PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

EDGAR B. SCHIELDROPS
VEG 102 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Edgar B. Schieldrops veg 102A
7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1991
BRA:	113 m^2
BRA-i:	99 m^2
Rapportdato:	18.6.2026 (Gyldig til 18.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	6	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Edgar B. Schieldrops veg 102A
7033 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon: vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.6.2026	**18.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anne Hansen Højlund**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Aleksander Langholm Ervik**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ståle Bergmann**	Telefon:	**91373377**
Firma:	**Takst Midt-Norge AS**	Epost:	**stalebergmann@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If Forsikring**		

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Edgar B. Schieldrops veg 102A, 7033 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**81**	Bruksnr:	**64**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1991**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i første etasje og kjeller, på en flermannsbolig.
Over kjeller er boligen oppført i to etasjer med loft.
Hovedkonstuksjonen over støpt kjeller er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med panel.
Saltak tekket med betongstein.
Vindu har 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**27**	**27** Romfordeling: Trappegang, vaskerom, bod og kjellerstue.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**86**	**72** Romfordeling: Entre, gangareal med trapperom, bad, to soverom, kjøkken og stue.	**14** Romfordeling: Garasje	**0**	**8**
Totalt m²	**113**	**99**	**14**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng — TG-1

Type rom under terreng	**Innredet**
Det er innredet kjeller, det er etablert vaskerom, gang og soverom i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Soverommet er opprinnelig et disponibelt rom som er blitt innredet til soverom. Det er gjort arbieder med nye vinduer og støpt og lagt nytt gulv i 2022.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**
Beskrivelse av hulltakingen:	
Det er tatt hull i soverom i kjeller mot yttervegg.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**
Angi måleresultater av fuktmåling	
Det er ikke gjort funn av avvik på fukt ved hulltakking.	

Oppsummering — TG-1

Betongveggen ligger på den kalde siden av isolasjonen. Eventuell fukt fra grunnen vil derfor bli værende i betongen og kan ha begrenset uttørkingsmulighet inn mot rommet fordi plastfolien fungerer som en damptett sperre.

Dersom det oppstår innsig eller fukttransport gjennom betongveggen, kan fukt bli magasinert mellom betong og plastfolie

6.2 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er balkong med utgang fra stue. Balkong er i impregnert og malt trevirke.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

6.3 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Tett ytterdør uten glassfelt.

Balkongdør med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er byttet vindu på soverom i 1 etasje i 2023 og kjellervinduer er byttet i 2022.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Vinduer utenom de vinduene som er byttet er fra byggeår og har passert 35 år, og har usikker gjenværende levetid.

Oppsummering — **TG-2**

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregens, det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer på et tidspunkt må byttes.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Det er støpt gulv i kjeller, etasjeskille er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Oppsummering — **TG-1**

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Elementpipe

Det er elementpipe.

Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei

Oppsummering — TG-1

6.6 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering — TG-1

6.7 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning er byttet i 2016, benkeplate er byttet i 2020.

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk — TG-1

6.8 Lovlighet / HMS

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

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering **TG-2**

Det er avløpsrør fra byggeår og har passert halvparten av forventet levetid.

6.10 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	Kobber

Det er vannrør av kobber.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Oppsummering	**TG-2**

Det er vannledninger fra byggeår, som har passert halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.11 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap i bod i kjeller. Det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

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. 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.

6.12 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Det er montert varmepumpe i trappeløp. Varmepumpe ble montert i 2022.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.13 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2026**
Størrelse	**150**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.14 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Det er mekanisk ventilasjon som styres via kjøkkenvifte.	
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.15 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Himlingsplater i taket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Baderommet er opplyst at er pusset opp i 2005, ref tidligere salgsoppgave.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Det er flis på vegger.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Veggene er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i normal og god stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Det er flis på gulv med varmekabler.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er utilstrekkelig med fall til sluk i dusjsonen. Fallet er mindre enn dagens referansepunkt.

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

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg med varmekabler. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Det er derimot påvist utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen, hvor fallet er mindre enn dagens referansenivå. Ved utilstrekkelig fall er det risiko for at vann kan bli stående på gulvet og renne ut av dusjsonen, noe som over tid kan øke faren for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere avrenning fra baderommet og inn til dusjsone med sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk i våtsonen.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Det er smøremembran med ukjent utførsel og ikke dokumentasjon.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Det er målt 20 mm fraa topp terskel til topp slukrist. Dagens krav er 25 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Membran/tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har plastsluk og smøremembran under flis, men utførelsen er ukjent og det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidet. Tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for skader og følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Det er dusjhjørne med garnityr, servantskap med servant og gulvmontert klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med garnityr, servantskap med servant og gulvmontert klosett. Det er ikke innebygd sisterne til klosettet. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Det er mekanisk avtrekk på baderommet, denne styres via kjøkkenvifte.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet ventileres med mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenvifte. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen fungerte som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Det er tatt hull i vegg i trappeløp inn mot dusjsonen.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Det er ikke funnet avvik ved hulltakking.	

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende trappeløp inn mot dusjsonen for å kontrollere fuktforholdene i konstruksjonen. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller andre avvik. Bygningsdelen fremstår i tilfredsstillende stand ut fra det som er kontrollert.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

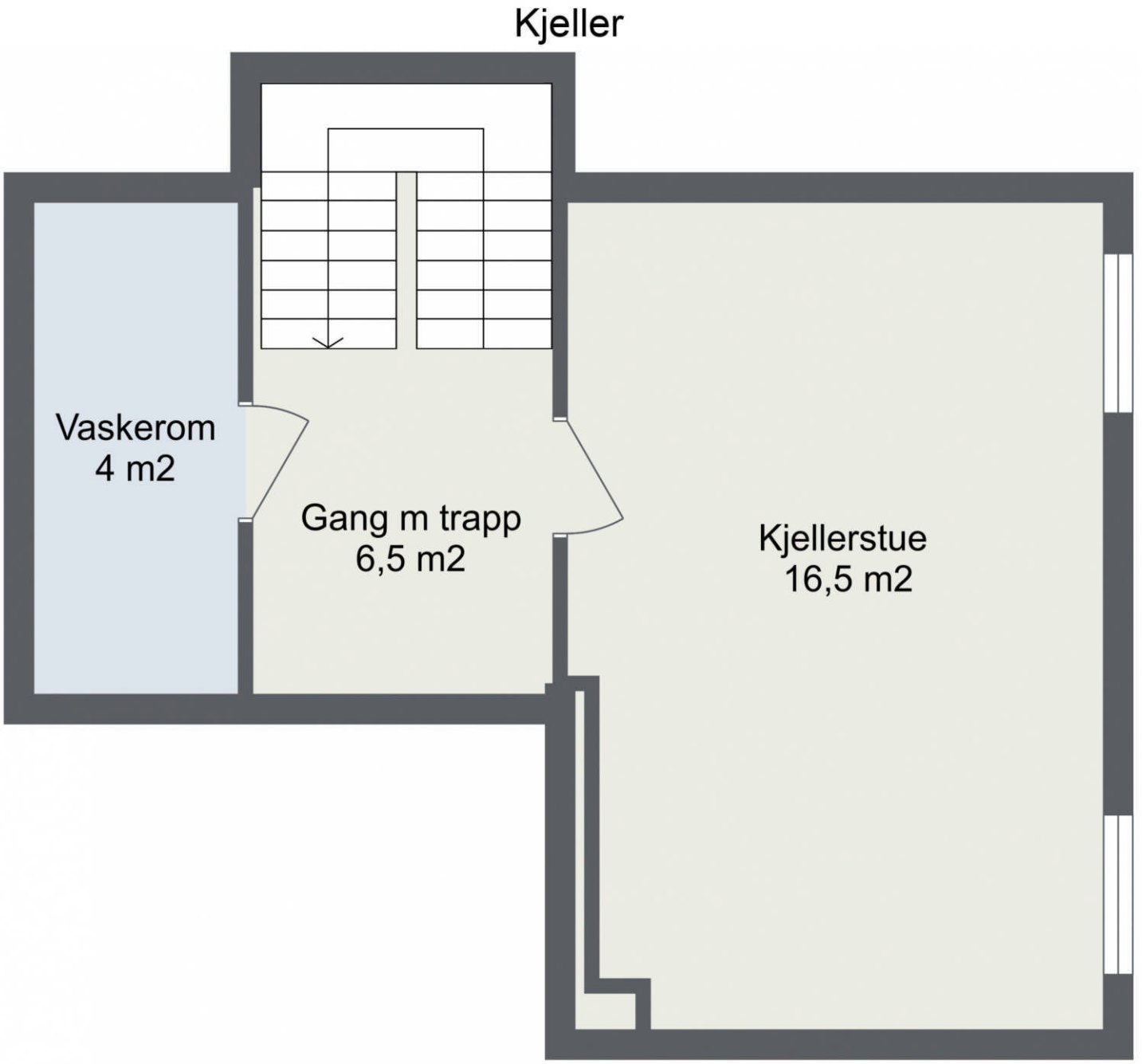
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Takkonstruksjon og loft
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje

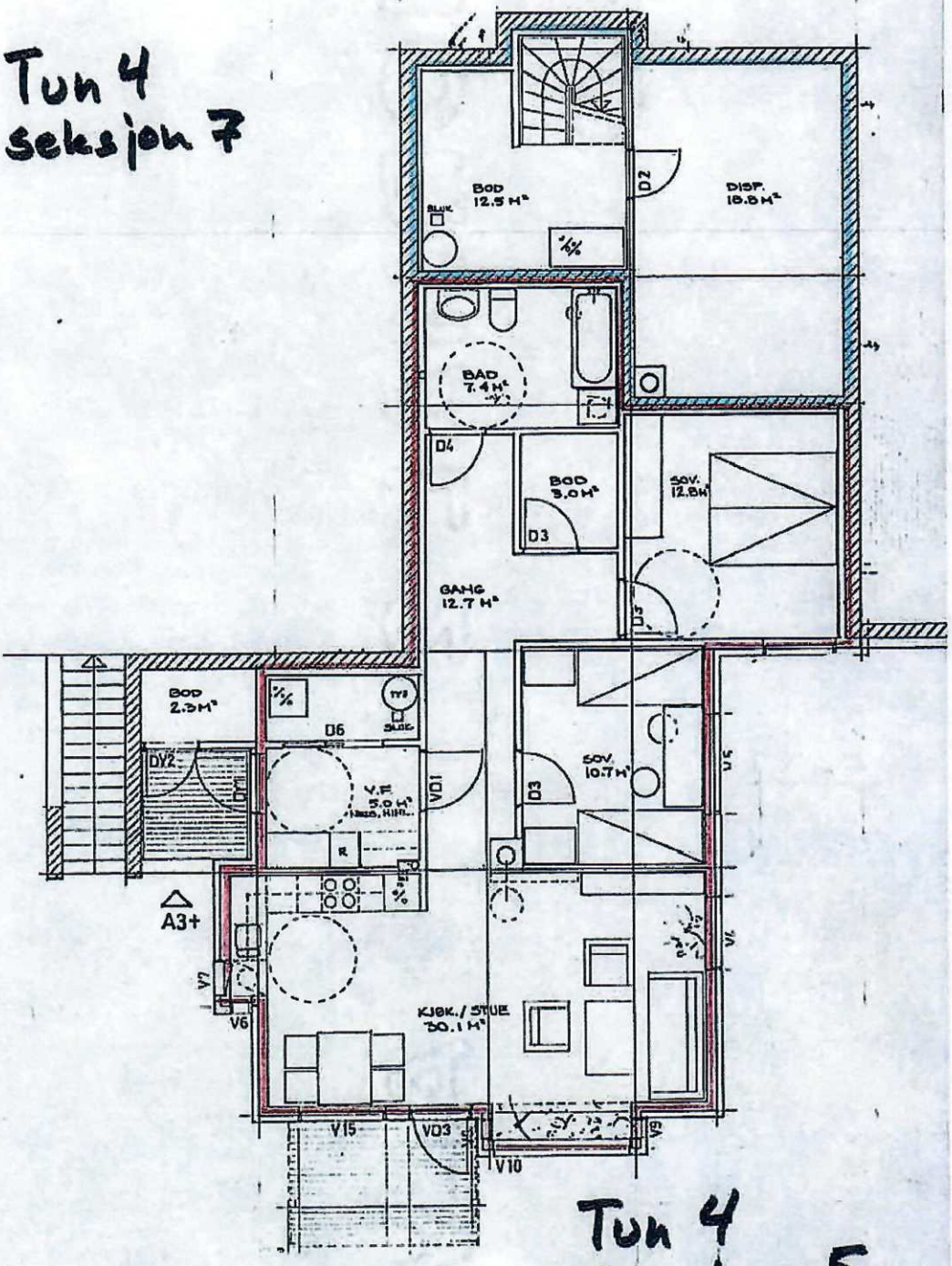


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

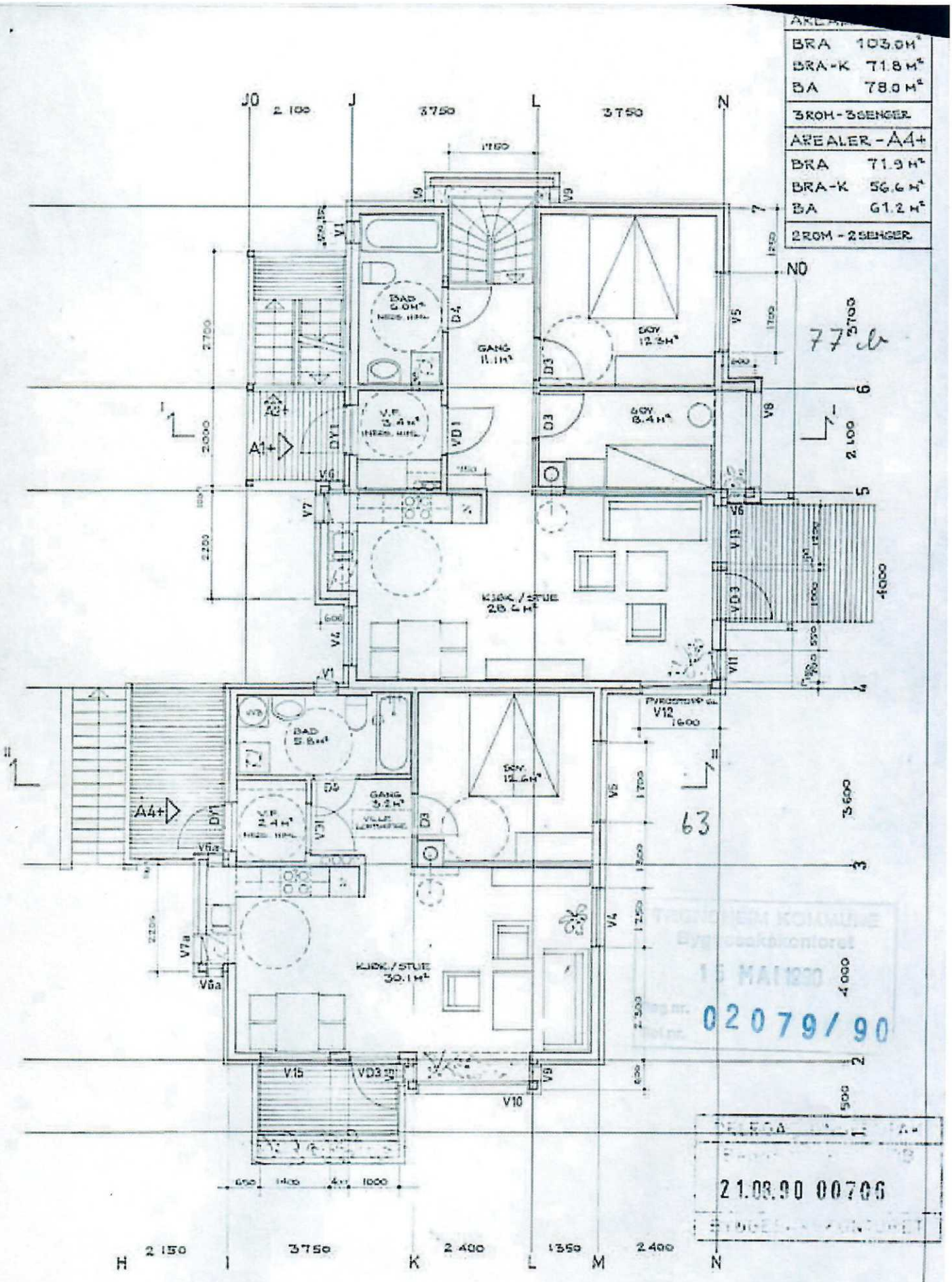
side 7
av 11

Tun 4
seksjon 7



Tun 4
Seksjon 5

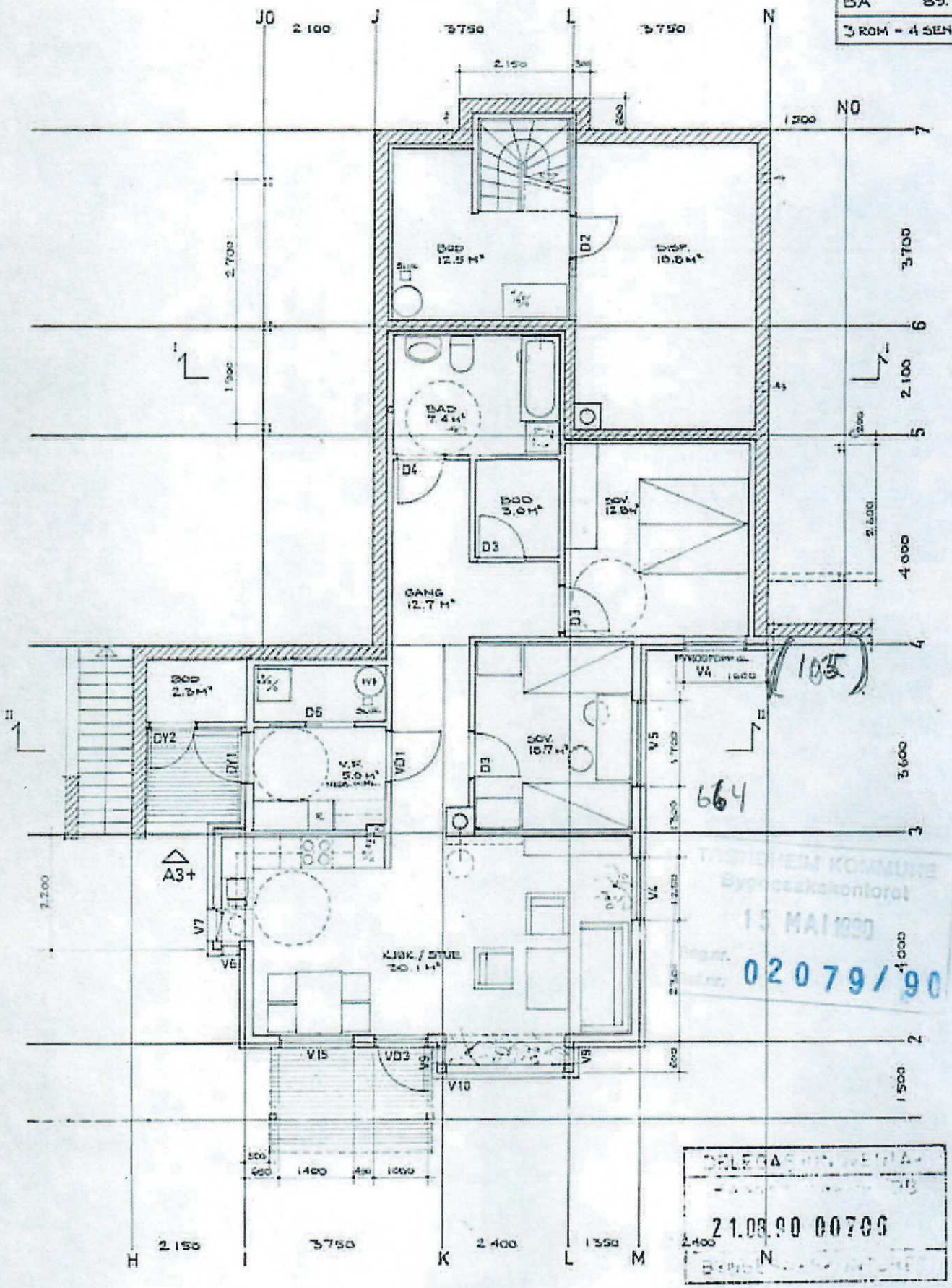
TRONDHEIM KOMMUNE
STEINAN BOLIGFELT E-F
TYPE A1/A2+-A3/A4+ U.ETG.
NILS HENRIK BOGEN ARKITEKTKONTOR A.S



TRONDHEIM KOMMUNE
STEINAN BOLIGFELT E-F

TYPE A1/A2+-A3/A4+ 1. ETG.	1:100	
	15.03.90	
NILS HENRIK EGGEN ARKITEKTKONTOR A.S	8822	- 22

AREALER - A3+	
BRA	89.7 m²
BRA-K	89.7 m²
BA	89.7 m²
3 ROM - 4 SENGER.	



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
15 MAI 1990
Saksnr. 02079/90

DELEGA
21.08.90 00705

TRONDHEIM KOMMUNE STEINAN BOLIGFELT E-F			
TYPE A1/A2+-A3/A4+ U.ETG.		1:100 15.03.90	
NILS HENRIK EGGEN ARKITEKTKONTOR A.S HAUGEN VESTRE 7031 TRONDHEIM TLF./TELEFAX (075) 56 70 00		8822	- 21

Energiattest



Adresse **Edgar B. Schieldrops veg 102A, 7033 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314622**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10534321**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **163,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 734 kWh**



Edgar B. Schieldrops veg 102A, 7033 TRONDHEIM

Detaljering

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

Edgar B. Schieldrops veg 102A, 7033 TRONDHEIM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ERVIK ALEKSANDER LANGHOLM

Edgar B. Schieldrops veg 102A
7033 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elisabeth Freundorfer	BYGG-24/81968 oppgis ved alle henvendelser		13.08.2024

Edgar B. Schieldrops veg 102A, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, utskifting av vinduer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81/64/0/7
Bygningsnummer:	10534321
Tiltakshaver:	ERVIK ALEKSANDER LANGHOLM

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elisabeth Freundorfer
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 12.08.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Byggesakskontoret påpeker at tiltaket var omsøkt som tiltak uten ansvarsrett og tiltakshaver selv står ansvarlig for prosjektering og utførelse av tiltaket.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-24/81968-7.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om

å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/02079/90
Sak nr.: DB 0706/90

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Bygge-og eiendomsktr.
Holtermanns veg 1

7004 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 20.06.91

BYGGESTED : EDGAR B.SCHIELDR.V 100 A G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : (Bygge-og eiendomsktr.) SVANHILD BJØRGUM

ARBEIDETS ART : BOLIGER/GARASJE

BYGGETS ART : NYBYGG

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

Arbeidet er besiktiget. 20.06.91

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

Per Ragnar Hove
.....
byggekontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/02079/90
Sak nr.: DB 0706/90

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Bygge-og eiendomsktr.
Holtermanns veg 1

7004 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 27 05 .91

BYGGESTED : EDGAR B.SCHIELDR.V 100 B G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE (: Bygge-og eiendomsktr. ANITA KNUTSEN)

ARBEIDETS ART : BOLIGER/GARASJE

BYGGETS ART : NYBYGG

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

Arbeidet er besiktiget. 27.05.91

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

Per Ragnar Hove
byggekontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/02079/90
Sak nr.: DB 0706/90

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Bygge-og eiendomsktr.
Holtermanns veg 1

7004 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 24.05.91

BYGGESTED : EDGAR B.SCHIELDR.V 102A G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : (Bygge-og eiendomsktr.) HARALD KVERNLAND

ARBEIDETS ART : BOLIGER/GARASJE

BYGGETS ART : NYBYGG

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

Arbeidet er besiktiget. 24.05.91

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

Per Roar Hove
byggekontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/02079/90
Sak nr.: DB 0706/90

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Bygge-og eiendomsktr.
Holtermanns veg 1

7004 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 06.05.91

BYGGESTED : EDGAR B.SCHIELDR.V 102 B G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : (Bygge-og eiendomsktr.) MARIT COLLIN

ARBEIDETS ART : BOLIGER/GARASJE

BYGGETS ART : NYBYGG

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

Arbeidet er besiktiget. 06.05.91

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

Per Roar Hove
byggekontrollør

ERVIK ALEKSANDER LANGHOLM

Edgar B. Schieldrops veg 102A
7033 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elisabeth Freundorfer	BYGG-24/81968 oppgis ved alle henvendelser		12.08.2024

Edgar B. Schieldrops veg 102A, godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt mindre fasadeendringer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81/64/0/7
Bygningsnummer:	10534321
Tiltakshaver:	ERVIK ALEKSANDER LANGHOLM

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elisabeth Freundorfer
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 27.06.2024. Søknaden er komplettert 02.08.2024 og 09.08.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Vi baserer vedtaket på situasjonsplan, plan og snitt mottatt 02.08.2024.

Søknaden gjelder:
- Bruksendring av disponibelt rom i kjeller til soverom

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r0322b - Steinan 1, 81/10 og deler av Steinan øvre, gnr.81/1 og 10 (område E) Bebyggelsesplan*, stadfestet 14.08.1990. Eiendommen er regulert til boligformål.

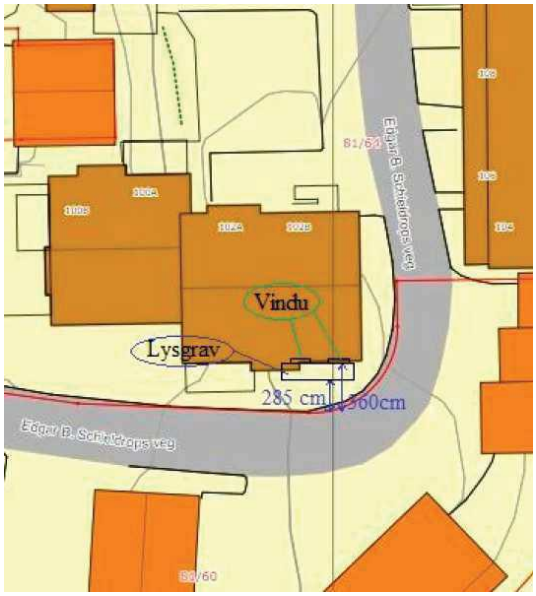
Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Eneste nabo med innsyn på fasade som blir endret er tomt 81/60 i sør for Edgar B. Schieldrops veg 102A. Nærmeste nabobygninger er garasjer på andre siden av veien. Det foreligger samtykke fra styrelederen til Steinan Velforening. Som eier tomt 81/60. Tiltaket anses dermed som tilstrekkelig nabovarslet jf. pbl § 21-3.

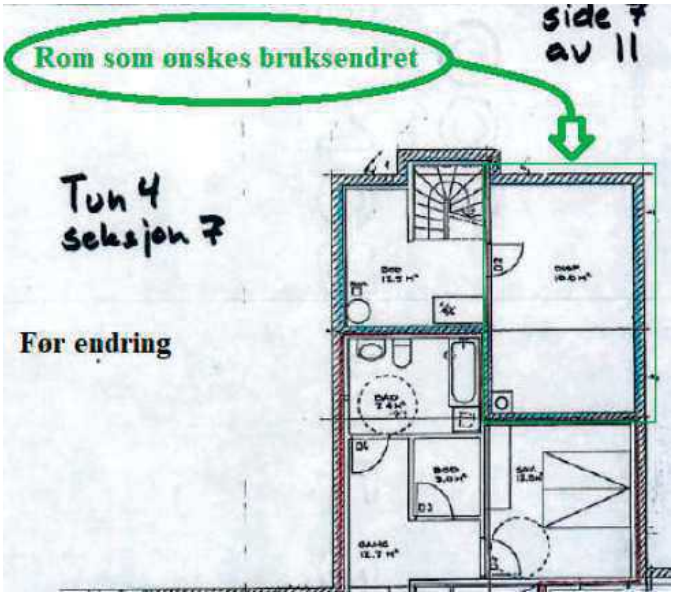
Byggeprosjektet
Det søkes om bruksendring av disponibelt areal i kjeller til soverom. Det var tidligere 3 vinduer i rommet. Disse ble endret til 2 større vinduer i størrelsen 105x75cm. Det vises med bilder at det er truffet tiltak for å lette rømning via vinduene som ligger 1,25m over gulvet.

Byggesakskontoret vurderer at det er positivt at det skaffes mer boligrom i allerede eksisterende bygning. Rommet fremstår som med bra størrelse og ligger til sør, slik at det er gode solforhold til tross for beliggenhet i kjelleren.

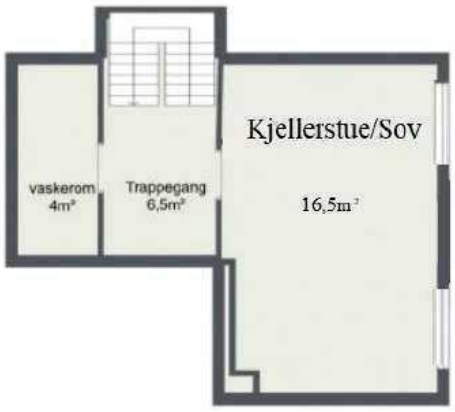
På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.



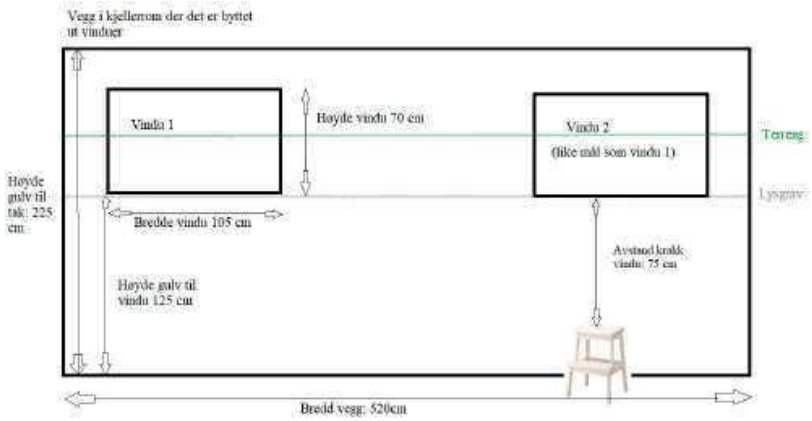
Figur 1: utklipp fra situasjonsplan, dok. nr. 24/81968-4



Figur 2: eksisterende plan kjelleretasje, dok. nr. 24/81968-4



Figur 3: omsøkt planløsning, dok. nr. 24/81968-4



Figur 4: snittegning, , dok. nr. 24/81968-4



Figur 5: nye vinduer innenfra, dok. nr. 24/81968-4



Figur 6: nye vinduer utenfra, dok. nr. 24/81968-4

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-8 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring utenfor hensynssone - areal inntil 50 m^2

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m^2, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

Ansvar
Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan-

og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

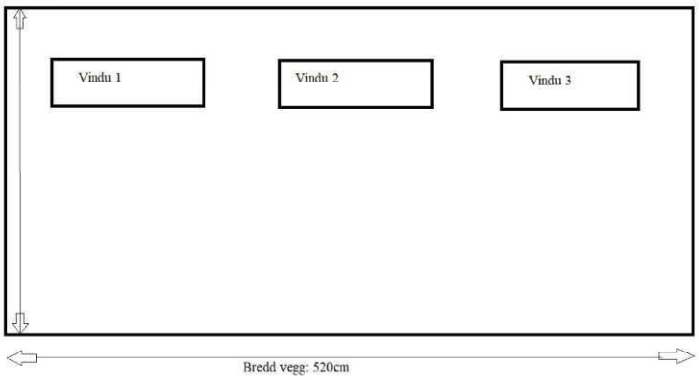
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

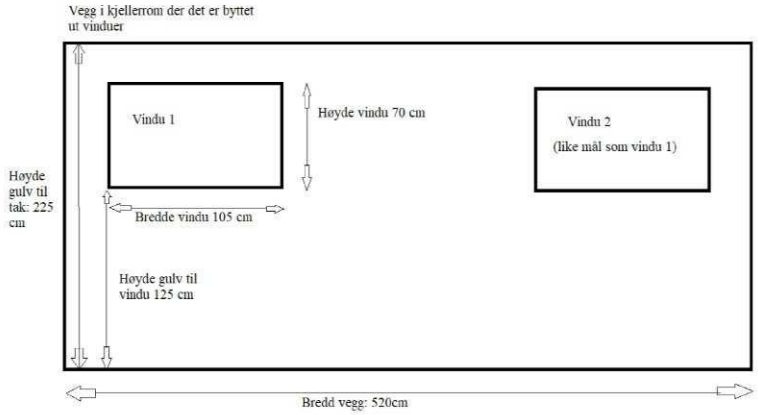
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Vegg i kjellerrom der det er byttet ut vinduer




Vegg i kjellerrom der det er byttet ut vinduer
Vindu 1
Høyde vindu 70 cm
Vindu 2
(like mål som vindu 1)
Høyde gulv til tak: 225 cm
Bredde vindu 105 cm
Høyde gulv til vindu 125 cm
Bredd vegg: 520cm


102


102


102

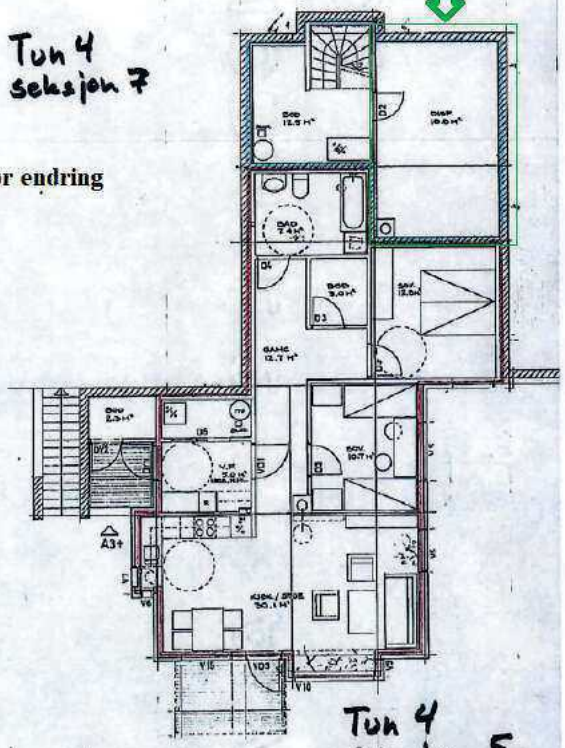


side 7
av 11

Rom som ønskes bruksendret

Tun 4
seksjon 7

Før endring



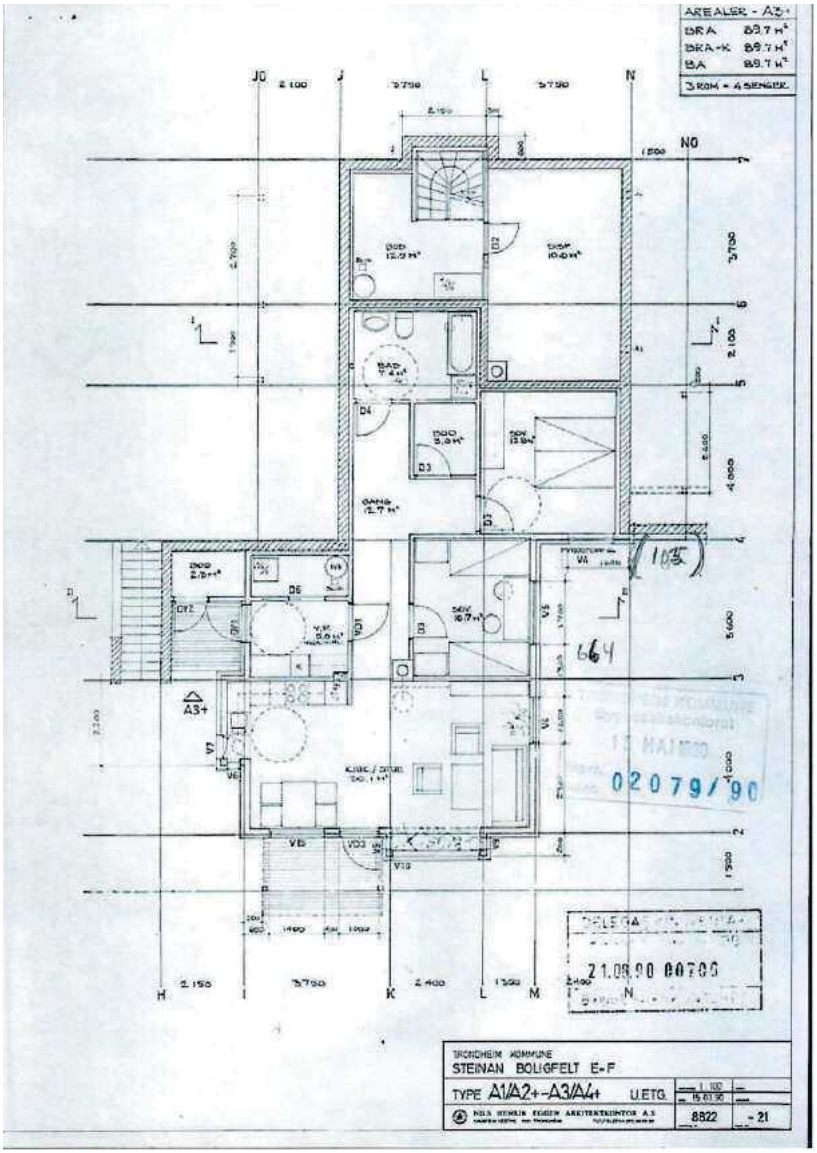
Tun 4
seksjon 5

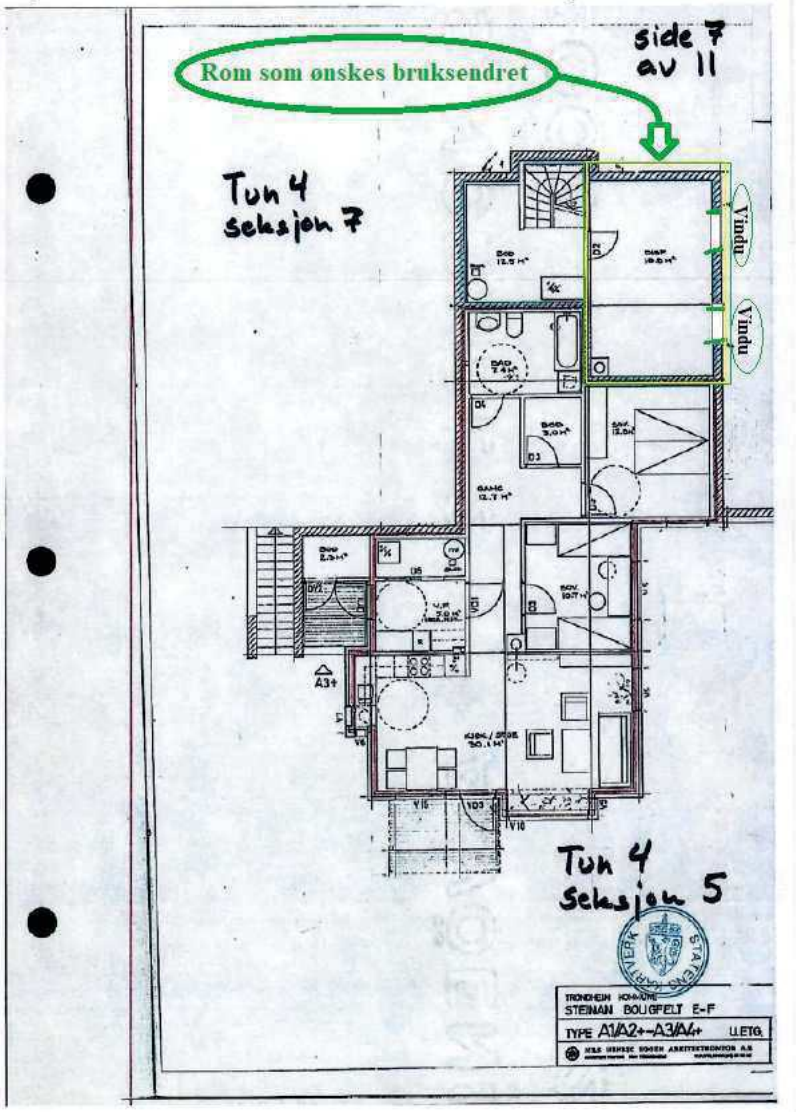
TRONDHEIM KOMMUNE
STEINAN BOLIGFELT E-F
TYPE A1/A2+-A3/A4+ LLETG.

1.etasje og kjeller

Gammel løsning



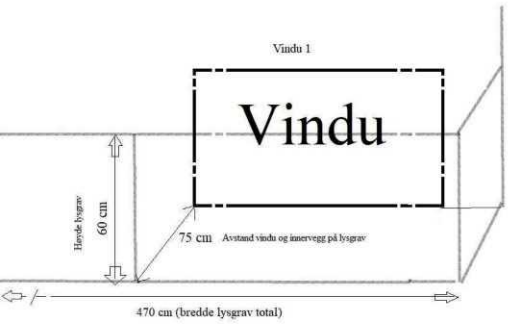

AREALER - A3+
BRA 89.7 m²
BRA-K 89.7 m²
BA 89.7 m²
3 ROM + 4 SENGER
J0
J
L
N
NO
H
I
K
L
M
N
A3+
105
64
02079/90
21.09.90 00700
TRONDHEIM KOMMUNE
STEINAN BOLIGFELT E-F
TYPE A1/A2+-A3/A4+ U.ETG.
1:100
15.01.90
8822
- 21

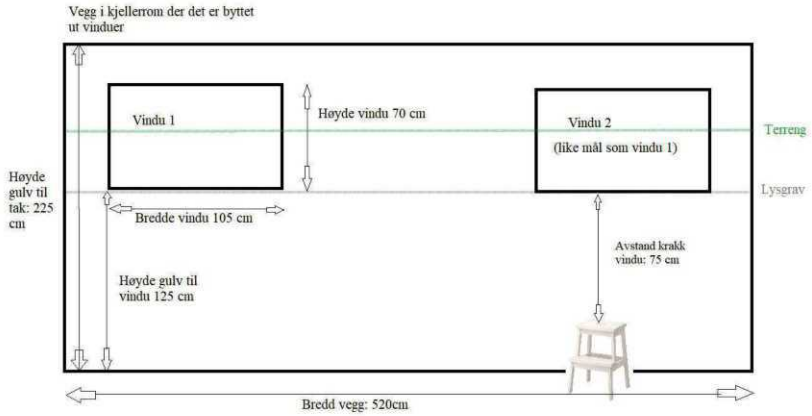

side 7
av 11
Rom som ønskes bruksendret
Tun 4
seksjon 7
Vindu
Vindu
Tun 4
seksjon 5
TRONDHEIM KOMMUNE
STEINAN BOLIGFELT E-F
TYPE A1/A2+-A3/A4+
LLETG.

1.etasje og kjeller

Ny løsning

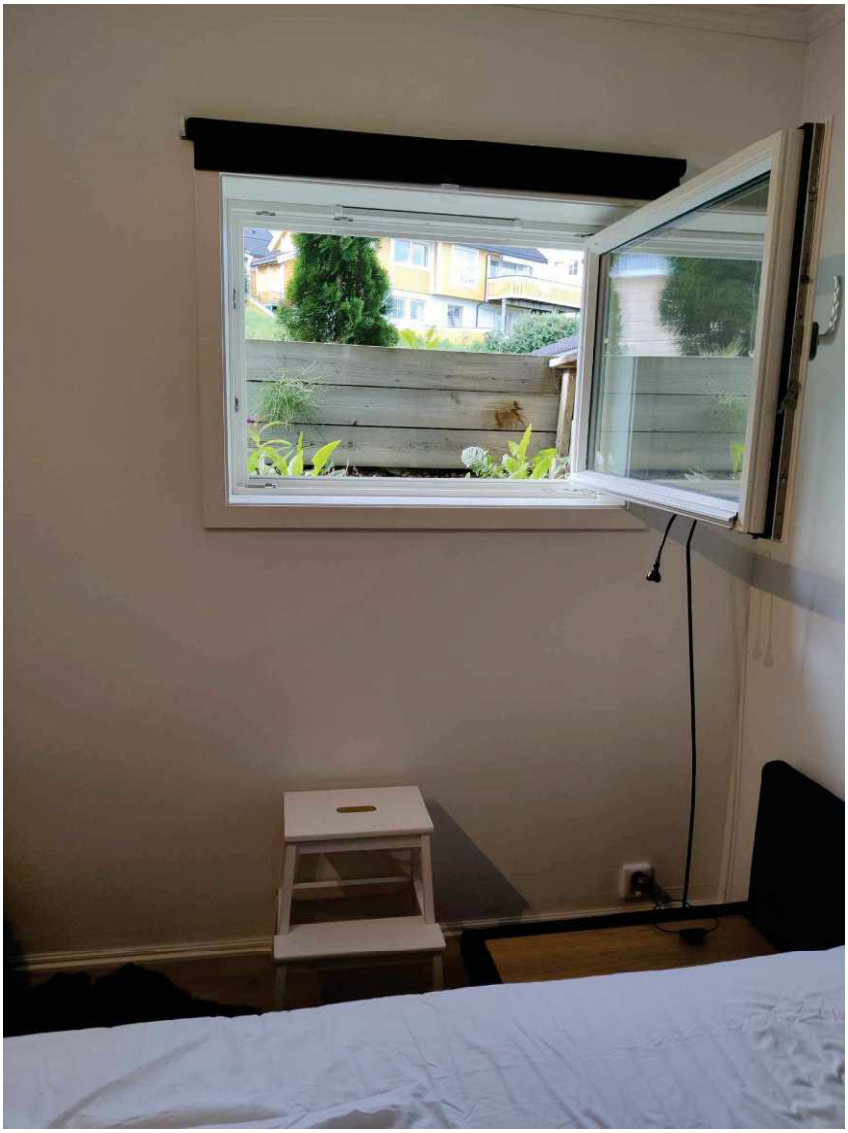



Vindu 1
Vindu
Høyde lysgrav
60 cm
75 cm
Avstand vindu og innervegg på lysgrav
470 cm (bredde lysgrav total)


Vegg i kjellerrom der det er byttet ut vinduer
Vindu 1
Høyde vindu 70 cm
Vindu 2
(like mål som vindu 1)
Terreng
Lysgrav
Høyde gulv til tak: 225 cm
Bredde vindu 105 cm
Avstand krakk vindu: 75 cm
Høyde gulv til vindu 125 cm
Bredd vegg: 520cm







SITUASJONSKART

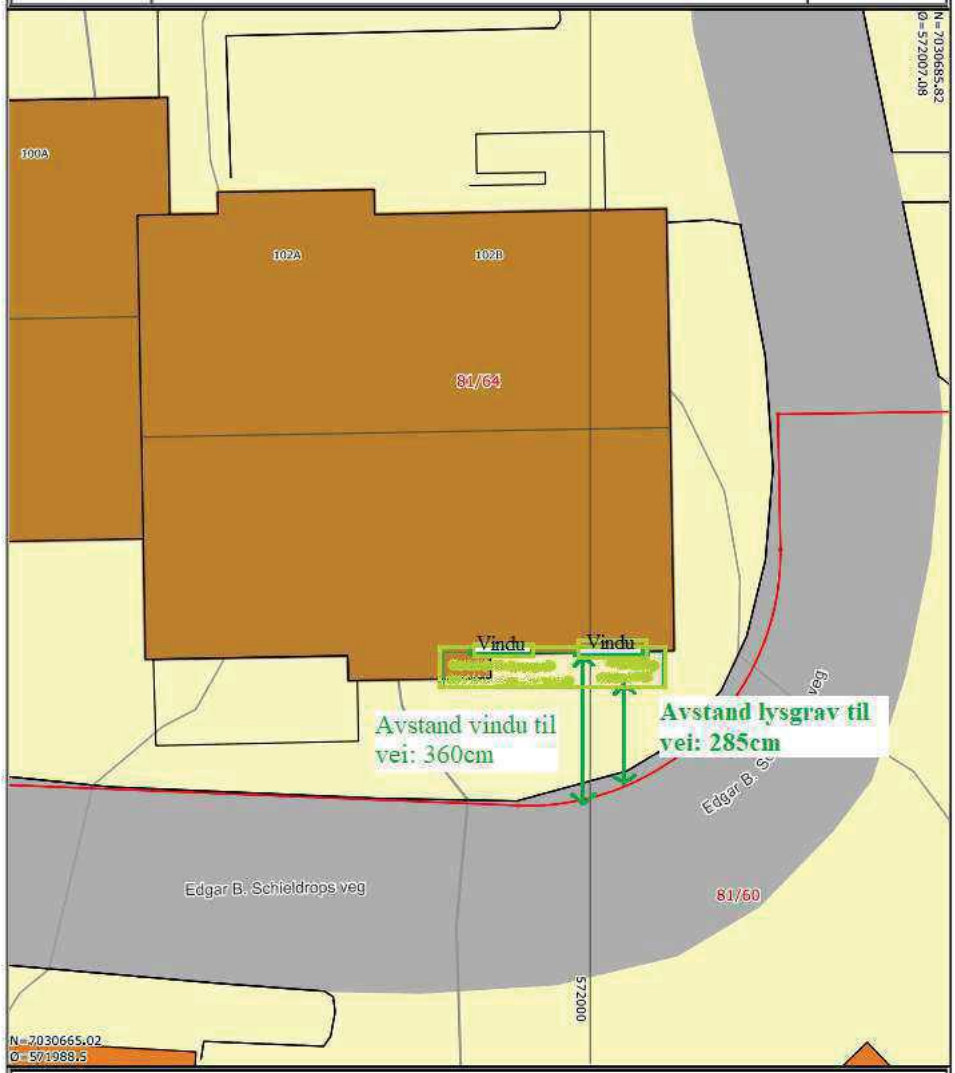
Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 1/8-2024 Sign:			Målestokk 1:250



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 1/8-2024 Sign:			Målestokk 1:100



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

R 322 B, b.v. 14.08.90.

TRONDHEIM KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR STEINAN 1 OG DELER AV EIENDOMMEN STEINAN ØVRE, GNR. 81, BNR. 1 og 10.

Dato for siste revisjon av planen: 27.07.90
Dato for bystyrets vedtak:

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

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder
2. Fellesområder.

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1 Boligområder.

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 40 °.

1.1.3 Carportene skal bygges slik de er vist på planen. Dersom de kommer innenfor byggegrensen, må de forsterkes slik at de tåler snølast ol. fra vanlig vedlikehold av vegen.

1.1.4 Minst 10 av boligene skal ha livsløpsstandard.

1.2 Felles bestemmelser for byggeområdene.

1.2.1 Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, ol. må godkjennes av bygningsrådet.

1.2.2 Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet 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

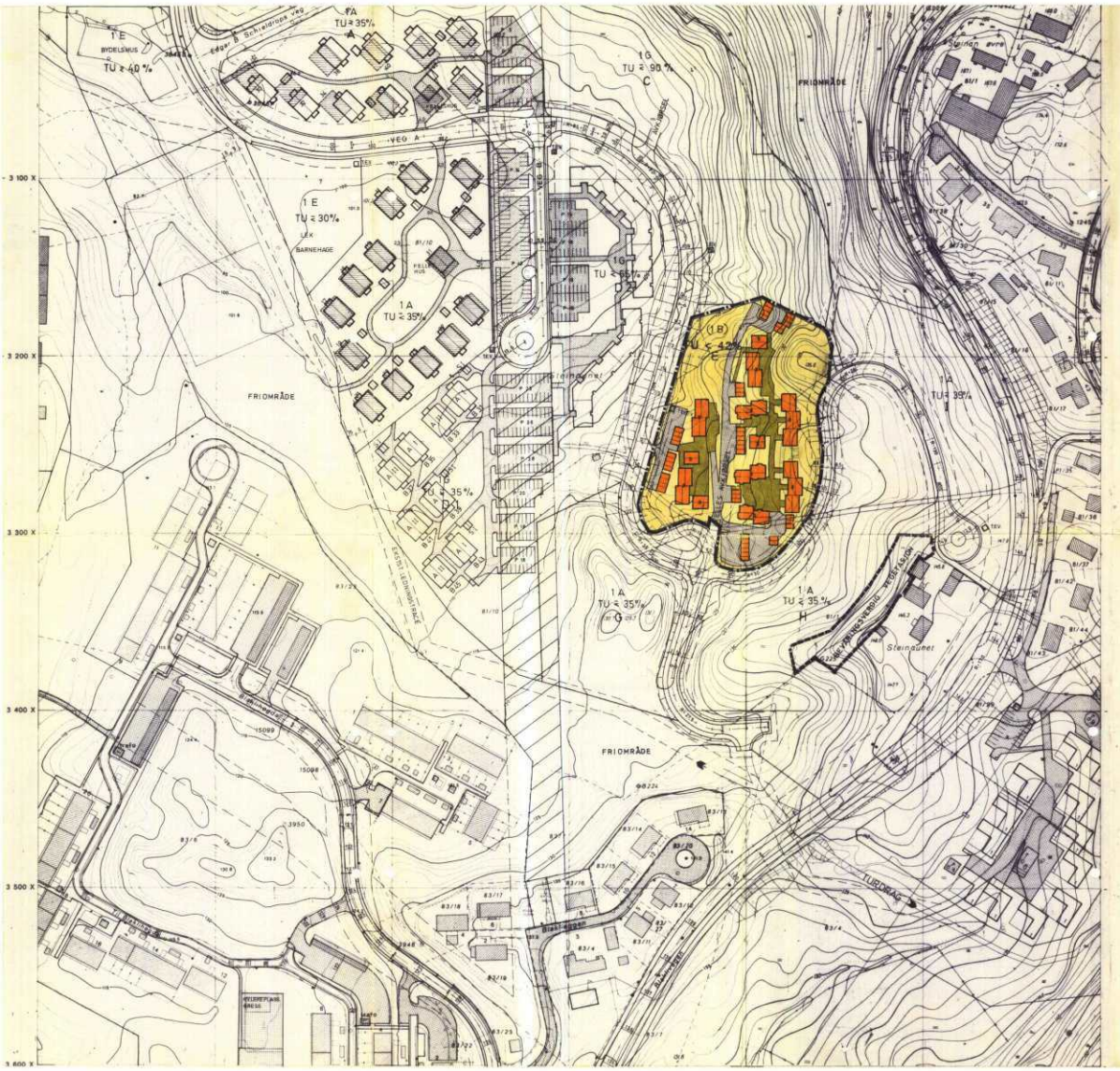
2.2 Fellesområdene skal ferdigstilles samtidig med boligene.

2.3 Felles avkjørsel skal brukes på fotgjengernes premisser.

3. FELLESBESTEMMELSER.

3.1 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.

3.2 Etter at denne bebyggelsesplan 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

GOSLB
10220 Peak Kar

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER TU<42%
- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- /////[N] HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

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

8. FORNYELSESOMRÅDER

- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- [G] [B] PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- anvisning av avkjørsel

0 50 100 150 200 250 M

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

N

Reguleringsplan for
Steinan 1 81/10 og deler
Steinan Øvre 81/1.

Utarbeidet av
NILS HENRIK EGGEN ARKITEKTKONTOR A.S.
februar 1990.

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
Nr.	DATO		Nr.	DATO	Sign.	
			1	10.04.90	TH	Flere P-plasser
			2	16.05.90	TH	Endret reg.grense
			3	27.07.90	T.H.	Nettst. utgår

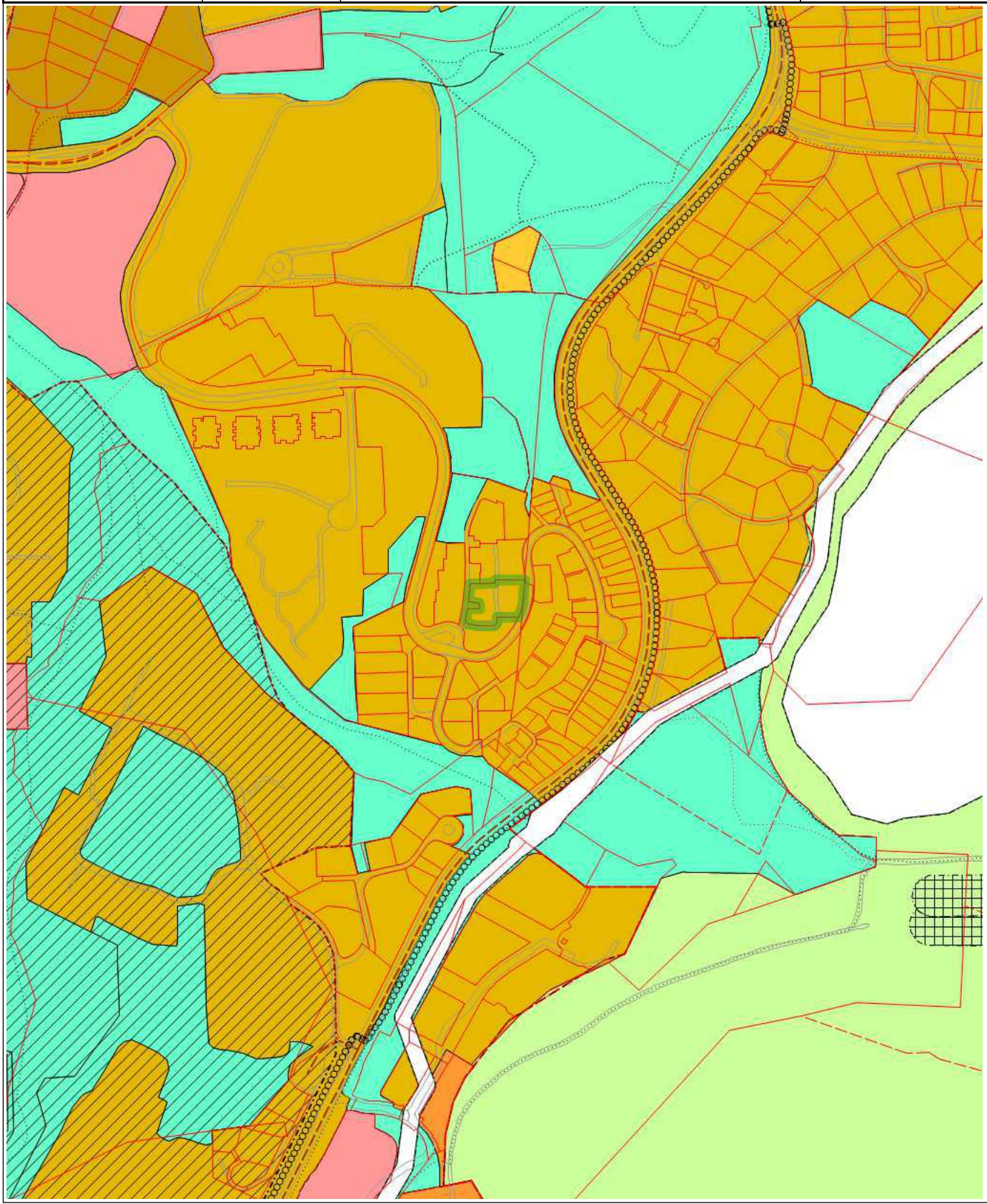
MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING	Endring nr.
1: 1000.	R 322 B	100	
KARTBLAD	SAKSBEHANDLER		

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Edgar B. Schieldrops veg 102A 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

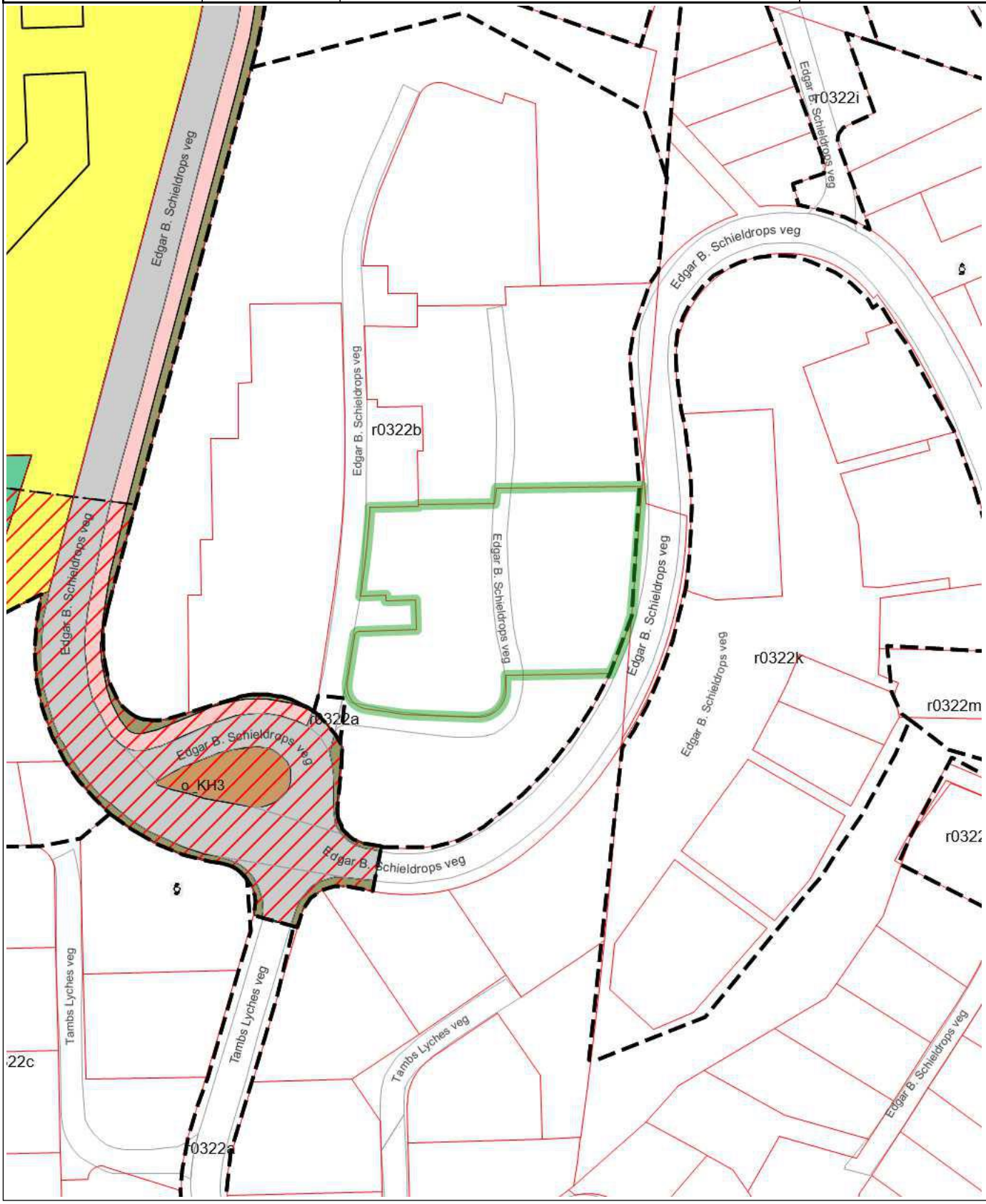
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig 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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Edgar B. Schieldrops veg 102A 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpFareGrense


RpGrense


Byggegrense


Bebyggelse som inngår i planen


Ras- og skredfare


Boligbebyggelse-blokkbebyggelse


Lekeplass


Kjøreveg


Fortau


Annen veggrunn - grøntareal


Kollektivholdeplass


Naturområde


Turveg


Friområde

VEDTEKTER - STEINAN VELFORENING

Med hjemmel i tinglyst skjøte, er nåværende og fremtidige seksjonseiere pliktig til å være medlemmer av velforeningen som ble konstituert på møte den 22.02.1991.

§1. Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealet, gnr. 91, bnr. 60 (bestående av p-plasser, gangveier, fellesledninger o.l.) som eies av velforeningen, og fellesanlegg (så som garasjer, grendehus, barnehager osv.) som måtte bli opprettet på området, og som enten bli eiernes ideelle eller fysiske sameie eller som skal eies av velforeningen. Dessuten samordne tiltak som berører flere av tunene.

Hvert tun koordinerer tiltak innad på tunene. Ved tvister avgjør Velforeningen.

§2. Pliktige medlemmer i foreningen er de som til enhver tid er seksjonseiere i de 4 tunene, gnr. 81, bnr. 61, 62, 63 og 64.

§3. Foreningens høyeste organ er medlemsmøte der hver seksjonseier har 1 stemme. Den daglige drift ivaretaes av styret.

Fullmakt skal være skriftlig og gjelder førstkommende medlemsmøte. Hvert medlem har kun mulighet til å inneha 1 fullmakt, og det er kun 1 stemme PR. husenhet.

§4.

a) Ordinært medlemsmøte (årsmøte) holdes i mars måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 5 medlemmer krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
b) Styrets formann innkaller skriftlig til medlemsmøte med minst 8, høyst 15 dagers varsel. Styrets formann leder medlemsmøtene. Medlemmene kan også velge en annen møteleder.

   Medlemsmøte/årsmøte er beslutningsdyktig når møte er innkalt i henhold til vedtektene.

§5. På ordinært medlemsmøte (årsmøte) skal følgende saker behandles:

a) Årsberetning, årsregnskap og revisorenes rapport.

b) Valg av formann og styre.
c) Økonomi, budsjett og drift av foreningen.
d) Valg av revisorer.
e) Valg av valgkomité på 3 medlemmer

Medlemsmøte (årsmøte) kan ikke treffe beslutning om andre saker enn det som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalling til nytt medlemsmøte (årsmøte) til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

f) Årsmøtet kan med ¾-flertall av fremmøtte fastsette et likt beløp (kontingent) som årlig kreves fra hvert av medlemmene. Disse midlene kan brukes i overensstemmelse med foreningens formål. Styret disponerer disse midlene i henhold til vedtatt budsjett.

§6.

a) Vedtak i medlemsmøte kan treffes når mer enn halvparten av de fremmøtte stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
b) I saker som krever felles finansiering utover de midler styret årlig får til disposisjon, jf § 8c kreves ⅔ av fremmøte foreningsmedlemmers stemmer.

§7.

a) Det ordinære medlemsmøte (årsmøte) skal velge et styre med 4 medlemmer. Et styremedlem fra hvert enkelt tun må være representert, bestående av formann, sekretær, kassere og 1 stk medlem. Medlemmene velges for 2 år, første gang etter 1 år trer to styremedlemmer ut av styret ved loddtrekning. Formann velges særskilt for 1 år av gangen. Alle kan gjenvelges. Styret fører møteprotokoll.
b) Vedtak i styret er gyldige når minst 3 av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme.

§8.

a) Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer, fellesanlegg og innen de respektive tun.
b) Styret iverksetter slike tiltak og avgjør om de skal utføres ved dugnad og/eller ved utlikning av utgiftene på de som får nytte av tiltaket. På de enkelte tun iverksetter seksjonseiere selv slike tiltak.
c) Styret kan disponere, når det finner det nødvendig, inntil 20% av budsjettmidler på annen måte enn budsjettet tilsier.

Vedtak på årsmøtet den 22.03 1995: Det arrangeres dugnader over 2 – to dager. Hver husstand har plikt til å stille med minst en representant på en av dugnadsdagene, arrangert av velforeninga. Dersom en husstand er forhindret fra å møte, kan man enten stille med stedfortreder eller betale kr 300, - i gebyr[1] PR. dugnad. For styret 1991 gis styret fullmakt til å disponere midlene i henhold til formålene.

d) Medlemmenes kontigent skal betales forskuddsvis to ganger per år, i januar og i august.
e) Styremedlemmer er unlatt innkreving av kontigent for medlemmet seksjonseieren representerer i perioden de sitter i styret. Dersom et styremedlem eier flere seksjoner, er denne retten begrenset til en kontigent.

§9. Etter forslag fra styret kan velforeningens medlemmer med ⅔ – dels av fremmøte medlemmers stemmer vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesareal og fellesanlegg.

§10. Vedtak på årsmøtet 11.03.2014: Ved for sen betaling av kontingent påregnes purregebyr i samsvar med Inkassoloven, samt forskrift til denne.

§11. Disse vedtektene kan endres etter vedtak av ⅔ – deler av fremmøtte medlemmer.

Vedtekter enstemmig vedtatt på medlemsmøte 27.06.1991.

Trondheim 20.04.2007

Revidert av:

Sigmund Aune

(leder for perioden 22.03. 95 – årsmøte 96)

[1] Endret fra kr 100,- til 300,- etter årsmøtevedtak i 2004.

Arne Inge Kolstad, endring i hht fotnote 1.

(leder for perioden årsmøte 2007 – årsmøte 2008)

Rune Angelshaug, tilføyd § 10

Dagfinn Breivik Skomsø, flyttet deler av §8c til eget punkt i §5f og tilføyd §8d og §8e

(leder for perioden årsmøte 2017 - årsmøte 2018)

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

Følgende årsmøtevalgte representanter har fungert i inneværende år.

Styret:	Patrick Krupa	(tun 1)
	Monika Agniezka Eriksen	(tun 2)
	Erik Amundsen	(tun 3), Kasserer
	Svein Ivar Sørensen	(tun 4), Leder

Valgkomite: Secilie Kui, Daniel Rasmussen, og Jostein Finserås

---

Det har i perioden siden forrige årsmøte vært avholdt 2 ordinære styremøter. Det har vært behandlet flere saker som oppsummeres i det etterfølgende:

1. **Vår- og høstdugnad** ble gjennomført som vanlig. For å motivere til økt deltakelse på dugnader ble på forrige årsmøte vedtatt å øke kontingenten med 600 kr som blir redusert med 300 kr for deltakelse per dugnad. Dette trådte i kraft fra og med høstdugnaden 2025.

2. **Brøyting**: −66 126,46 kr. Kostnaden til brøyting lå 11 126 kr over budsjett i 2025.

3. **Ny bod:** En rydding på dugnad av et par av beboerne gjorde at boden ble romslig nok til at behovet for ny bod ikke lenger er til stede. Det avventes dermed videre investeringer her.

4. **El-anlegg:** Etter en iherdig dugnadsinnsats av 2-3 beboere som innebar graving, laging av hull i asfalt, og demontering av lyktestolpe, så ble saken til slutt løst ved at leder fikk kontakt med firmaet som i sin tid gravde ned fiberkabelen på vegne av Telenor, Transtema. De sendte en kar som var svært behjelpelig med å ordne ny strømkabel trukket gjennom de samme rørene som fiberkabelen ligger i (så ikke behov for å grave opp veien). De dekket også halvparten av elektrikerkostnadene vi hadde hatt på denne saken i 2025 (50% = 9 500 kr). Kostnad for oss ble ca 15 000 kr.

5. **Utelys på tun 3 og 4:** Har blitt ordnet på dugnad, så nå er det lys ute i gata igjen.

6. **Momskompensasjon**: Vi har fått beskjed om at vi ikke kvalifiserer til støtte siden vi strengt talt ikke er en frivillig organisasjon (pliktig medlemskap i velforeningen).

7. **Ny bank:** Vi har skiftet bank fra DNB til SMN, og vi har nå fått satt pengene inn på en sparekonto der vi får renter, og regner med renteinntekter på ca 13 000 kr per år.

8. **Styreansvarsforsikring:** Vi har denne forsikringen gjennom vårt medlemskap i Vellenes Fellesorganisasjon. Det er dermed ikke noe behov for å tegne ekstra forsikring.

9. **Postboks:** Vi har avsluttet leie av postboks, og posten skal fremover leveres til den som er formann for Velforeningen.

10. **Regnskapet for 2025:** Regnskapet viser et overskudd på 39 043,72 kr mot budsjettert underskudd på - 70 100 kr Det har ikke vært noen større utgifter å bemerke i 2025.

11. Styret vurderer alle forutsetninger for fortsatt drift til stede.

Trondheim 06.03.2026

Svein Ivar Sørensen (Leder)

Erik Amundsen (Kasserer)

Monika Agniezka Eriksen

Patrick Krupa

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I STEINAN VELFORENING

Årsmøte for Steinan Velforening ble gjennomført 18.mars 2026

Sted: Utleirahallen

Kl 18-20

SAKSLISTE:

1. **Valg av møteleder og referent.**
   Møteleder: Svein Ivar Sørensen
   Referent: Monika Eriksen

2. **Valg av 2 personer til å underskrive protokollen.**
   Tove Kolstad, Sverre Fitje

3. **Valg av tellekorps.**
   Håndsopprekning

4. **Registrering av deltagere og fullmakter**

   Ingen fullmakter. Referent gjennomførte opptelling av fremmøtte.

   Totalt antall stemmer: 11

5. **Årsregnskap for 2025**

   https://drive.google.com/file/d/1SEgfhiyNy5Vd0SX6C5y6cql6C7aubrKH/view?usp=drive_link

   Det ble stilt spørsmål om rente på sparekonto. Styreleder informerer om at det er vanskelig å få høyere rente på bedriftskonto. Informert om at vi har byttet fra DNB til SMN.

   Det fremlagte årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på **39 044** kr og dette godkjennes.

6. **Styrets årsberetning for 2025**

   https://drive.google.com/file/d/1keDnCpOxKC7hNM1iWXmhF2rL7Csj-C8b/view?usp=drive_link

   Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

7. Budsjett for 2026

https://drive.google.com/file/d/1AwnTrJRjvA2rkFHXpGP81iqQEA9pi7hb/view?usp=drive_link

Kommentarer til budsjett:

- Innspill om at det bør hentes pristilbud fra flere elektrikere for innlegging av strøm i bod.
- Styreleder informerer om at det er noe usikkerhet knyttet til posten Drift/vedlikehold pga at det ikke er gjort avtaler med håndverkere
- Forslag om å bytte sand i sandkassene
- Forslag om nytt gelender trapp på tun 3. Hvert tun har selv ansvar for trapper
- Forslag om å kjøpe nye koster til å ha i bod. Vedtatt, og kjøpes inn før dugnad
- Forslag om å forlenge leveggen på lekeplassen over tun 2 for å skjerme nr 126. Avventes til det er konkludert med hva som skal gjøres med lekeplassen
- Ønske om frukttrær på ulike tun. Tas opp på generalforsamling neste år for å konkludere rundt plan for beplanting/plassering.
- Innspill om at det er ønskelig å investere penger i ballplassen årlig (vedlikehold) fremfor å betale for leie. Endringer i denne avtalen bør tas opp på generalforsamling.

Budsjett for 2026 godkjennes slik det er fremlagt i møtet.

8. Brøyting vinteren 2026

Det skal innhentes tilbud fra flere aktører for å se om det er mulig å oppnå redusert pris. Velforeningen betaler per i dag kr. 3 600 per brøyting.

9. Leie av fotballbanen

Avtalen skal reforhandles i 2026, og styret vil i den forbindelse gå i dialog for å undersøke muligheter/konsekvenser ved endring eller oppsigelse av avtalen.

Kommentarer:

Dette bør tas opp på generalforsamling før endringer i avtalen. Flere ønsker å beholde ballplassen.

10. Strøm i boden

Flertall i møtet ønsker strøm i bod. Styret vil innhente tilbud fra elektriker.

Ønske om dugnadsinnsats (spesielt grøftegraving) for å holde kostnadene nede.

11. Valg

Følgende ble valgt på årsmøtet:

- Styrets leder: Svein Ivar Sørensen (1 år)
- Tun 1: Patrick Krupa (ikke på valg, 1 år)
- Tun 1 vara: Secilie Kui (ikke på valg, 1 år)

- Tun 2: Monika Agnieszka Eriksen (gjenvalg 2 år)
- Tun 2 vara: Kristin Høe (gjenvalg 2 år)
- Tun 3: Rune Andreas Malmo (ny, 2 år) (kasserer*)
- Tun 3 vara: Emilie Kristing (ny, 2 år)
- Tun 4: Svein Ivar Sørensen (ikke på valg, 1 år)
- Tun 4 vara: Aleksander Ervik (ikke på valg, 1 år)

- Internrevisor: Thomas Saúðer (gjenvalg)
- Valgkomite: Secilie Kui, Daniel Rasmussen

* Svein Ivar Sørensen har kassererververvet frem til første styremøte etter Rune Andreas Malmos innflytting (29. april).

12. Diverse

- Oppgradering av lekeplass: Undersøkes nærmere mtp priser, vedlikehold og kontroll.
- Valg av sosialkomite:
  - Ønske om ulike små og større sosiale sammenkomster for beboere i velforeningen. F.eks. slåball på fotballbanen, felles grilling og St. Hans feiring.
  - Ester Nygaard Røen er gjerne med i komiteen, men ønsker ikke å igangsette. Erik Amundsen skal høre med Svetlana.
- Vårdugnad: Kan være aktuelt med tidligere gjennomføring enn tidligere år. Følges opp av styret.

- Flere ønsker seg informasjon og kommunikasjon via e-post fremfor på velforeningens Facebook side. Informasjon om dugnad, årsmøte og div ønskes på e-post. Informerer om at det kun er én per husstand som vil motta e-post. Det vil fortsatt legges ut informasjon og invitasjoner på facebook. E-postløsning følges opp av styret.

- E-postadressen til styret vil legges ut på facebook. Dette er en felles e-postadresse for alle i styret.

Trondheim 18.03.2026

Tove Kolstad

Svenne Fåji Kristing

Budsjett - 2026

	BUDSJETT 2026	REGNSKAP 2025	*Endring*	Kommentarer
Inntekter				
Kontingent	168 000,00	156 000,10	*-11 999,90*	Antar 20 stk som ikke møter på noen av dugnadene
MVA refusjon	0,00	0,00	*0,00*	Ikke noe vi har krav på
Renter	13 000,00	1 756,00	*-11 244,00*	
SUM Inntekter	**181 000,00**	**157 756,10**	***-23 243,90***	
Kostnader				
Drift/vedlikehold	-120 000,00	-32 350,48	*87 649,52*	Rørinspeksjon = 50 tusen, tømming av sandfang (kummer) = 30 tusen, utbedring bod = 10 tusen, innlegging strøm i bod = 30 tusen
Snøbrøyting	-70 000,00	-66 126,46	*3 873,54*	Skal prøve å finne en rimeligere brøyter før neste sesong
Forsikring styreansvar	0,00	0,00	*0,00*	En del av medlemsskapet i Vellenes Fellesorganisjon
Containerleie	-15 000,00	-7 722,00	*7 278,00*	
Strøm/nettleie	-3 500,00	-3 081,37	*418,63*	
Lekeplass	-20 000,00	0,00	*20 000,00*	Har planer om å få inn et lekeapparat til
Servering møter/dugnad	-1 500,00	-1 125,00	*375,00*	
Medlemsskap	-1 100,00	-1 073,00	*27,00*	Medlemsskap i Vellenes Fellesorganisjon
Ballplass	-3 000,00	-3 000,00	*0,00*	Lar denne stå, men tenker egentlig å avslutte leieavtalen.
Postboks		0,00	*0,00*	Postboks ble sagt opp i 2025
Gebyr Sendregning.no	-2 000,00	-1 715,00	*285,00*	
Gebyr bank	-1 000,00	-886,00	*114,00*	
Inkassokostnader	0,00	-1 633,07	*-1 633,07*	
SUM Kostnader	**-237 100,00**	**-118 712,38**	***118 387,62***	
Resultat	**-56 100,00**	**39 043,72**	***95 143,72***	

Balanseoppstilling - 31.12.2026

	UB balanse 31.12.26	UB balanse 31.12.25	*Endring*	
Balanse				
BANK Brukskonto	37 806,81	117 806,81	*-80 000,00*	
Ompostering mellom kontoene	80 000,00			
BANK Sparekonto	595 666,00	571 766,00	*23 900,00*	Vi har byttet bank fra DNB til SMN, og satt mesteparten på sparekonto
SUM Balanse	**633 472,81**	**689 572,81**	***-56 100,00***	

Resultatregnskap - 2025

	REGNSKAP 2025	BUDSJETT 2025	*Differanse*	Kommentarer
Inntekter				
Kontingent	156 000,10	156 000,00	*0,10*	
MVA refusjon	0,00	5 000,00	*-5 000,00*	Ikke noe vi har krav på
Renter	1 756,00	5 000,00	*-3 244,00*	Ble ikke utført bankbytte før slutten av 2025
SUM Inntekter	**157 756,10**	**166 000,00**	***-8 243,90***	
Kostnader				
Drift/vedlikehold	-32 350,48	-140 000,00	*107 649,52*	Kjøp av ny redskapsbod ikke aktuelt ennå. El-anlegg ble utbedret på dugnad og av Transtema (dekket også 9 500 kr). Kostnad for oss ble ca 15 000 kr.
Snøbrøyting	-66 126,46	-55 000,00	*-11 126,46*	
Forsikring styreansvar	0,00	-12 000,00	*12 000,00*	Forsikret via Vellenes Fellesorganisasjon
Containerleie	-7 722,00	-15 000,00	*7 278,00*	
Strøm/nettleie	-3 081,37	-3 000,00	*-81,37*	
Lekeplass	0,00	-2 000,00	*2 000,00*	Ikke noe gjort i 2025
Servering møter/dugnad	-1 125,00	-1 000,00	*-125,00*	
Medlemsskap	-1 073,00	-1 100,00	*27,00*	
Ballplass	-3 000,00	-3 000,00	*0,00*	
Postboks	0,00	-1 500,00	*1 500,00*	Denne er sagt opp
Gebyr Sendregning.no	-1 715,00	-1 500,00	*-215,00*	
Gebyr bank	-886,00	-1 000,00	*114,00*	
Inkassokostnader	-1 633,07	0,00	*-1 633,07*	
SUM Kostnader	**-118 712,38**	**-236 100,00**	***117 387,62***	
Resultat	**39 043,72**	**-70 100,00**	***109 143,72***	

Balanseoppstilling - 31.12.2025

	UB balanse 31.12.25	IB balanse 01.01.25	*Endring*
Balanse			
BANK Driftskonto	13 648,76	461 212,99	*-447 564,23*
BANK Asfalt-konto	0,00	94 658,05	*-94 658,05*
BANK Bedriftskonto	9 500,00	0,00	*9 500,00*
BANK Sparekonto	571 766,00	0,00	*571 766,00*
SUM Balanse	**594 914,76**	**555 871,04**	***39 043,72***

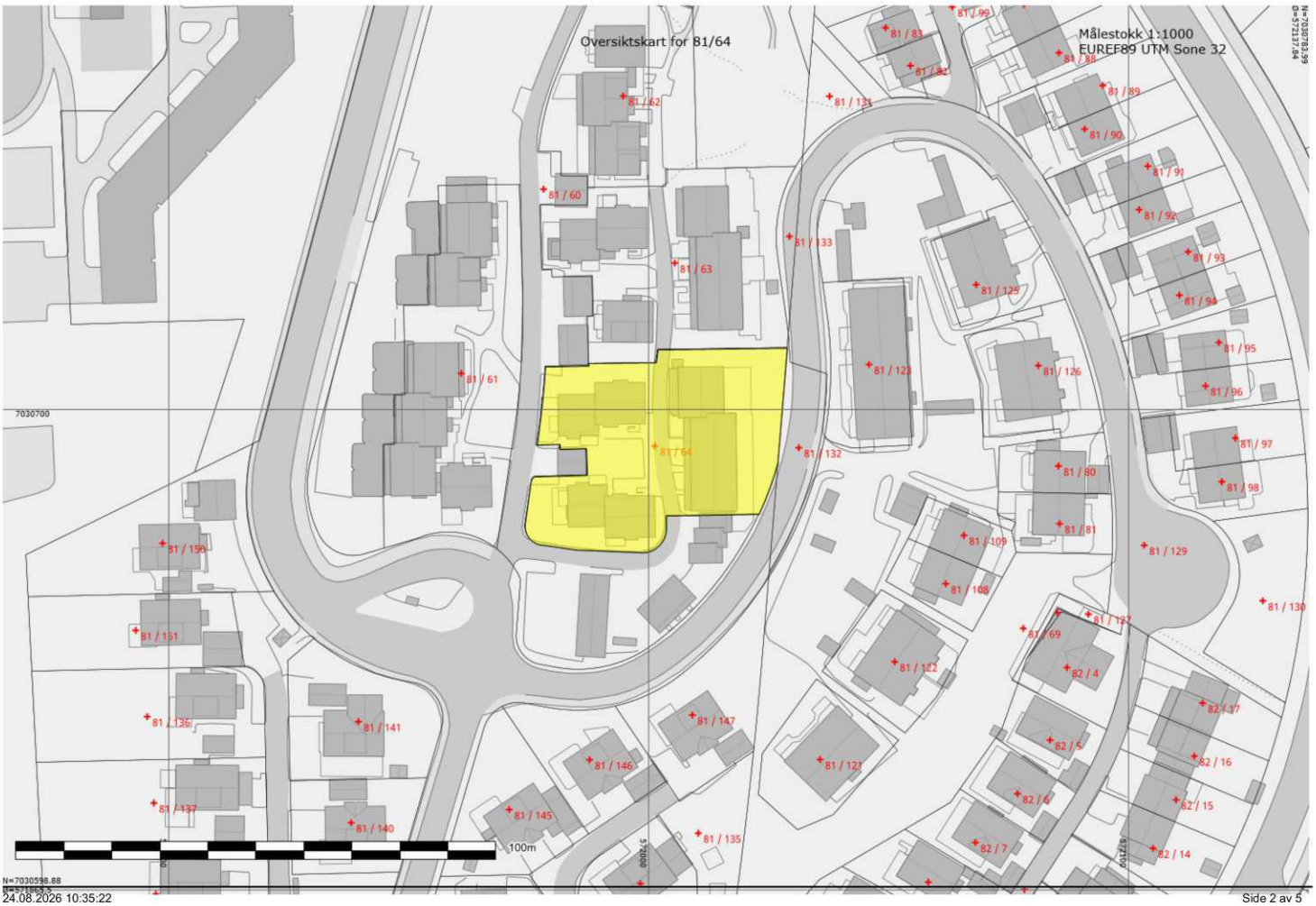
Trondheim

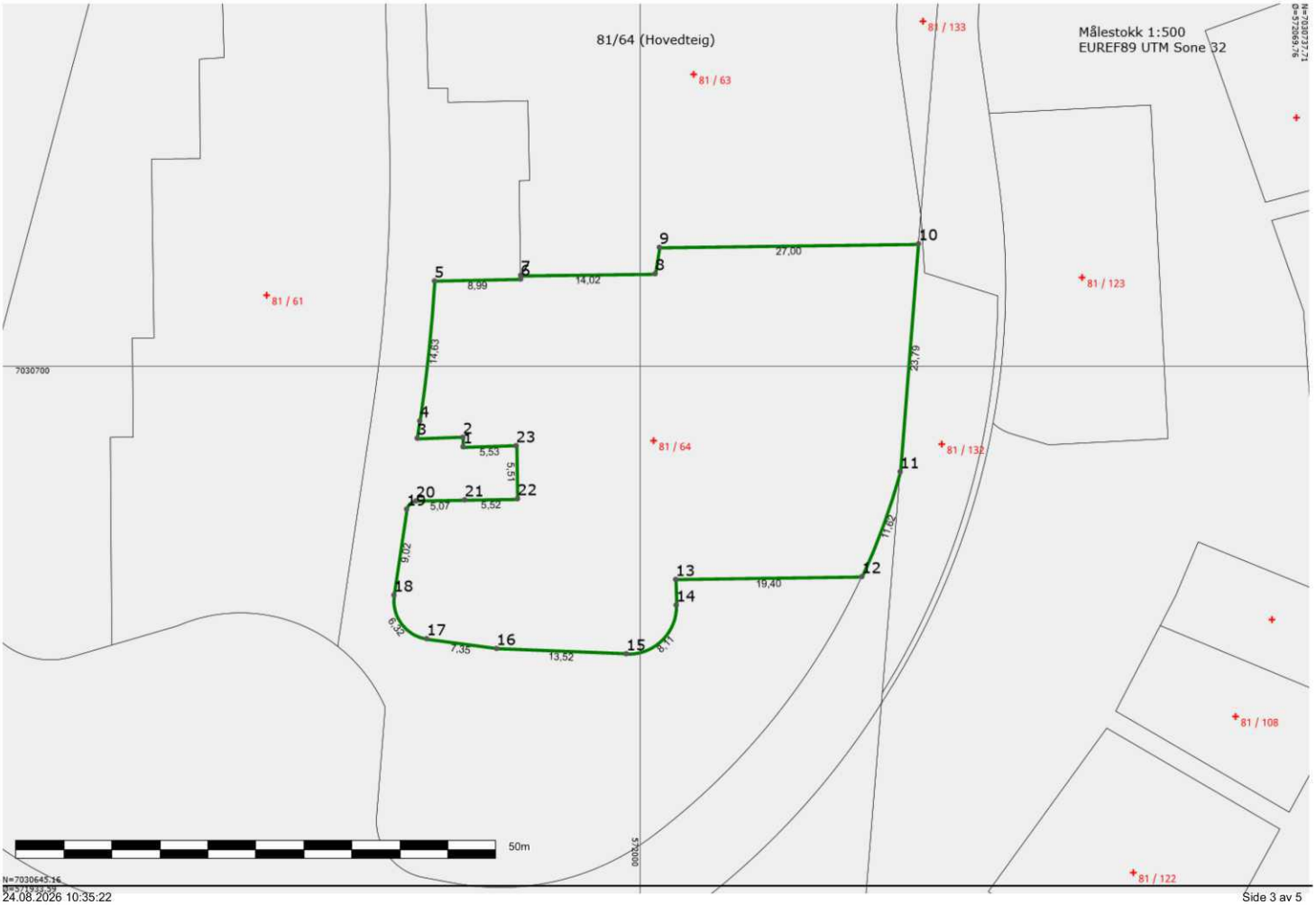
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**81**	**64**	**0**	**7**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 81/64
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
81 / 64
81 / 62
81 / 60
81 / 63
81 / 61
81 / 99
81 / 83
81 / 82
81 / 88
81 / 89
81 / 90
81 / 91
81 / 92
81 / 93
81 / 94
81 / 95
81 / 96
81 / 97
81 / 98
81 / 80
81 / 81
81 / 129
81 / 130
81 / 127
81 / 69
82 / 4
82 / 17
82 / 16
82 / 15
82 / 14
82 / 5
82 / 6
82 / 7
81 / 121
81 / 122
81 / 108
81 / 109
81 / 133
81 / 125
81 / 123
81 / 126
81 / 132
81 / 135
81 / 147
81 / 146
81 / 145
81 / 140
81 / 141
81 / 136
81 / 137
81 / 151
81 / 150
7030700
372000
100m


81/64 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
81 / 133
81 / 63
81 / 61
81 / 123
81 / 64
81 / 132
81 / 108
81 / 122
7030700
50m
N=7030645.16
24.08.2026 10:35:22

Areal og koordinater

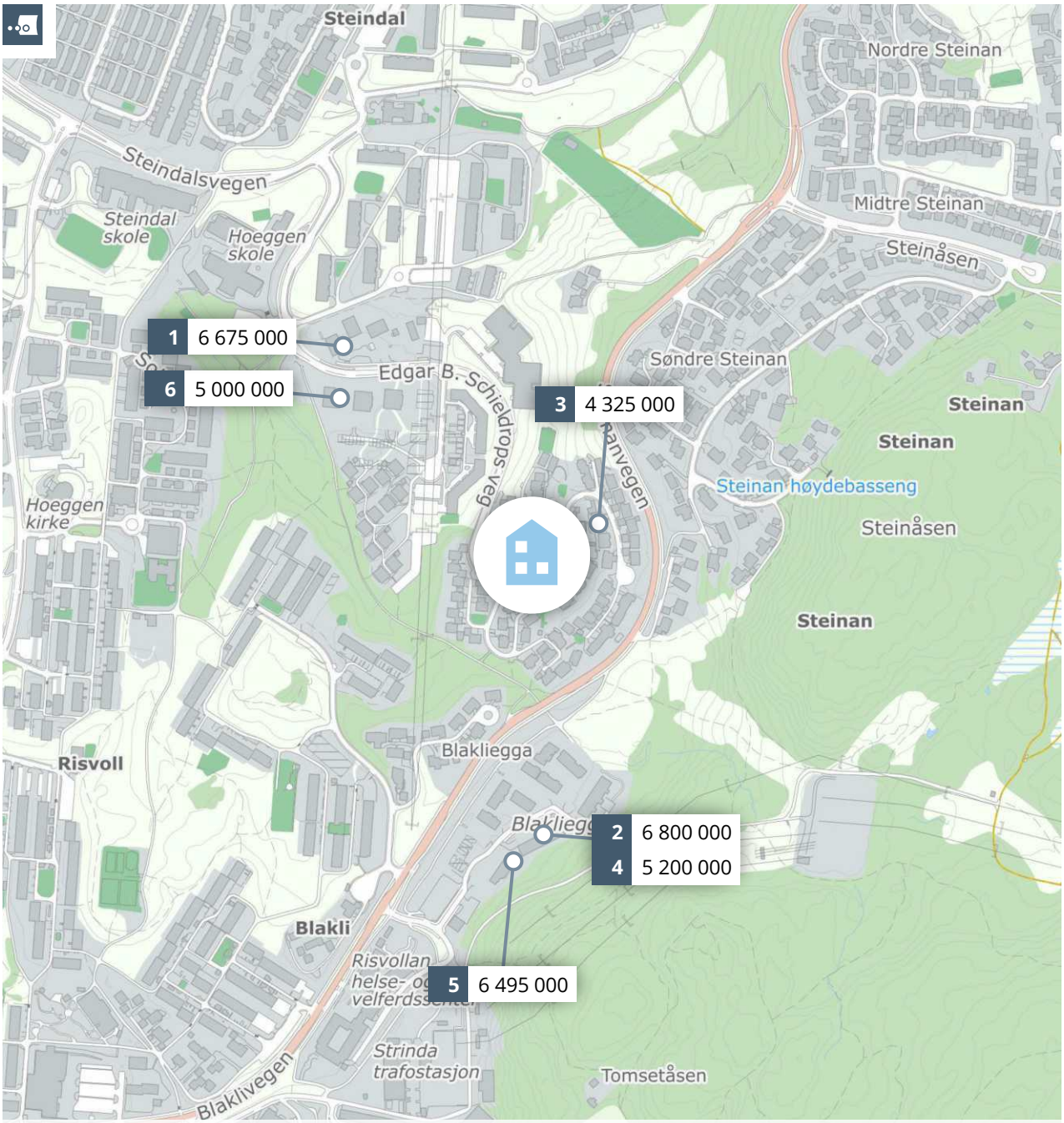
Areal: 1799,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7030692,25 Øst: 572001,44

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7030691,63	571981,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,00	Ikke hjelpelinje		11	
2	7030692,63	571981,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,76	Ikke hjelpelinje		11	
3	7030692,53	571976,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,82	Ikke hjelpelinje		11	
4	7030694,33	571977,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	175,00
			14,63	Ikke hjelpelinje		11	
5	7030708,88	571978,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,99	Ikke hjelpelinje		11	
6	7030709,07	571987,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,40	Ikke hjelpelinje		11	
7	7030709,47	571987,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,02	Ikke hjelpelinje		11	
8	7030709,64	572001,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,76	Ikke hjelpelinje		11	
9	7030712,37	572002,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,00	Ikke hjelpelinje		11	
10	7030712,75	572029,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			23,79	Ikke hjelpelinje		11	
11	7030689,04	572027,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	71,25
			11,62	Ikke hjelpelinje		11	
12	7030678,14	572023,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,40	Ikke hjelpelinje		11	
13	7030677,85	572003,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,67	Ikke hjelpelinje		11	
14	7030675,18	572003,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	5,00

			8,11	Ikke hjelpelinje		11	
15	7030670,12	571998,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,52	Ikke hjelpelinje		11	
16	7030670,66	571985,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,35	Ikke hjelpelinje		11	
17	7030671,68	571977,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	4,00
			6,32	Ikke hjelpelinje		11	
18	7030676,23	571974,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,02	Ikke hjelpelinje		11	
19	7030685,15	571975,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	1,00
			1,40	Ikke hjelpelinje		11	
20	7030686,01	571976,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,07	Ikke hjelpelinje		11	
21	7030686,12	571981,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,52	Ikke hjelpelinje		11	
22	7030686,24	571987,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,51	Ikke hjelpelinje		11	
23	7030691,75	571987,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,53	Ikke hjelpelinje		11	



Meglers verdivurdering

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 102 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 08.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hans Christian Espenes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Edgar B. Schieldrops veg 102 A, 7033 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 81 BNR 64 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS RISVOLLAN-OTHILIENBORG 18

Verdivurdert til

4 290 000

0	4 290 000	43 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	333
Formue	0
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Edgar B. Schieldrops veg 34 90 m² 2025 4. etg 3 sov	18.12.2025	6 790 000	**6 675 000**	0	6 675 000	**74 167**
2	Anna Haarsakers veg 11 92 m² 2023 7. etg 2 sov	04.02.2026	6 990 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**73 913**
3	Edgar B. Schieldrops veg 91 B 77 m² 1995 2. etg 2 sov	07.01.2026	3 890 000	**4 325 000**	0	4 325 000	**56 169**
4	Anna Haarsakers veg 11 71 m² 2023 3. etg 2 sov	22.06.2026	4 990 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**73 239**
5	Anna Haarsakers veg 9 91 m² 2024 5. etg 2 sov	18.05.2026	6 495 000	**6 495 000**	0	6 495 000	**71 374**
6	Arne Bergsgårds veg 7 77 m² 2026 2. etg 3 sov	17.09.2026	5 490 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**64 935**

Flott selveierleilighet over to plan. Leiligheten ligger på Nedre Steinan, i et rolig og familievennlig område med kort avstand til Estenstadmarka med flotte turmuligheter sommerstid og preparerte skiløyper vinterstid. Her får man en fin kombinasjon av rolige omgivelser, flott utsikt mot Byåsen og nærhet til byen. Bussholdeplass med hyppige avganger mot Gløshaugen og sentrum ligger kun ca. 50 meter fra boligen. Et rolig tun med felles grøntarealer og lekemuligheter gir gode rammer for familielivet.

Boligen har ei romslig stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og stort spisebord. Fra stuen er det utgang til en solrik og romslig balkong, hvor solen kan nytes fra ca. kl. 11–21 på sommerstid. Videre har boligen tre gode soverom, baderom og eget separat vaskerom. Soverommet i underetasjen er av god størrelse og kan om ønskelig benyttes som ekstra stue med god plass til lek, vennebesøk eller avslapning. Tilhørende garasje og utvendig bod sørger for gode oppbevaringsmuligheter.

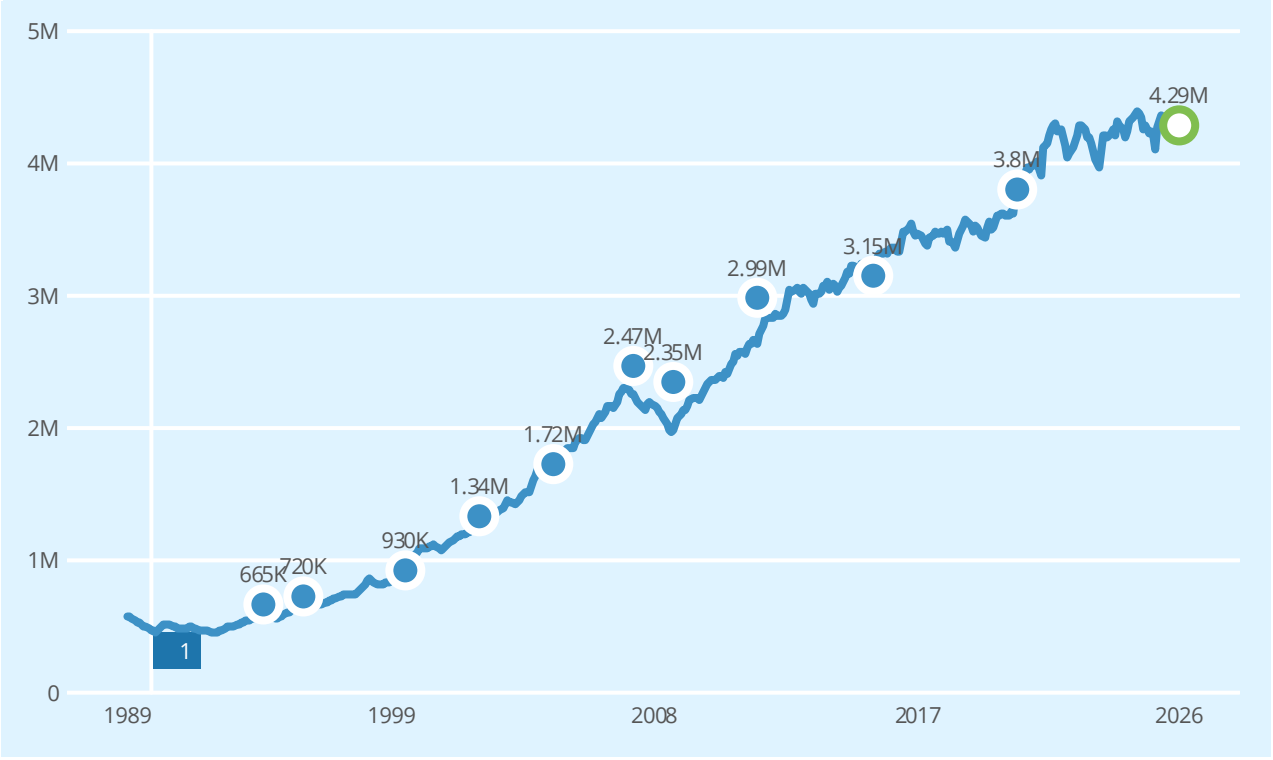
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.02.2021	23.02.2021	25.06.2021	3 890 000	3 800 000	0	3 800 000
25.12.2015	19.01.2016	06.04.2016	3 190 000	3 150 000	0	3 150 000
22.08.2011	07.12.2011	20.01.2012	2 990 000	2 990 000	0	2 990 000
11.11.2008	16.01.2009	19.03.2009	2 490 000	2 350 000	-	2 350 000
23.05.2007		31.08.2007	2 490 000	2 470 000	-	2 470 000
11.10.2004	19.10.2004	19.11.2004	1 720 000	1 720 000	-	1 720 000
07.03.2002		07.03.2002	1 290 000	1 340 000	-	1 340 000

+5 omsetninger

Leiligheter til salgs i 7033 TRONDHEIM nå

25
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 619 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Leiligheter solgt i 7033 TRONDHEIM siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

3 176 000 Salgspris i snitt
3 168 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

55 205 Lerkendal bydel i snitt siste 3 mnd
55 012 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

43 333 Edgar B. Schieldrops veg 102 A Totalpris 4 290 000

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Edgar B. Schieldrops veg 102 A, 7033 Trondheim
Gnr. 81, Bnr. 64, Snr. 7, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260223

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 940 01 660

E-post: hans.christian.espenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
