PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 111

-

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251085

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Elin Røskar Kammen	Tor Arne Kammen

Gateadresse
Edgar B. Schieldrops veg 111

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7033

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 31

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251085

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Pusset opp vaskerom i 2025.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skiftet gulvbelegg til klikkvinyl.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er har vært noe maur under heller og støttemur ved inngangsparti og på teknisk rom i kjeller som er bekjempet med maurpulver. Har ikke observert maur inne etter dette.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjennomført service og reparasjon på vannbåren varmeanlegg i 2025.

Arbeid utført av: Hofstad VVS AS

Filer

7911.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el anlegg utført av netteier 2016 og avvik ble rettet av elektroinstallatør Jølle og Kristensen AS

Filer

242229.pdf

Document reference: 114251085

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enfase industri kontakt er montert med godkjent jordfeilbryter for lading bl.a. med Tesla ladekabel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt opp lettvegg på loft for omgjøring av loftstue til soverom. Revet lettvegg i kjeller for omgjøring av soverom til kjellerstue.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet terrassen på fremsiden av huset i 1995-96. Reparert trapp og rekkverk i inngangsparti i 2025. Malt hele huset og garasje med Jotun Drygolin Nordic Extreme i 2018.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er mulig å benytte sokkel til utleie da denne ble omgjort til egen leilighet for bruk til egne barn i 2012.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftstue omgjort til soverom og kjeller innredet med kjøkkenkrok og stue for eget formål.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling i alle 3 etasjer er utført.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: 40 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251085

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251085

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Elin Kammen	f62b2e23f28bc73c818283 4b1be357c0ddd9e845	03.08.2025 13:39:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Arne Kammen	7064ed688e4771ae614b1 3eb05864d11a46816b9	03.08.2025 13:38:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251085

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

Edgar B. Schieldrops veg 111
7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1994
BRA: 182 m^2
BRA-i: 182 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	21	14	0	1

Supertakst
GNR: 82 BNR: 9
Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Edgar B. Schieldrops veg 111
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33408

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Støttemur

Oppsummering

Deler av betongstein smuldrer opp. TG- er gitt på bakgrunn av dette forholdet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasser er fra byggeår, levetid på impregnert materaile er passert. TG-2 er gitt på bakgrunn av alder.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Vinduer med denne alderen, kan skader og punktering oppstå.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne eksisterende mose for å sikre god vannavrenning og for å redusere risikoen for fuktskader. Etter fjerning bør det vurderes å behandle takflaten med egnet middel for å hindre ny begroing. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forlenge takets levetid.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: bad sokkeletasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukrist er skrudd fast.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater gulv er restlevetiden på rommet usikker.

TG-2 gies på bakgrunn av alder på vinylbelegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Vaskerom med toalett.

Oppsummering av overflater

Baderomsplater lagt ned til vinylgulv og er fuget med silikonkant mellom vinylgulv og baderomsplater.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom: Bad på loft

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er målt et fall til sluk på ca 10 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Ved oppgradering av bad, anbefales å etablere fall til sluk ihht dagens krav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.7.2025

Rapportdato
10.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ann Elin Røskar Kammen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Tor Arne Kammen** 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**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

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 111, 7033 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	82	Bruksnr:	9	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1994**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	182	182	0	0	69
Garasje m/bod	29	0	29	0	0
Totalt m²	**211**	**182**	**29**	**0**	**69**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	69	69	0	0	30
1. etasje	75	75	0	0	39
Loft	38	38	0	0	0
Totalt m²	**182**	**182**	**0**	**0**	**69**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	48	38	10
Totalt m²	**48**	**38**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	69	59	10	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, gang og bad	Teknisk rom og bod.
1. etasje	75	75	0	Entre, gang, vaskerom, kontor, kjøkken og stue.	
Loft	38	37	1	2 soverom, bad og gang	kott
Totalt m²	**182**	**171**	**11**		

Bygning: Garasje m/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	13	0	13	0	0
1. etasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	**29**	**0**	**29**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	0	16		Garasje
Totalt m²	**16**	**0**	**16**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-IU**

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Det er støttemur på siden av huset.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	**TG-2**

Deler av betongstein smuldrer opp. TG- er gitt på bakgrunn av dette forholdet.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom, mot del av sokkel som ligger under bakken. Se også punkt for drenering.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Terrasse med utgang fra stue/spisestue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Terrasser er fra byggeår, levetid på impregnert materaile er passert. TG-2 er gitt på bakgrunn av alder.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandlinger må påregnes. Vinduer med denne alderen, kan skader og punktering oppstå.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Det er liggende kledning på huset.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Huset er malt og overflatebehandlet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det registreres stedvis råteskader i trekledning.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldloft, med inspeksjonsluke på soverom. Kaldloft er inspisert gjennom denne inspeksjonluken.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er renner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Det er saltak med ark.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne eksisterende mose for å sikre god vannavrenning og for å redusere risikoen for fuktskader. Etter fjerning bør det vurderes å behandle takflaten med egnet middel for å hindre ny begroing. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forlenge takets levetid.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Det er støpt gulv i sokkel og trebjelkelag i etasjeskillere.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer: stekeovn og koketopp.

Fronter på kjøkkenet er pusset og malt i 2025.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går over tak.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	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

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør av kobber fra byggeår.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

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.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren varme til gulv.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er byttet ekspansjonstank, innsatt magnetfilter, og byttet manometer for trykk. Arbeidet er utført i 2025. Det er også utført full service på vannbåren varme i 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i 1 etasje.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er montert i 2015.	

Når var siste service på anlegget?
Det er ukjent når service er utført på varmepumpe.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2005

Størrelse
198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon er montert i boenheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Anlegget er lagt opp til at skal lever 3KW, men dagens eier opplyser at varmepumpen ikke gir ønsket varme.

Aggregat er plassert i teknisk rom i sokkel.

Når var siste service på anlegget?

Det er ukjent når det har vært service på anlegget.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

6.25 Våtrom: bad sokkeletasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takplater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er satt opp baderomsplater på vegg i 2021.
Vinylbelegg på gulv er fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Slukrist er skrudd fast. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater gulv er restlevetiden på rommet usikker. TG-2 gies på bakgrunn av alder på vinylbelegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap med servant, toalett og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk for baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg på soverom inn mot dusjsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Vaskerom med toalett.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er klikkvinyl på gulv, baderomsplater på vegg og himlingsplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er pusset opp i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Baderomsplater lagt ned til vinylgulv og er fuget med silikonkant mellom vinylgulv og baderomsplater.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Det er plastsluk plassert unde utslagsvask og vaskemaskin.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Klikkvinyl er lagt inntil slukrist, det er smurt membran rundt slukrist og det limt med multibond. Dette gjør at lekkasjevann ikke skal komme inn under klikvinyl.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er utslagsvask og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trappegang mot vaskerom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Bad på loft

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble ferdigstilt etter bygging. Anslagsvis rundt 1996.

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

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er målt et fall til sluk på ca 10 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Ved oppgradering av bad, anbefales å etablere fall til sluk ihht dagens krav.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast

Det er sluk i dusjsone og under badekar.

Sluket under badekar er innbygd og uten mulighet for inspeksjon. TG-3.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er badekar, servantskap med servant, dusjnisje med garnityr og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Avtrekk vi balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i kryploft inn mot dusjsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

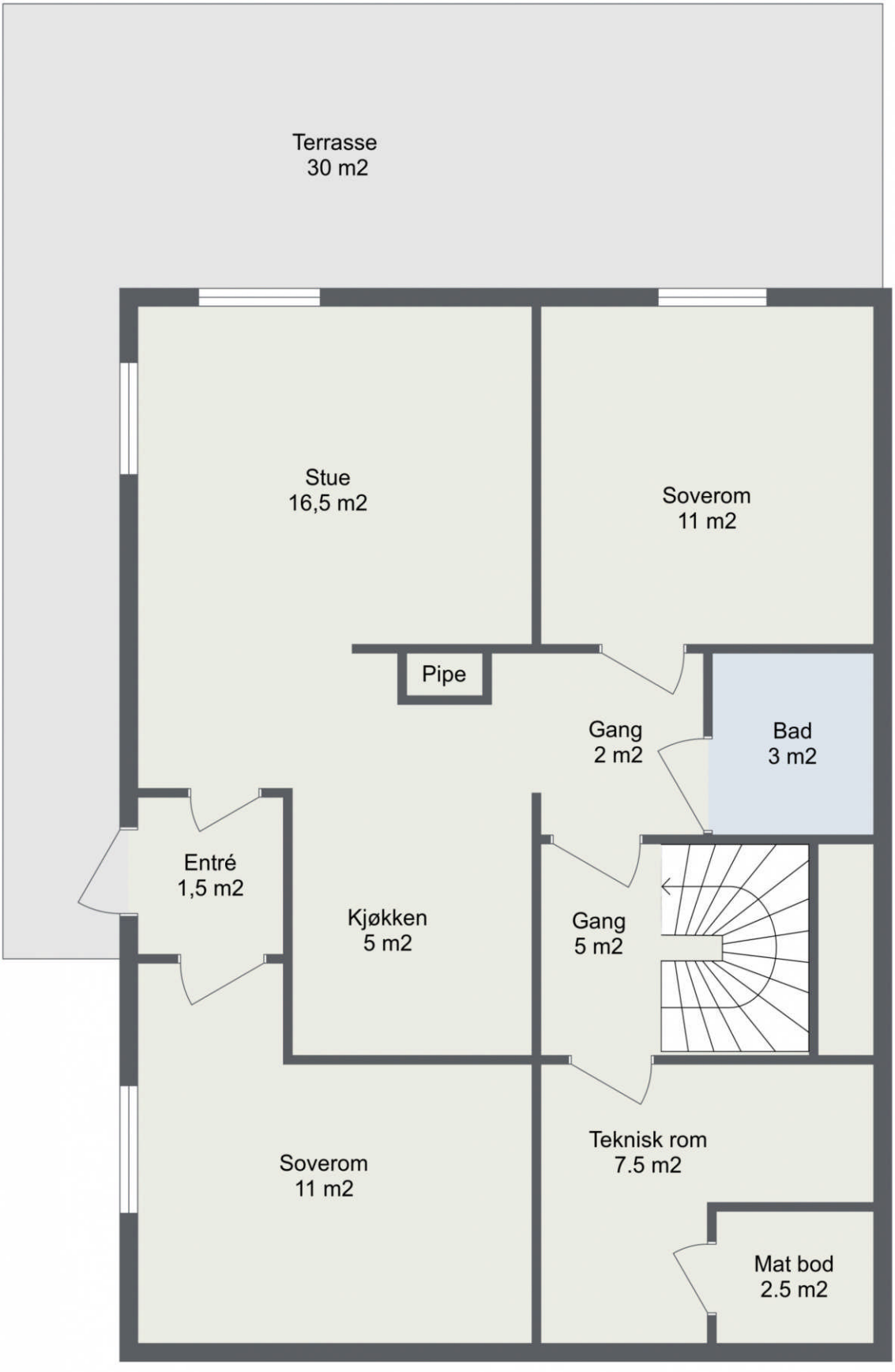
6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

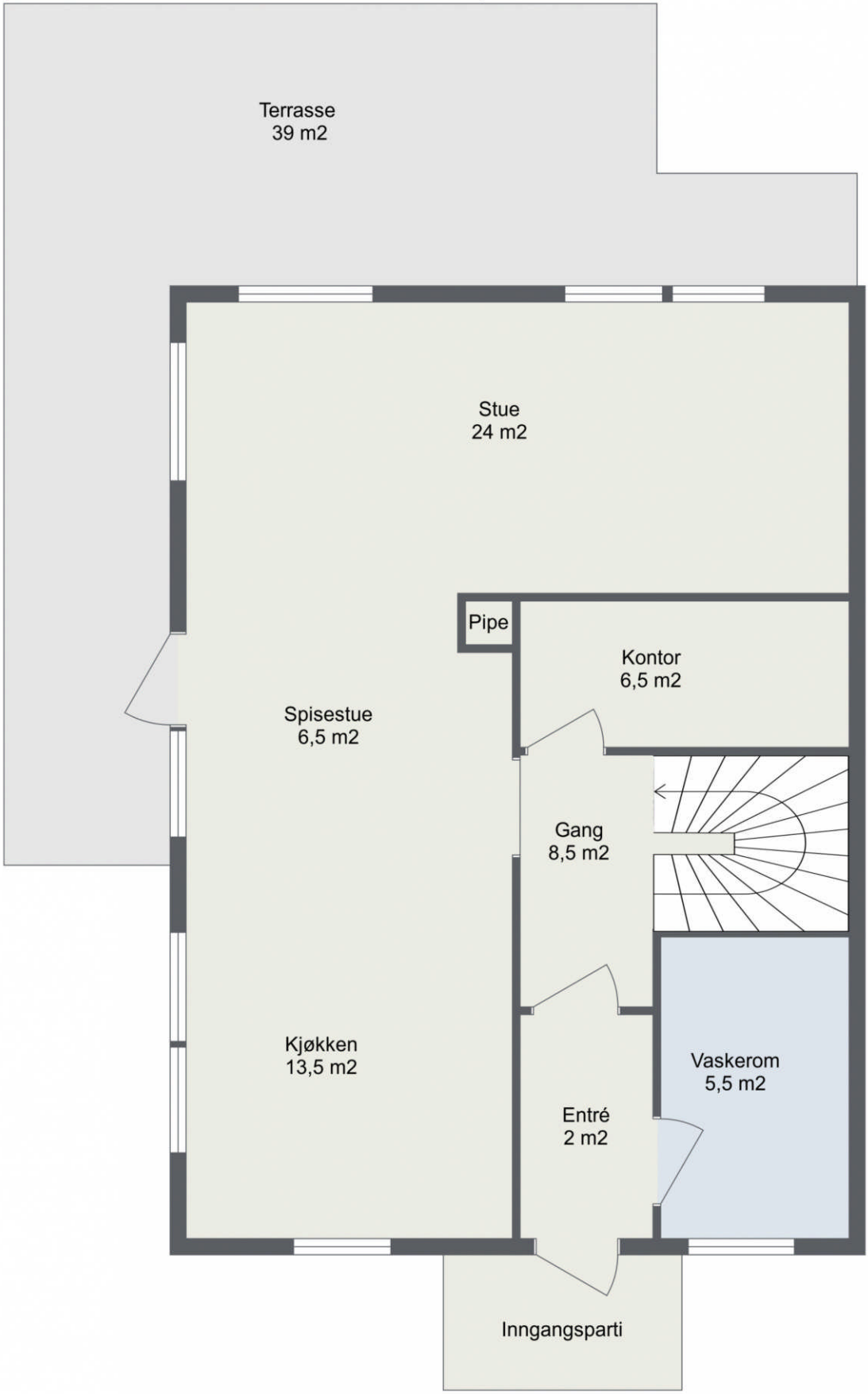
Sokkel



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

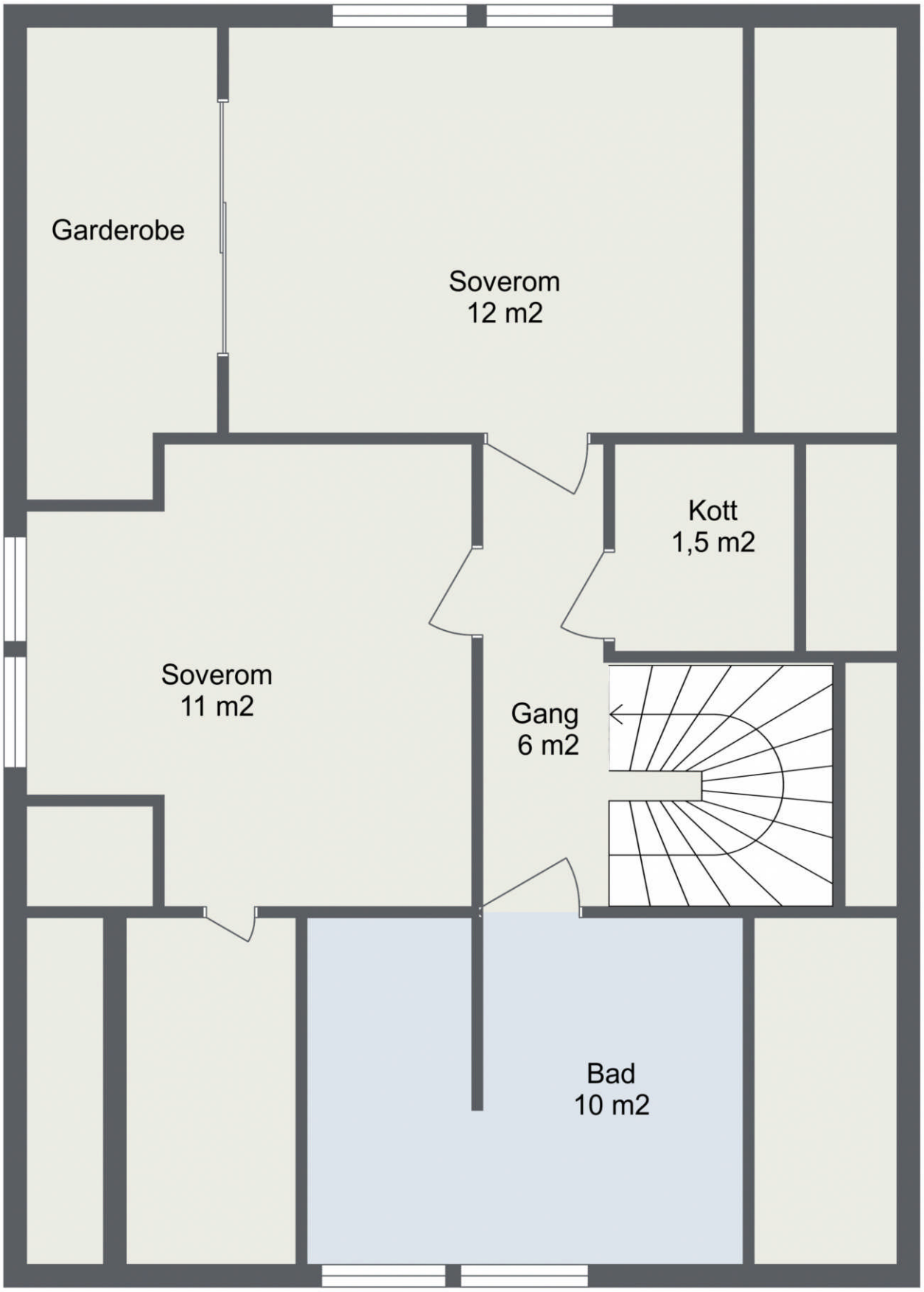
1. Etasje



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).

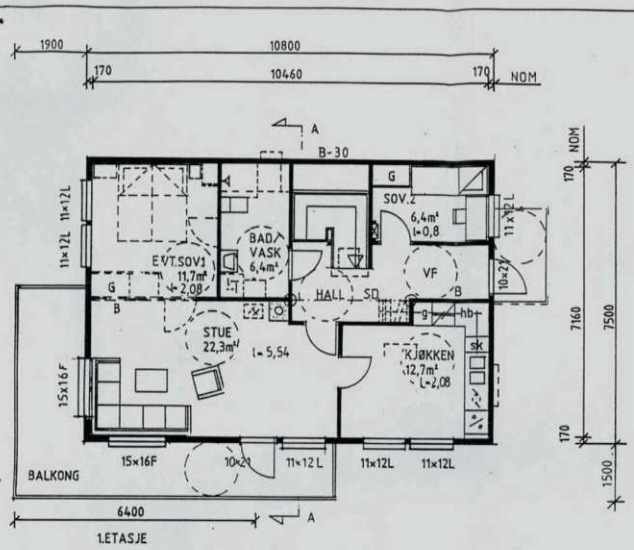
TAKST MIDT-NORGE

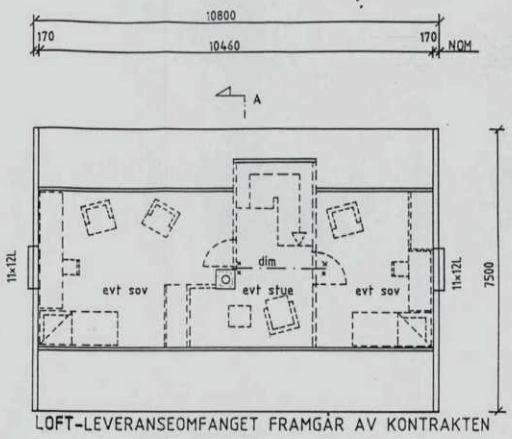
Loft

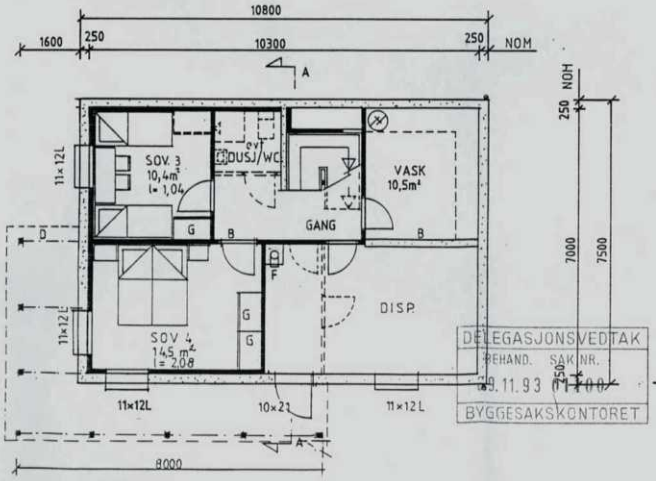


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

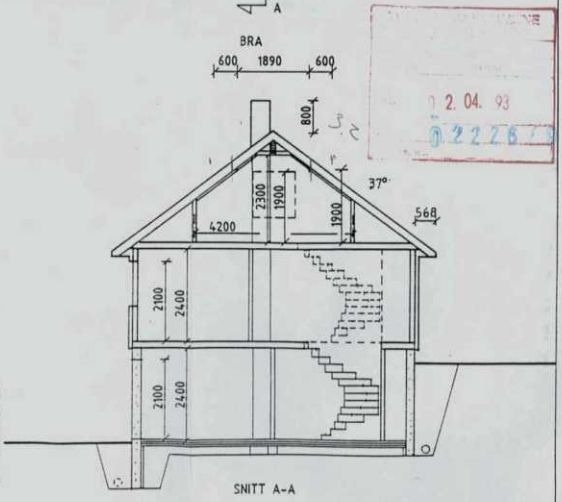
TAKST MIDT-NORGE







DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
9.11.93
BYGGESAKSKONTORET



12.04.93
022268

L = lysareal i m²

Håbet
+
U03

BYGGHERRE:
HETLANDHUS TRØNDELAG A/S

BYGGEPLASS: STEINAUNET
TOMT 56

KOMMUNE: TRONDHEIM

G.NR. B.NR.

DK 45

	BRA Bruksareal	Faktor	BA Beregnet areal
KJ./UNDERETG.	71,3 M²	0,5	35,7 M²
1. ETG.	74,9 M²	1,0	74,9 M²
2. ETG./LOFT	32,3 M²	0,3	9,7 M²
SUM	178,5 M²		120,3 M²
Gr. flate	81,0 M²		

TEGN.: P.J.H. DATO: 02.03.90
TRAC: D.R.S DATO: 07.01.92
KONTR.: TU DATO: 22.01.92
MÅL: 1:100
ERSTATNING FOR:
REVIDERT 041292 HS
REVIDERT 110193 BFL/
REVIDERT
REVIDERT
ARKIVNR. 221-93

Utgår

Hetlandhus
BRYNE - TLF. 04-483100

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.

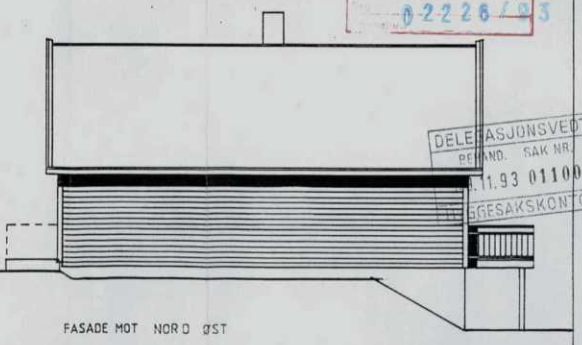


FASADE MOT NORD-VEST

FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT: SØR-ØST



FASADE MOT NORD ØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

02.04.93
02226/03

DELEMASJONSVEDTAK
REGULERINGSSAK NR.
11.93 01100
BYGGESAKSKONTORET

Håbet

U03

BYGGHERRE:

HETLANDHUS TRØNDELAG A/S

BYGGEPLASS: STEINAUNET

TOMT 56

KOMMUNE: TRONDHEIM

G.NR. B.NR.

DK 45

	BRA Bruksareal	Faktor	BA Beregnet areal
KJ./UNDERETG.	71,3 M²	0,5	35,7 M²
1. ETG.	74,9 M²	1,0	74,9 M²
2. ETG./LOFT	32,3 M²	0,3	9,7 M²
SUM	178,5 M²		120,3 M²
Gr. flate	81,0 M²		

TEGN. P.J.H. DATO: 02.03.90.

TRAC. D.R.S. DATO: 07.01.92.

KONTR. TU DATO: 22.01.92.

MÅL: 1:100.

ERSTATNING FOR:

REVIDERT 04.12.92 H.S

REVIDERT 11093 BFL/

REVIDERT

REVIDERT

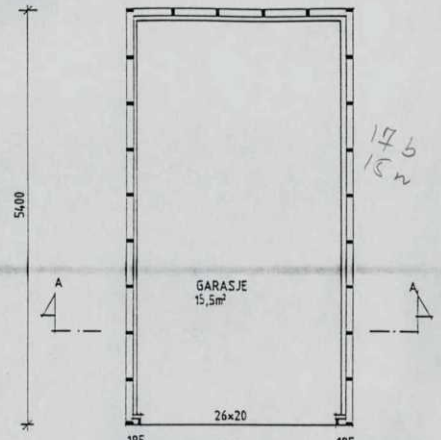
ARKIVNR 221-91

Utgår

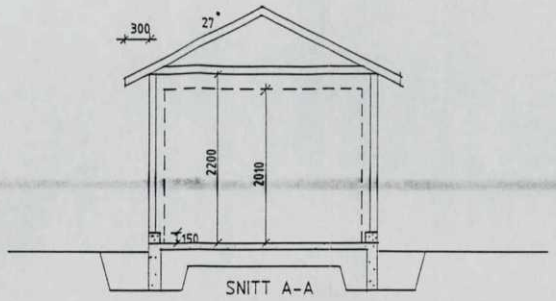
Hetlandhus

BRYNE - TLF. 04-483100

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.



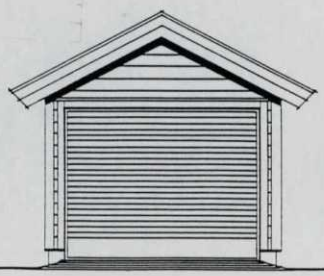
PLAN



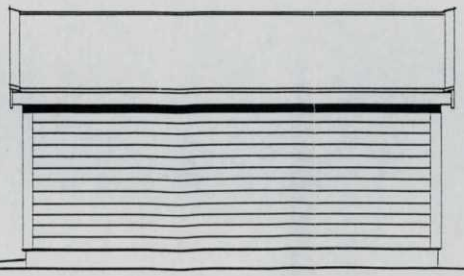
SNITT A-A

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
09.11.93 01100
BYGGESAKSKONTORET

22.10.93



FASADE MOT



FASADE MOT

G1

GARASJE, ENKEL G1

BYGGHERRE

BYGGEPLASS

KOMMUNE

G.NR B.NR

DK

	BRA Bruksareal	Faktor	BA Beregnet areal
KJ./UNDERETG	M²		M²
1. ETG	M²		M²
2. ETG./LOFT	M²		M²
SUM	M²		M²
BTA Bruttoareal	M²		

TEGN. PJH	DATO: 10.09.92
TRAC. AE	DATO: 04.01.93
KONTR. TU	DATO: 04.01.93

MÅL: 1:50

ERSTATNING FOR

REVIDERT 08.02.93 SEJ

REVIDERT

REVIDERT

REVIDERT

ARKIVNR

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Hetlandhus Trøndelag AS
Heimdalsv. 3
7080 HEIMDAL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Deres ref.	Vår ref. BU/300/72225/1993 oppgis ved alle henvendelser	Dato 03.06.94

BYGGESTED: EDGAR B. SCHIELDR.V. 111 G.nr.: 0008200090000000

BYGGHERRE: Grunnarbeid

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG

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

Arbeidet er besiktiget den 03.06.94

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

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

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

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

Brit Skaarud

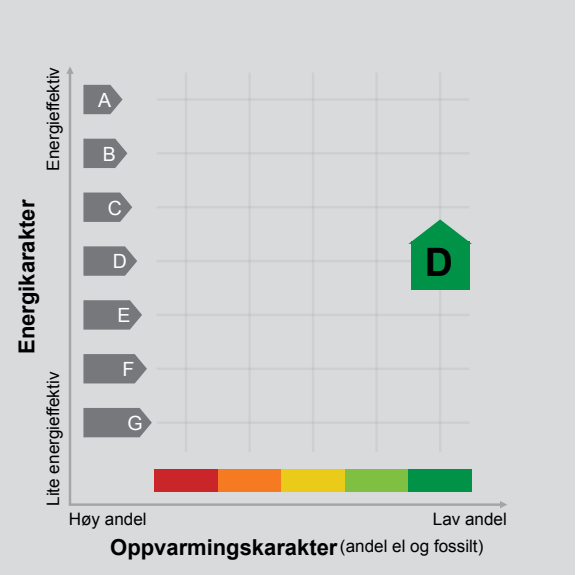
Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

ENERGIATTEST

Adresse	Edgar B. Schieldrops veg 111
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10549396
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149623
Dato	30.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

FOR

STEINAUNET VELFORENING

§ 1. Navn og medlemskap

Steinaunet Velforening er en velforening for beboerne i Edgar B. Schieldrops vei 101-111 og 164-178. Alle beboere har med hjemmel i tinglyst skjøte rett og plikt til medlemskap i Steinaunet Velforening. Alle husstander har lik andel i velforeningen, og plikter til å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg.

§ 2. Formål

Velforeningens formål er å eie, evt. utbygge og forestå drift og vedlikehold av alle fellesareal og alt felles teknisk anlegg så som kloakkledninger etc.

§ 3. Skriftlig fullmakt

Hvert medlem har en stemme ved medlemsmøte og årsmøte. Medlemmet har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Fullmektig kan ikke handle på vegne av flere enn 2 medlemmer samtidig.

§ 4. Styre

Velforeningen ledes av et styre som skal bestå av leder og 3 medlemmer og 3 vararepresentanter. Styret er beslutningsdyktig når leder eller nestleder og to styremedlemmer eller vararepresentanter er til stede. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Leder velges av årsmøtet ved særskilt valg. Styret velger sin nestleder, sekretær og kasserer.

Styremedlemmene velges for 2 år. Vararepresentantene velges for 2 år.

Vararepresentantene fungerer også som valgkomité de to inneværende år. Det påfølgende år trer de to resterende styremedlemmene av for så å erstattes av to nye. Dette i den hensikt å oppnå kontinuitet i styrets sammensetning. Første gang etter ett år trer to styremedlemmer ut. Alle kan gjenvelges.

§ 5. Innkalling til styremøter

Leder innkaller til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 6. Ugildethet for styremedlem

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7. Prokura og signatur

Leder og kasserer har prokura. Leder (nestleder) og ett styremedlem har signaturrett i fellesskap.

§ 8. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 9. Velforeningskontingent

Styret fastsetter medlemmenes årlige kontingent til velforeningens drift innenfor vedtatt budsjett. Kontingenten er like stor for alle medlemmer. Kostnader vedrørende pålegg fra offentlige myndigheter eller andre uforutsette kostnader, når de kan sies å være vesentlige, skal forelegges årsmøtet for godkjenning.

§ 10. Årsmøte

Årsmøtet er velforeningens høyeste organ. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mars. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapporter med revidert regnskap. Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 20 dager før årsmøtet. Melding om årsmøtedato skal sendes beboerne senest 30 dager før årsmøtet.

§ 11. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre husstander skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 12. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er angitt i innkallingen. Gyldig vedtak i årsmøtet gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Har han ikke stemt, avgjøres saken ved loddtrekning. I saker som innebærer større investeringer og til endring i velforeningens vedtekter kreves 2/3 flertall.

Årsmøtet ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av årsmøtet blant de tilstedeværende medlemmer. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av to av de tilstedeværende medlemmer valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for medlemmene.

§ 13. Det ordinære årsmøtet skal behandle og avgjøre:

1. Årsberetning
2. Regnskap samt revisors beretning
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer, leder, vararepresentanter og revisor
5. Valg av valgkomite

§ 14. Ugildethet

Ingen kan som medlem eller fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller kan ikke noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

AVTALE OM OVERTAKELSE AV BOLIG I EDGAR B. SCHIELDRUPS VEI 111, 7033 TRONDHEIM, GNR. 82, BNR. 9 FRA ANN ELIN OG TOR ARNE KAMMEN TIL STIG KAMMEN OG MARI SØPSTAD EGGEN.

1. Det avtales med dette at Stig Kammen og Mari Søpstad Eggen (heretter kalt kjøperne) overtar 1/3 av verdien til enebolig beliggende i Edgar B. Schieldrups v. 111, 7033 TRONDHEIM, gnr. 82, bnr. 9 (heretter kalt boligen) fra Ann Elin og Tor Arne Kammen (heretter kalt selgerne).
2. Denne avtalen tinglyses og føres inn i grunnboken for boligen.
3. Boligens verdi settes på grunnlag av besiktigelse og verditakst utført av Takstforum Trøndelag den 04.05.2012, til NOK 4.950.000. **Kjøpesum for en tredjepart av boligen settes etter dette til NOK 1.650.000 (kroner enmillionsekshundreogfemtitusen 00/100).** Kjøperne dekker alle utgifter i forbindelse med tinglysing og registrering av overtagelsen inklusive dokumentavgift til staten.
4. Kjøperne overtar sin andel av boligen med like parter, d.v.s. at de hver blir eier av 1/6 av boligens verdi .
5. Det forutsettes at boligen innen 01.01.2013 er ombygget til 2 selvstendige bo-enheter. I motsatt fall kan kjøperne kreve å få hevet kjøpet og få hele kjøpesummen refundert med tillegg av alle sine omkostninger i forbindelse med kjøpet fra selgerne. Kostnadene ved ombyggingen deles likt mellom kjøperne og selgerne.
6. Etter 01.12.2017 kan selgerne kreve at kjøperne overtar de resterende 2/3 av boligen basert på takst utført den 04.05.2012. **Restbeløpet settes etter dette til NOK 3.300.000 (kroner tremillionertrehudretusen 00/100).** Kjøperne dekker alle utgifter i forbindelse med tinglysing og registrering av salget inklusive dokumentavgift til staten.
7. Både kjøperne og selgerne har rett til å benytte sin del av boligen fram til datoen da kjøperne overtar hele boligen. Selgerne skal betale husleie til kjøperne dersom de fremdeles ønsker å disponere deler av boligen etter at kjøperne har overtatt hele boligen. I så fall skal det etableres en standard leiekontrakt mellom partene som regulerer utleieforholdet.
8. Hverken kjøperne eller selgerne har ensidig anledning til å omsette sin andel av boligen før 01.12.2017.
9. Kjøperne og selgerne er hver for seg ansvarlige for finansiering av sin andel av boligen.
10. Kjøperne og selgerne er hver for seg ansvarlige for sitt eget innbo og løsøre.
11. Kjøperne og selgerne skal dele likt på alle driftskostnader på boligen fram til hele boligen er innfridd. Dette gjelder kommunale avgifter, utgifter til energi, internett, TV, kontingent til huseierforening og forsikringer.
12. Kjøperne og selgerne skal dele likt på normalt vedlikehold fram til kjøperne har innfridd hele boligen. Dette gjelder også utgifter og arbeide til snørydding og øvrig stell av utearealer.
13. Eventuelle investeringer ut over normalt vedlikehold bekostes og registreres av kjøperne fram til hele boligen er innfridd.
14. Dersom kjøperne ikke har økonomisk evne eller av annen årsak ikke ønsker å ta over hele boligen innen 01.01.2018, kan selgerne kreve at hele boligen legges ut på det åpne markedet for salg. Salgsummen skal da deles mellom selgerne og kjøperne i forholdet 2/3 til selgerne og 1/6 til hver av kjøperne. Salgsummen regnes etter at alle gebyrer, avgifter og andre utgifter i forbindelse med salget er trukket fra. Eventuelle investeringer gjennomført fram til salget skal refunderes fra salgsummen.
15. Ved et eventuelt samlivsbrudd mellom kjøperne før de har overtatt hele boligen kan selgerne kreve at Mari Søpstad Eggen kjøpes ut av sin andel av selgerne etter en pris basert på verdien etter takst 04.05.2012 med tillegg av verdiendring fram til tidspunktet at slikt krav fremmes.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edgar B. Schieldrops veg 111 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Stitrapp
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Stitrapp
- Sti
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Svømmebasseng
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

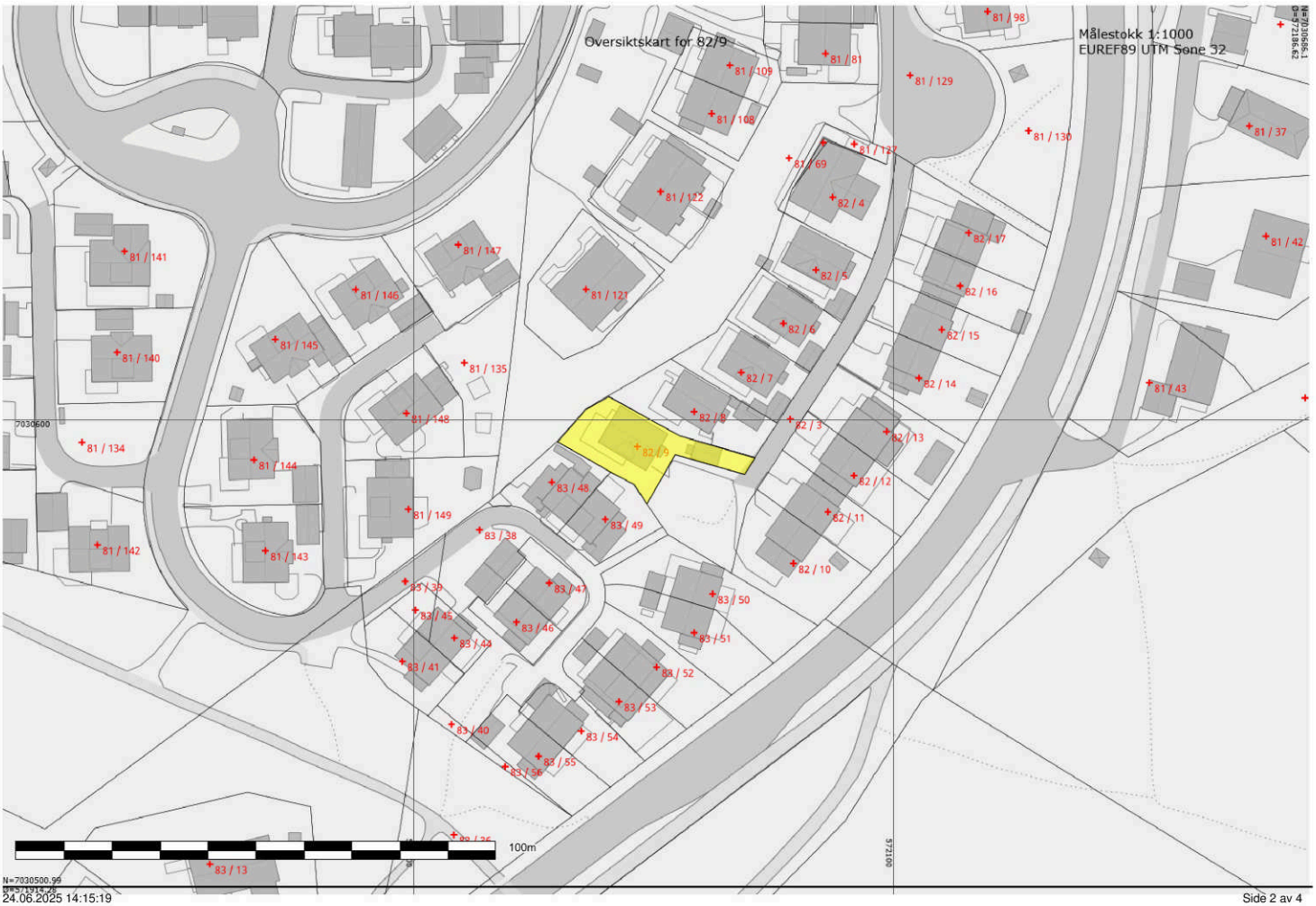
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**82**	**9**	**0**	**0**

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 82/9
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7030500.99
24.06.2025 14:15:19


82/9 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
81 / 147
81 / 146
81 / 121
81 / 135
81 / 148
81 / 149
82 / 5
82 / 16
82 / 6
82 / 15
82 / 7
82 / 14
82 / 8
82 / 3
82 / 13
82 / 9
82 / 12
82 / 11
82 / 10
83 / 48
83 / 49
83 / 38
83 / 39
83 / 47
83 / 50
83 / 45
83 / 46
83 / 44
83 / 51
83 / 41
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
5,33
11,84
15,00
16,27
17,14
5,49
8,97
10,81
50m
7030600
572100
N=7030547.27
E=572100.00
24.06.2025 14:15:19

Areal og koordinater

Areal: 348,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7030594,24 Øst: 572046,58

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7030590,02	572039,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,81	Ikke hjelpelinje		11	
2	7030595,25	572029,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,97	Ikke hjelpelinje		11	
3	7030602,00	572035,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,49	Ikke hjelpelinje		11	
4	7030604,78	572040,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,14	Ikke hjelpelinje		11	
5	7030596,48	572055,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,27	Ikke hjelpelinje		11	
6	7030592,00	572071,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,17	Ikke hjelpelinje		11	
7	7030588,50	572068,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,00	Ikke hjelpelinje		11	
8	7030592,62	572054,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,84	Ikke hjelpelinje		11	
9	7030582,31	572048,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,98	Ikke hjelpelinje		11	
10	7030586,42	572045,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,33	Ikke hjelpelinje		11	
11	7030589,01	572041,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			2,09	Ikke hjelpelinje		11	

TRONDHEIM KOMMUNE

R 322 f
dr. 19.01.93

(Gjelder for plan 322 h)

TRONDHEIM KOMMUNE

T 4130/91

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

Planen er datert: 17.12.92.
Dato for siste revisjon av planen:
Bestemmelsene er datert: 17.12.92.

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

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder
2. Fellesområder
3. Offentlige trafikkareal
4. Fellesbestemmelser
5. Spesialområde - bevaringsverdig vegetasjon

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Byggegrensen kan overskrides av mindre bygningsmessige utspring så som trappehus, karnapper, balkonger, takutbygg etc.

1.1.2 I området skal det bygges småhus i maksimum 3 etasjer. Maksimal gesimshøyde skal være 7,0 m. Husene skal ha saltak med maksimal takvinkel 37°.

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

1.1.4 Garasjen som er vist ved hus nr.24 skal i tillegg utformes slik at den tåler presset fra vegen.

1.2. Fellesbestemmelser for byggeområdene.

1.2.1 Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, o.l. må godkjennes av bygningsrådet.

1.2.2 Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet til lagring og skal gis en tiltalende form og behandling.

6.000 177 T.K. 90.

2. FELLESOMRÅDER.

2.1 Fellesområdene skal være felles for boligene de naturlig tilhører.
Dette blir nærmere bestemt i servituttbestemmelsene for de enkelte fellesområdene.

2.2 Fellesområdene skal ferdigstilles samtidig med boligene.

2.3 Felles avkjørsel skal brukes på fotgjengernes premisser.

2.4 Området med påskrift bevaringsverdig vegetasjon er felles for det regulerte boligområdet.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKAREAL.

3.1 Det tillates ikke flere avkjørsler enn det som er vist i bebyggelsesplanen.

3.2 Endelig plassering og utforming av støyskjermer mot Blaklivegen bestemmes av bygningsrådet ved byggesaksbehandlingen. Skjermene skal være ferdig oppsatt ved innflyttingen av bolighusene, og således være en del av byggesaken.

4. SPESIALOMRÅDE.

4.1 Eksisterende vegetasjon i området skal bevares.

5. FELLESBESTEMMELSER.

5.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

5.2 Etter at denne endrede bebyggelsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent,kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

6.000 177 T.K. 90.



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25

1. BYGGEOMRÅDER

- A — BOLIGER TU = ≈ 35%
- B — BOLIGER TU = ≈ 40%
- C — FORRETNINGER, KONTORER
- D — BLANDET FORMÅL / OFF. BYGNINGER / FRIOMRÅDE
- E — OFFENTLIGE BYGNINGER
- F — BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL
- G — BOLIGER TU = ≈ 65% - 90%

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

- HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- B — FRILUFTSOMRÅDE
- C — PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- D — FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

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

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

0 10 20 30 40 50 M

Oppdr.nr. 9327 (HUS) og 9334 (Gr.arb A/S)

MINDRE VESENTLIG ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE STEINAN ØVRE 81/1 STEINAUNET 82/2, DELER AV BLAKLEGGEN 83/4 OG DELER AV STEINAN 1 81/10

Grunnarbeid
AUTORISERT ENTREPRENØR
Postboks 1535, 7002 TRONDHEIM

Heimdal Utbyggingsselskap A/S
Dyreboliveien 2, 7018 Trondheim. Tlf. 73 93 90 50. Fax 73 91 91 10

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYPLANKONTORET
17.desember 1992 (opprinnelig plan)

ENDRING UTARBEIDET AV:
ROLF JOHANSSON

SAKSBEHANDLING:

NR.	DATO	

ENDRET:

NR.	DATO	SIGN
01 B	18.01.1994	SEB
01 C	09.02.1994	RJ
01 D	11.04.1994	SEB
01 E	12.04.1994	SEB
01 F	22.04.1994	SEB
01 G	04.05.1994	SEB

MÅLESTOKK 1.1000

REGULERINGSPLAN nr. R-322 h

TEGNING 01G

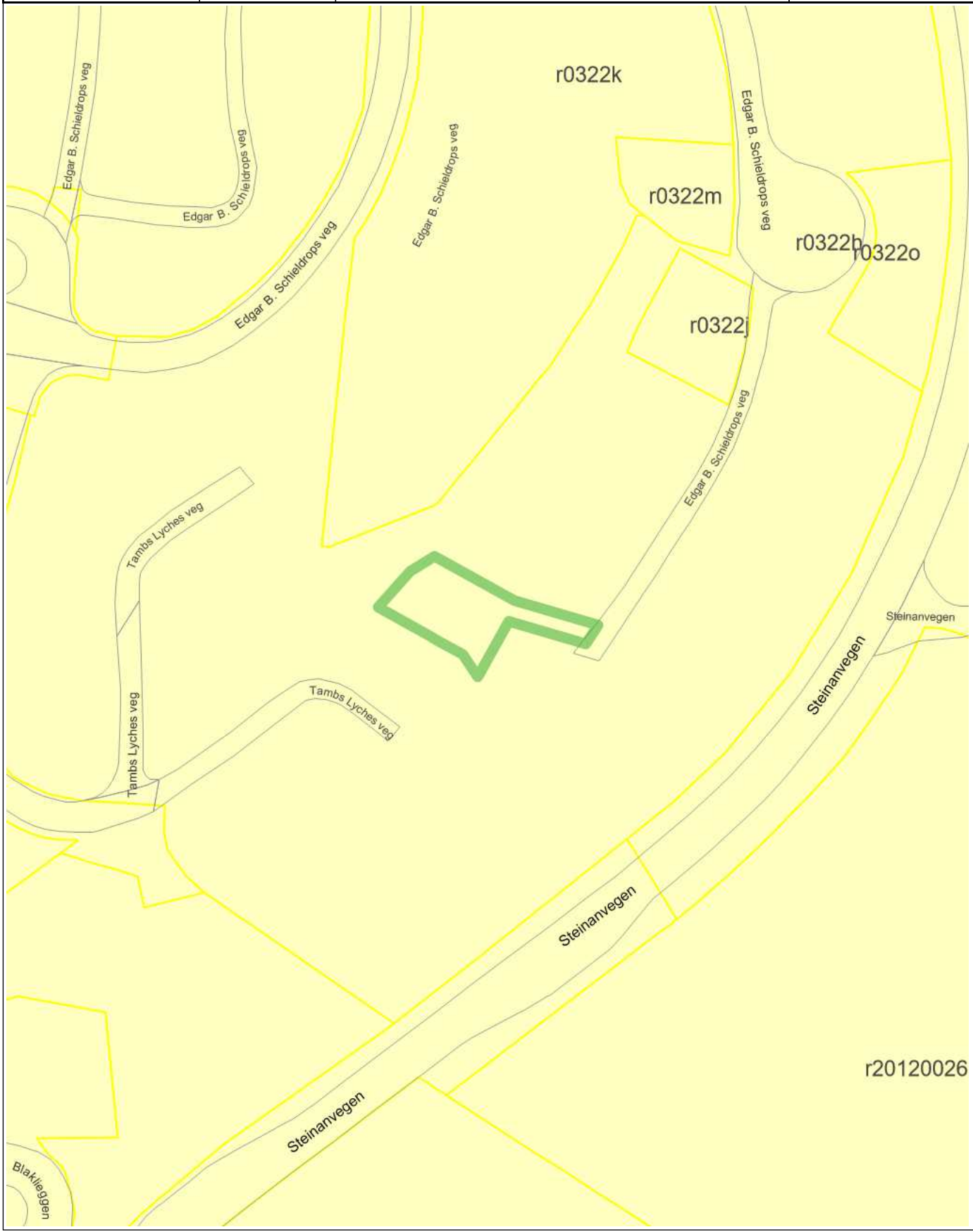
Kart: H-33

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edgar B. Schieldrops veg 111 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

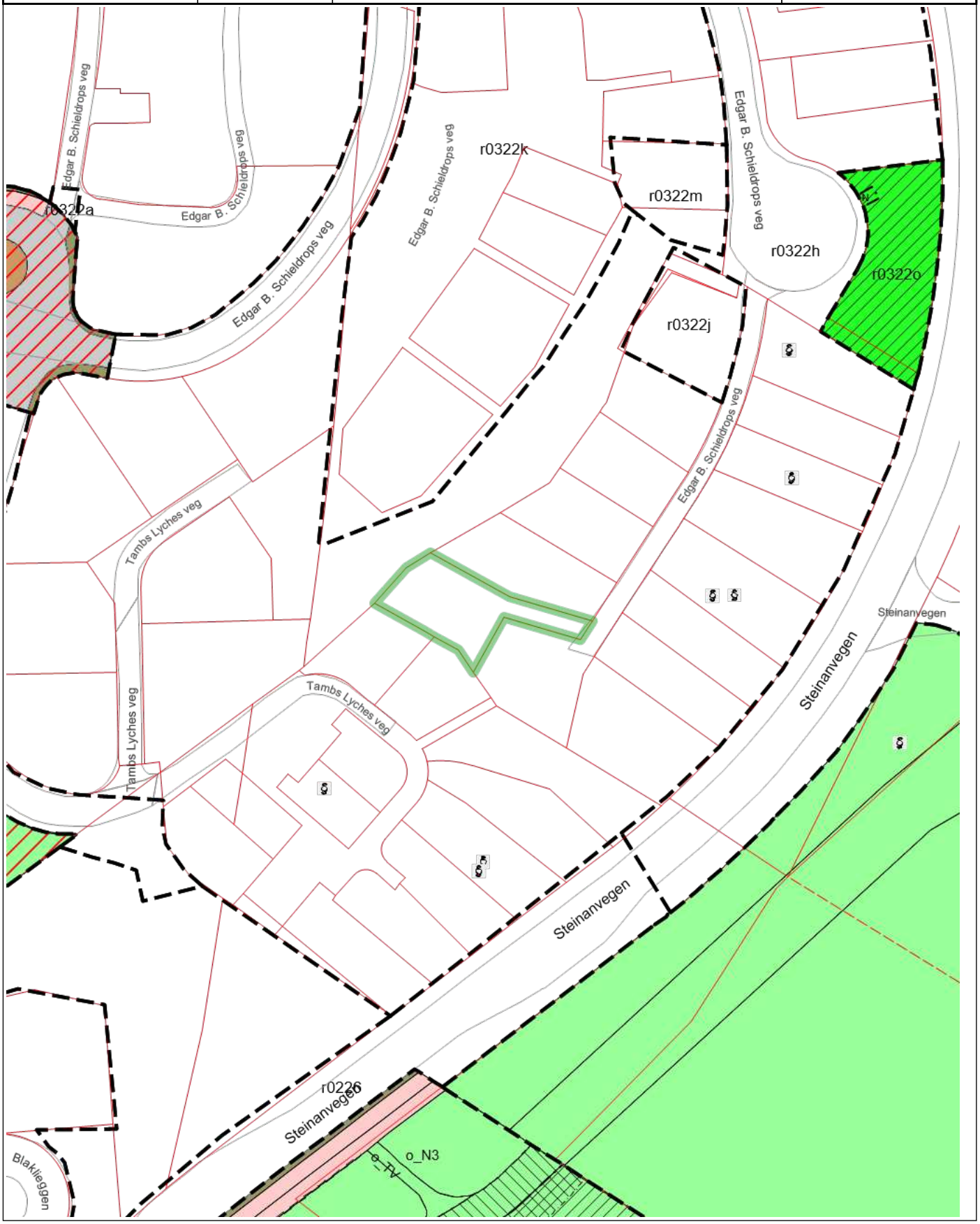
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edgar B. Schieldrops veg 111 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpAngittHensynGrense

RpFareGrense

RpGrense

Regulert støyskjerm

Felles lekeareal

Bevaring naturmiljø

Ras- og skredfare

Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)

Krav vedrørende infrastruktur

Kjøreveg

Fortau

Sykkelveg/-felt

Annen veggrunn - grøntareal

Kollektivholdeplass

Naturområde

Turveg

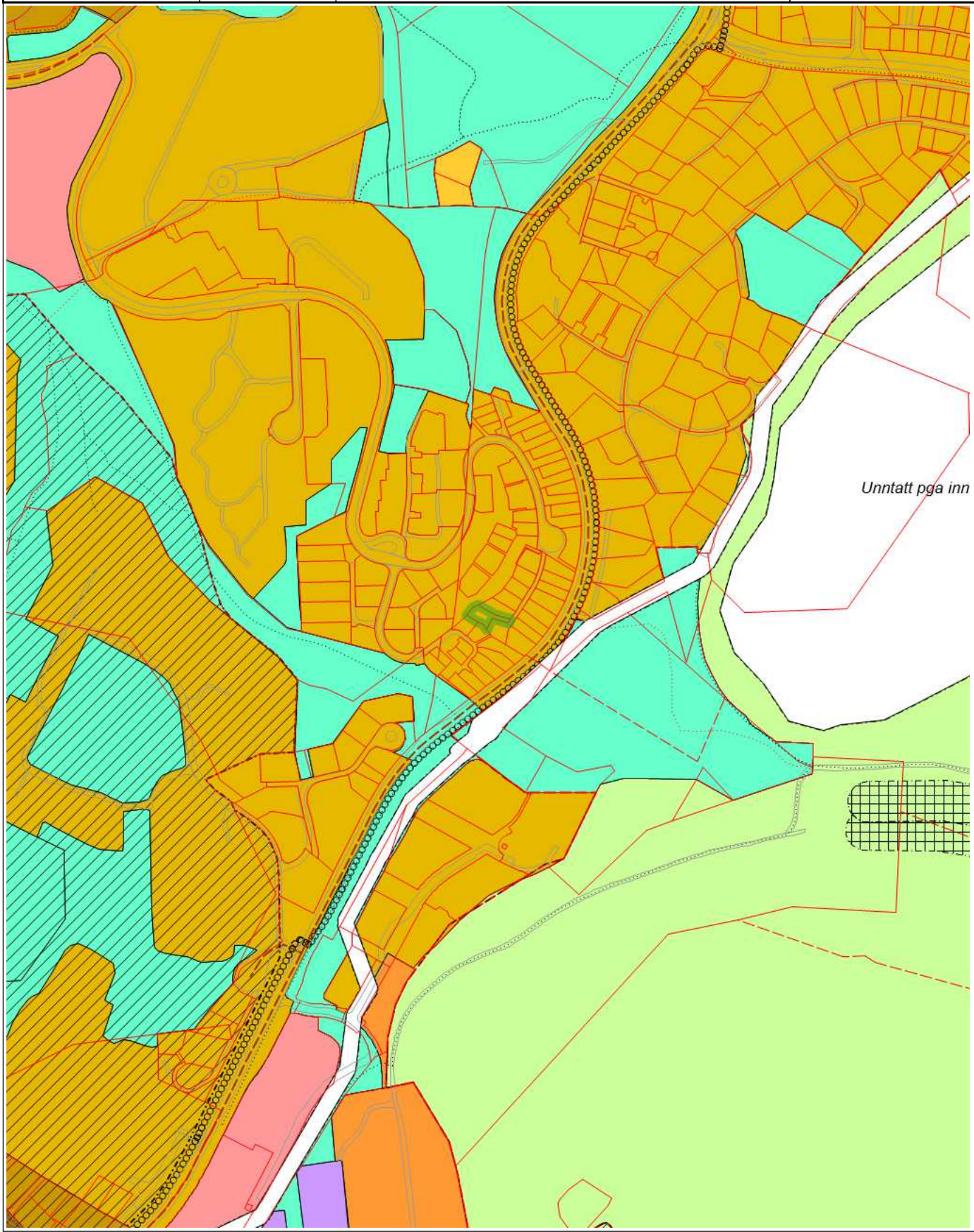
Friområde

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

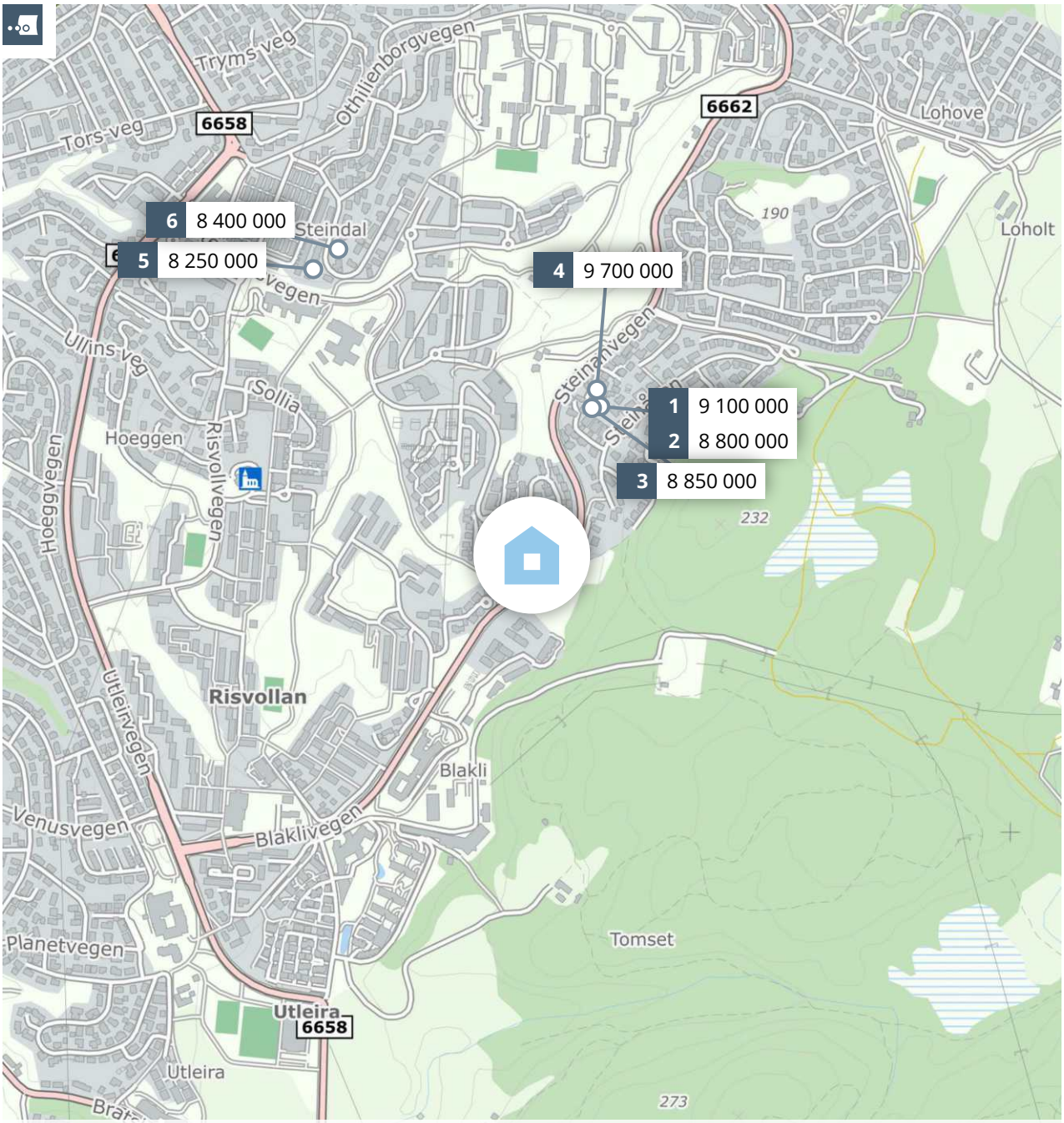
Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edgar B. Schieldrops veg 111 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter energiloven
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR



Meglers verdivurdering

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 111

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 08.08.2025

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: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Edgar B. Schieldrops veg 111, 7033 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 82 BNR 9 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Stokkan 32

Verdivurdert til

8 490 000

-	8 490 000	46 648
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	182 m²	29 m²	- m²	69 m²	- m²	- m²
Tomt					349 m²	
Byggeår					1993	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Steinanvegen 80 D					25.04.2024	9 500 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**40 625**
	224 m²	1994	563 m²	4 sov							
2	Steinanvegen 80 D					30.06.2022	9 400 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**39 286**
	224 m²	1994	563 m²	4 sov							
3	Steinanvegen 80 C					29.04.2022	8 950 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**56 369**
	157 m²	1997	488 m²	6 sov							
4	Steinanvegen 78 A					25.04.2024	8 750 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**37 165**
	261 m²	1990	560 m²	4 sov							
5	Bjarne Ness' veg 19					22.10.2024	8 490 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**41 878**
	197 m²	1975	532 m²	4 sov							
6	Bjarne Ness' veg 10					03.03.2023	6 990 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**47 727**
	176 m²	1972	1 328 m²	5 sov							

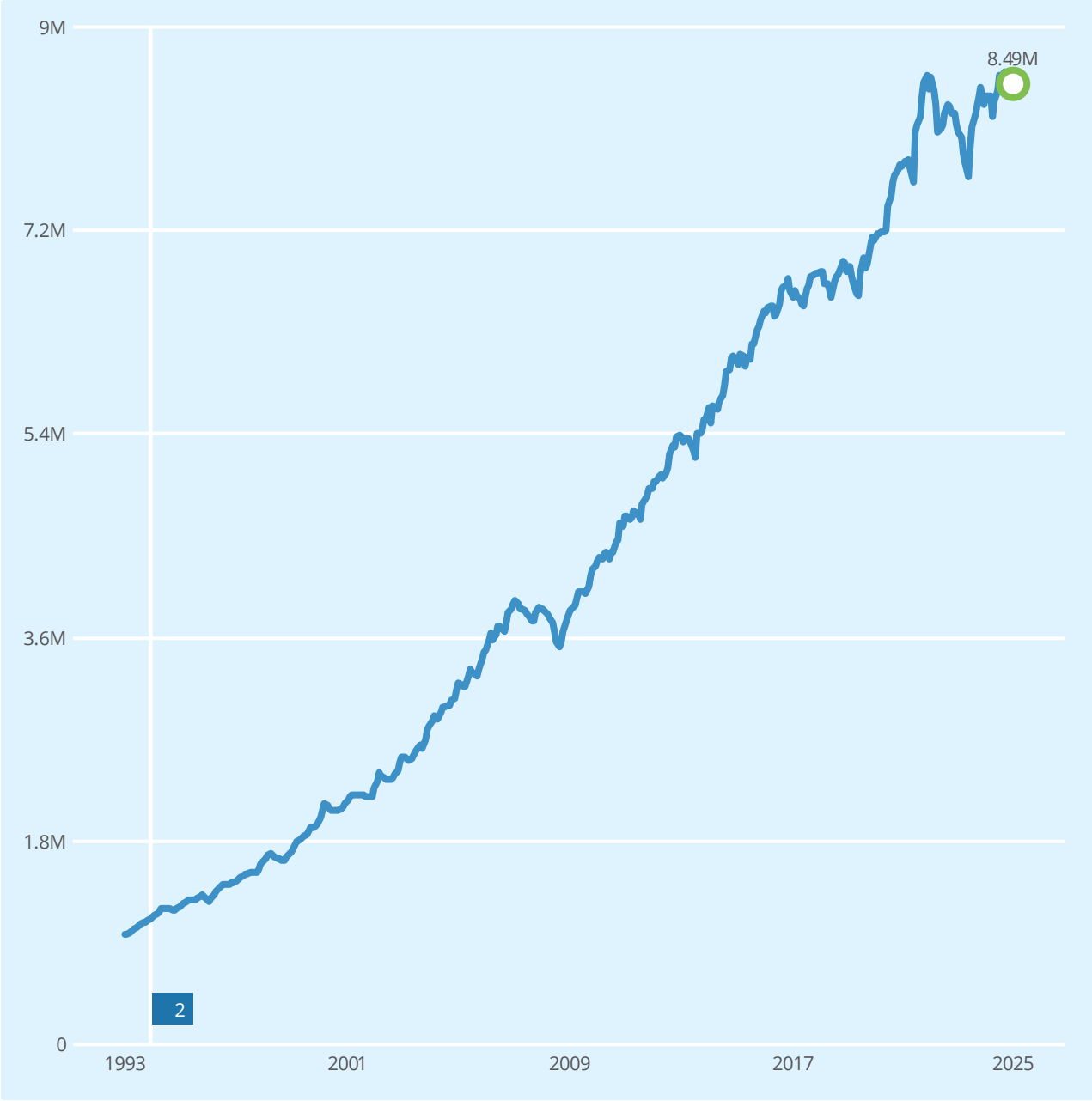
Sjelden enebolig innerst i blindveg med fantastisk utsikt, hage og garasje. Grense til friareal. Sokkel med egen inngang.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

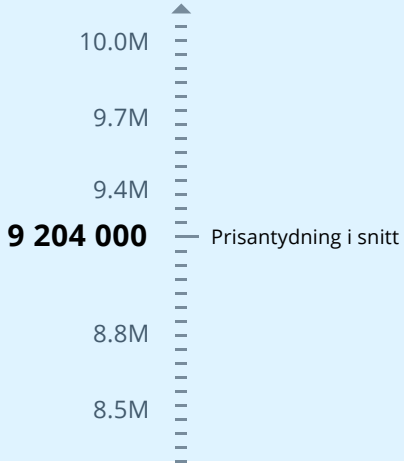
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.11.1993		26.11.1993	-	200 000	-	200 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i Lerkendal bydel nå

31
eneboliger til salgs

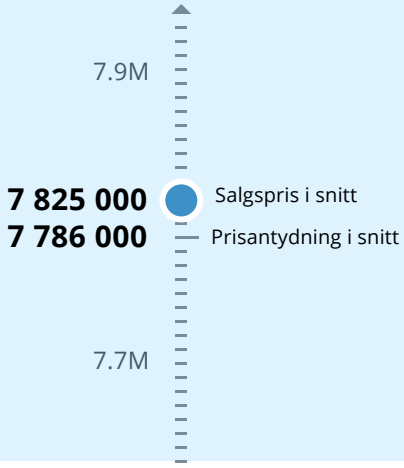


Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Eneboliger solgt i Lerkendal bydel siste 3 mnd

32
eneboliger solgt

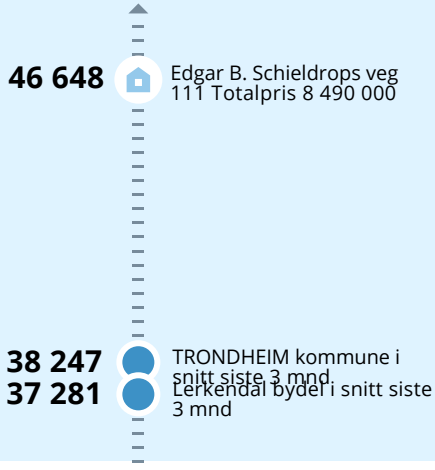


Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



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 111, 7033 Trondheim
Gnr. 82, Bnr. 9, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251085

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@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.
