnr.10.

DR 1050/96

Nr.	Dato	Nr.	Endringsdato

TRONDHEIM KOMMUNE

AVDELING BYUTVIKLING, BYGGESAKSKONTORET

21.august 1995

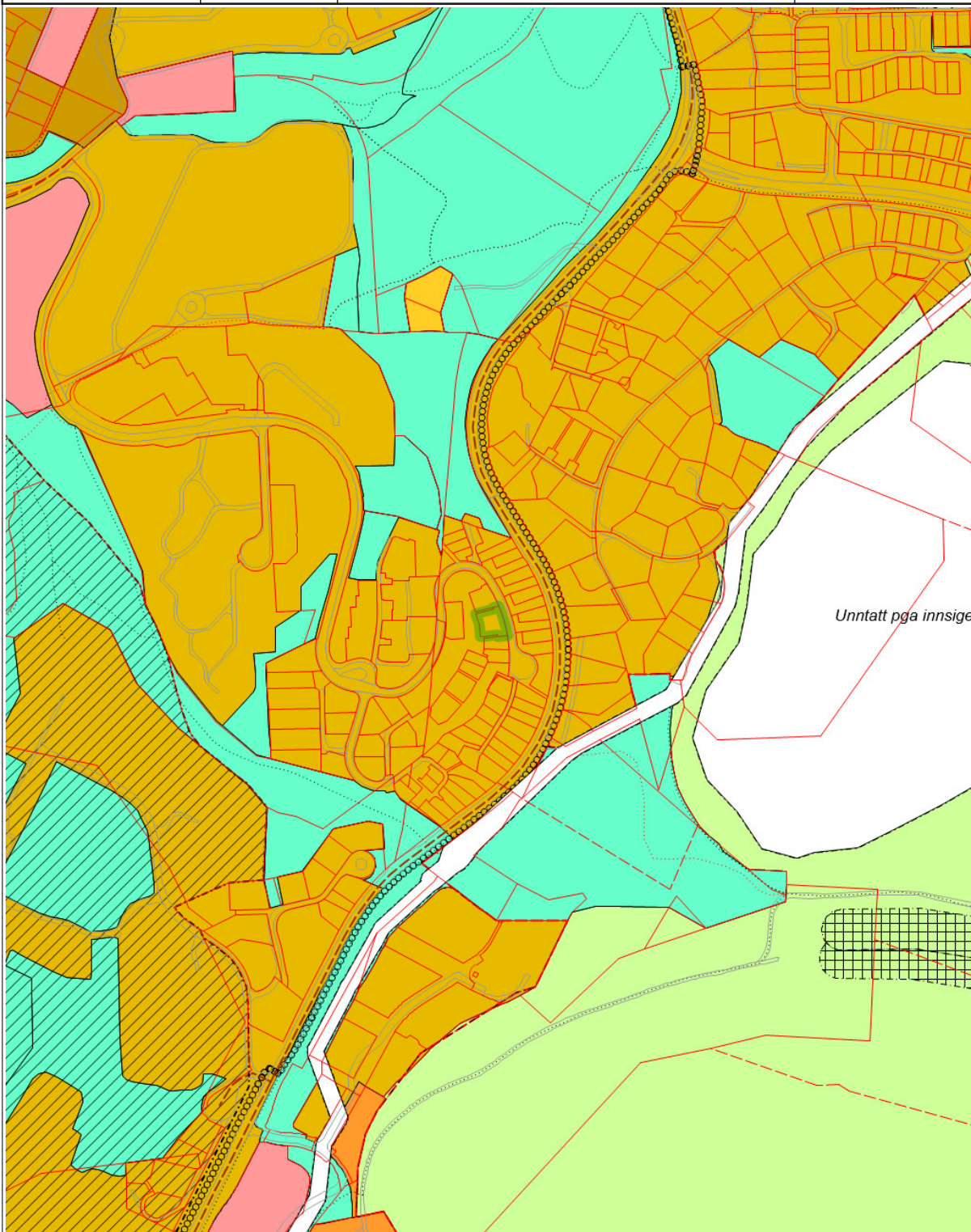
R-322k

Saksbehandler: S.Aastorp

Målestokk: M = 1:1000

Kartblad: M33

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 126	Fnr: 0		Snr: 2
	Adresse:	Edgar B. Schieldrops veg 93A 7033 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Nedslagsfelt drikkevann
	Område for grunnvannsforsyning		Hensyn friluftsliv (marka)		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Byggegrense - marka		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Hovedvegnett sykkel		Båndlegging etter energiloven
	Byggesone 2		Byggesone 3		Byggesone 4
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Andre typer bebyggelse og anlegg		Blå/grønnstruktur
	LNFR				

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET STEINAN NEDRE

Tid: 25.03.2025 – kl. 18.00

Sted: Hoeggen skole

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.

Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering

- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2024

- a) Godkjenning av regnskap
- b) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025

3) Budsjettforslag fra 01.07.2025

Vedlagt følger budsjettforslag. Felleskostnadene foreslås holdt på samme nivå.

4) Valg – det skal velges

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| Styremedlem for 2 år | På valg Emil Qvam |
| Varamedlem for 1 år | På valg Øivind Christensen |

Sameiet har 1,5 time til rådighet for gjennomføring av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 17.03.2025

REALSAMEIET STEINAN NEDRE

for styret

Årsregnskap 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Steinan Nedre Org.nr. 917190895
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Steinan Nedre

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader lik fordeling		537 600	410 880	537 589	537 589
Kabel TV		0	69 696	0	0
Energi		300	300	0	0
Strøm el-bil		4 400	3 600	0	0
Sum inntekter		542 300	484 476	537 589	537 589
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	41 076	51 345	59 189	59 189
Drifts- og serviceavtaler	2	110 234	187 448	104 400	104 400
Forretningsførsel	3	32 975	31 460	33 000	33 000
Forsikring		146 655	142 421	157 200	157 200
Strøm		9 811	12 018	12 000	12 000
Vedlikehold	4	215 292	195 392	153 200	153 200
Kontorkostnader		9 794	7 000	9 100	9 100
Andre kostnader	5	5 894	9 513	9 500	9 500
Avskrivinger		5 305	5 305	0	0
Sum kostnader		577 036	641 902	537 589	537 589
Driftsresultat		-34 736	-157 426	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		33 391	28 998	0	0
Sum finans	6	33 391	28 998	0	0
Resultat	12	-1 346	-128 427	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-1 346	-128 427	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Steinan Nedre

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		12 435	17 740
Sum anleggsmidler	7	12 435	17 740
Omløpsmidler			
Kundefordringer		35	5 373
Forskuddsbetalte kostnader		132 423	122 346
Sum fordringer	8	132 458	127 719
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	9	523 926	361 222
Sum omløpsmidler		656 384	488 941
Sum eiendeler		668 820	506 682

Balanserapport 2024 for Sameiet Steinan Nedre

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Steinan Nedre

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		403 738	532 166
Årets resultat		-1 346	-128 427
Sum opptjent egenkapital		402 393	403 738
Sum egenkapital		402 393	403 738
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	10	43 031	43 031
Sum avsetninger		43 031	43 031
Leverandørgjeld		170 121	9 438
Kortsiktig gjeld til det offentlige		264	264
Forskudd fra kunder		11 200	8 400
Skyldige lønnskostnader		1 875	1 875
Påløpte kostnader	11	39 935	39 935
Sum kortsiktig gjeld		223 396	59 912
Sum egenkapital og gjeld		668 820	506 682

Trondheim __/__/2025,
Sameiet Steinan Nedre

Frode Kristiansen
Styrets leder

Emil Smedåsgjelten Qvam
Styremedlem

Ole Jørgen Jaunsen Breen
Styremedlem

Amund Norland
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Steinan Nedre

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Feriepenger	0	0	1 875	1 875
Godtgjørelse til styre	36 000	45 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	6 345	7 314	7 314
Sum lønnskostnader	41 076	51 345	59 189	59 189

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 39 935 Arbeidsgiveravgift er inkludert.

Utbetaling skjer i 2025.

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vintervedlikehold	59 415	148 675	59 400	59 400
Skadedyrbehandling	5 441	12 523	0	0
Serviceavtale parkering	0	26 250	45 000	45 000
Annen fremmed tjeneste	45 378	0	0	0
Sum drifts- og serviceavtaler	110 234	187 448	104 400	104 400

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	32 975	31 460	33 000	33 000
Sum forvaltningshonorar	32 975	31 460	33 000	33 000

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	2 887	1 565	0	0
Vedlikehold bygning	8 388	14 329	20 000	20 000
Utomhus	203 719	176 104	40 000	40 000
Beplantning/gartner	299	3 394	87 200	87 200
Bortkjøring søppel	0	0	6 000	6 000
Sum vedlikehold	215 292	195 392	153 200	153 200

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styre	0	1 741	0	0
Bomiljø	0	2 257	0	0
Årsmøte	2 875	2 654	0	0
Bankgebyrer	3 019	2 862	0	0
Annen kostnad	0	0	9 500	9 500
Sum andre kostnader	5 894	9 513	9 500	9 500

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter	33 391	28 998	0	0
Sum finans	33 391	28 998	0	0

Note 7 Anleggsmidler

	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01	26 525
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 525
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 304
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	14 089
Bokført verdi pr.31.12	12 435
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	35	5 373
Sum kundefordringer	35	5 373
Forskuddsbetalte kostnader	0	2 176
Forskuddsbetalt forsikring	132 423	120 170
Sum andre fordringer	132 423	122 346
Sum fordringer	132 458	127 719

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto, kortkonto og skattetrekkskonto i Dnb.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	43 031	43 031
Sum avsetning	43 031	43 031

Note 11 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	39 935	39 935
Sum påløpte kostnader	39 935	39 935

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	429 029	552 152
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 346	-128 427
Årets avskrivninger	5 305	5 305
B. Årets endring i disponible midler	3 959	-123 123
C. Disponible midler 31.12	432 989	429 029

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

246 Årsregnskap...

Name Date
Norland, Amund 2025-02-09

Identification
 Norland, Amund

Name Date
Breen, Ole Jørgen Jaunsen 2025-02-16

Identification
 Breen, Ole Jørgen Jaunsen

Name Date
Qvam, Emil Smedåsgjelten 2025-02-10

Identification
 Qvam, Emil Smedåsgjelten

Name Date
Kristiansen, Frode 2025-02-14

Identification
 Kristiansen, Frode



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

Budsjett 1.7.2025
Sameiet Steinan Nedre

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNEKTER					
Felleskostnader lik fordeling	537 600	537 589	537 589	0	0 %
Energi	300	0	0	0	
El-bil	4 400	0	0	0	
SUM INNEKTER	542 300	537 589	537 589	0	0 %
KOSTNADER					
Lønnskostnader	41 076	59 189	59 189	0	
Drifts- og serviceavtaler	110 234	104 400	107 100	2 700	
Forvaltningskostnader	32 975	33 000	40 900	7 900	
Forsikring	146 655	157 200	173 200	16 000	
Strøm	9 811	12 000	12 000	0	
Vedlikehold	215 292	153 200	135 700	-17 500	
Kontorkostnader	9 794	9 100	2 500	-6 600	
Andre kostnader	5 894	9 500	7 000	-2 500	
Avskrivinger	5 305	0	0	0	
SUM KOSTNADER	577 036	537 589	537 589	0	
DRIFTSRESULTAT	-34 736	0	0	0	
FINANSINNEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	33 391	0	0	0	
SUM FINANS	33 391	0	0	0	
RESULTAT	-1 346	0	0	0	

Fordeling pr seksjon:

	Ant leiligheter	FK lik fordeling	Sum
Sameiere 57A - 95B, 97A og B, 99A og B	32	1 400	1 400

Endring pr seksjon:

	Ant leiligheter	FK lik fordeling	Sum
Sameiere 57A - 95B, 97A og B, 99A og B	32	0	0

Vedtekter for Velforeningen Steinan Nedre

Vedtatt den 25.04.2017

§ 1 Navn

Foreningens navn er Velforeningen Steinan Nedre

§ 2 Formål og virkemidler

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området i definert § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom, samt søke å ivareta et trygt og godt bomiljø. I tillegg har velforeningen anledning til å inngå kollektive avtaler som kabel-TV og forsikring.

Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Foreningen er partipolitisk uavhengig.

Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse. Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvern hensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.

§ 3 Velforeningens geografiske område

Velforeningen omfatter området Gnr. 81 og Bnr. 69 med fellesområde inkludert parkering og grøntområde. Jfr tinglyst dokument 4143 samt 8107/8280.

Det er pliktig medlemskap i velforeningen for gnr. 81 med bnr. 121, 122, 123, 125, 126, 108, 109, 80 og 81 som hver eier 1/32 av Velforeningens definerte område.

Området er inntegnet på vedlagte kart som inngår som del av vedtektene.

Der eier gis eksklusiv bruksrett til deler av velforeningens arealer, følger det at eier også får vedlikeholdsplikt for angitt del/parsell.

§ 4 Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5 Medlemskap

Velforeningen består av de som til enhver tid er eiere av eiendom innen området som er definert i §3. Medlemmer plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg.

§ 6 Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av utgifter til fellesskapet (faste kostnader). Kontingenten fordeles med like store andeler. Investeringer eller oppgaver som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom den fastsatte kontingenten, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen betalingsfristens utløp, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer.

Styret i velforeningen fatter beslutning om å inndrive utestående kontingent.

§ 7 Vedlikehold fellesanlegg

Vedlikehold (tak/vegger/drenering) av ytre bygnings fellesrom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes med like store andeler av hver boenhet. Dette for boenheter som deler felles vegg.

Alt det som kommer under det for samtlige seksjoners felles vedlikehold, herunder gårdsplass, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 8 Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mars måned. Tid og sted bestemmes av styret. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til velforeningsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt.

Årsmøtet behandler:

- Årsmelding fra styret
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Evt. godtgjørelse til styret
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette kontingent
- Valg av styre

Det skal velges møteleder til å lede årsmøtet. Møteleder behøver ikke være medlem i foreningen. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende medlemmene valgt av årsmøtet. Protokoll fra årsmøtet som inneholder årsmøtets beslutninger, samt eventuelle dissenser som er forelagt protokollert, sendes samtlige medlemmer.

Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak (mer enn halvparten av avgitte stemmer) kun fatte vedtak som faller innenfor foreningens normale formål.

§ 8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 2 medlemmer med til sammen 10 % av stemmene kommer med skriftlig krav om det. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre og høyst tjue dager.

§ 9 Velforeningens ledelse (styret)

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen. Styret skal bestå av tre til fem styremedlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlemmer til styret.

Leder og styremedlemmer velges for to år av gangen og varamedlemmer for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- forvalte velforeningens eiendeler/eiendom og sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- representere foreningen utad
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret der dette er nødvendig, ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og eventuelt ettp styremedlem før utbetaling. Uten samtykke fra årsmøtet har styret imidlertid ikke adgang til å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av leder og ett styremedlem.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.

Styret fører protokoll fra styremøter der vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

§ 10 Regnskap og revisjon

Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12.

Styret skal påse at regnskap blir ført.

§ 11 Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 12 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

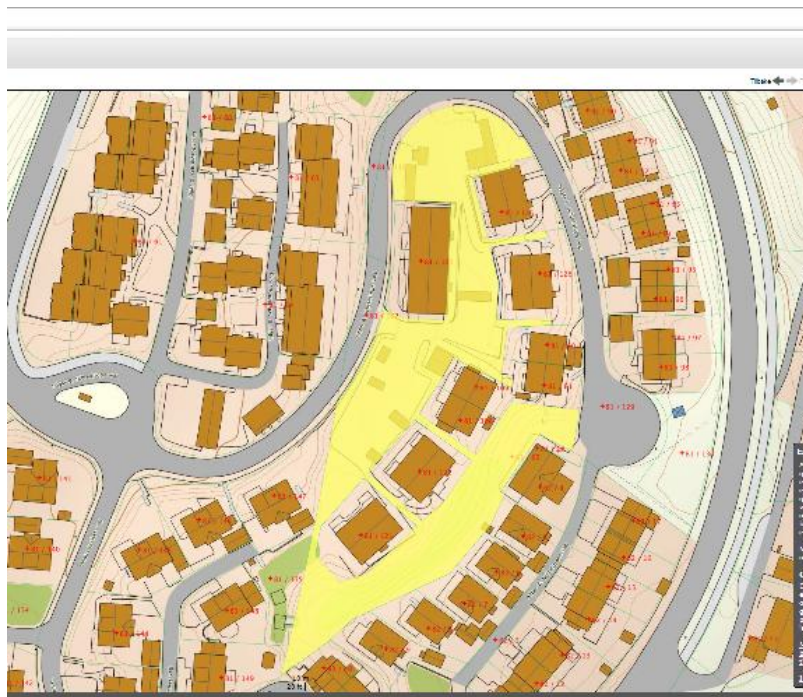
§ 13 Oppløsning, sammenslutning og deling

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

G/B nr 81/69 i Trondheim.



Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet.....

den men gir fullmakt til:

Navn:

.....
Sted

.....
dato/år

.....
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn: _____

Adresse _____

Telefonnummer: _____

Mail: _____

Seksjonsnr (*) . _____

**PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET STEINAN NEDRE**

Tid: 25.03.2025 – kl. 18.00

Sted: Hoeggen Skole

Til stede fra styret: Frode Kristiansen, Amund Norland, Øivind Christensen,
Ole Jørgen Breen

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: Elin Marie Beshja

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmer: 8

Til sekretær ble valgt: Elin Marie Beshja

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Liv Bent Følum

Det var 0 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

c) Godkjenning av styrehonorar for 2025 (Settes i kr. + arbeidsgiveravgift)

Vedtak: 35.000kr + Aga

3) Budsjettforslag 2024

Godkjenning av budsjett for 2025

Vedtak: Godkjent

4) Valg – det skal velges:

Styremedlem for 2 år

Varamedlem for 1 år

På valg Emil Qvam

På valg Øivind Christensen

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år:	Frode Kristiansen (ikke på valg)
Styremedlem for 2 år:	<u>Eirik Sordal</u>
Styremedlem for 1 år	Ole Jørgen Jaunsen Breen (ikke på valg)
Styremedlem for 1 år	Amund Norland (ikke på valg)
Varamedlem for 1 år	<u>Øivind Christensen</u>

Møtet ble hevet kl. 18:17

Eirin Beshja
Eirin Måne Beshja

Liv Berit Falkum
Liv Berit Falkum



ERKLÆRING

REGISTRERT

14. 05. 92

TRONDHEIM BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR.

8107

Som eier av gnr. 81, bnr. 69, Edgar B. Schieldrops veg, boligfelt 8, gir vi følgende erklæring:

+ nr. 8280
på 12
parseller.

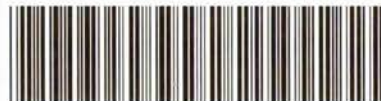
I samsvar med godkjent bebyggelsesplan av 12.03.1992 skal eiendommen deles i 29 boligeiendommer, slik at 6 tomannsboliger og 17 eneboliger i rekke med omkringliggende tomt blir egne bruksnummer. To regulerte felles garasjeanlegg gis også egne bruksnummer.

1. Eierne av de parseller som fradeles gnr. 81, bnr. 69 har felles bruksrett og vedlikeholdsplikt for gjenværende del, herunder internveger og lekeareal, av nærværende eiendom.

Eierne av gnr. 81, bnr. 69 forbeholder seg rett til senere ved ny erklæring, eller påtegning på denne, å utvide ovenstående bestemmelser om fellesanlegg til også å omfatte parseller utskilt fra "Steinan Øvre" gnr. 81, bnr. 1, "Steinaunet" gnr. 82, bnr. 2 og "Blaklieggen" gnr. 83, bnr. 4, som er regulert i reguleringsplan for eiendommene, stadfestet den 26.01.89 ved vedtak i Trondheim Bystyre.

2. Felles vegg i grenselinjer skal regnes som felles eiendom og være uten åpning fra kjellergulv til taktro, med felles vedlikeholdsansvar for begge eiere.
3. Vegg i grenselinje skal tilhøre bolig oppført i nabogrense, og eier av boligeiendom har rett til adkomst, herunder stigeoppstilling, til naboeiendom for nødvendig vedlikehold av veggen. Tilsvarende gjelder for garasje oppført i grenselinje.
4. Felles tekniske anlegg m/stikkledninger skal betraktes som felles eiendom med felles vedlikeholdsansvar.
5. Det kan over tomtparseller utskilt fra gnr. 81, bnr. 69 bygges og vedlikeholdes vann-, kloakk- og overvannsledninger, sluk, el. kabler, kabelskap, gatelysmaster, skjæringer, fyllinger m.m. inne på tomtene, der det er nødvendig.

Trondheim, den 13.05.92



Doknr: 8107 Tinglyst 14.05.1992 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eier av gnr. 81, bnr. 69

Tordis Hokstad

Jan Erik Hokstad

RETT FOTOKOPI
Olfert Holm og Are K. Jagtøien



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Edgar B. Schieldrops veg 93A
7033 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre