

PROAKTIV

Lækker leilighet med strøkent
kjøkken og flislagt bad



NEDRE MØLLENBERG GATE 69B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NEDRE MØLLENBERG GATE 69B

Lekker leilighet m/strøket kjøkken & flislagt bad. Sentralt & populært boområde. Downlights. Varmtvann inkl. i fellesk.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nedre Møllenberg Gate 69B,
7043 Trondheim

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 410, bnr. 262, snr. 10 i
Sameie Nedre Møllenberg gate 69

Prisantydning: 2.390.000,-

Omkostninger: 72.740,-

Totalpris: 2.462.740,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1898

Rom/soverom: 2/1

BRA: 29 m²

BRA-i: 29 m²

Etasje: 3.

Garasje/Parkering: Soneparkering etter
gjeldende bestemmelser i området.

Tomt: 547 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.010,-

Felleskostnader inkl.: Varmtvann,
Forsikring, strøm i fellesareal,
regnskapsførsel, brannalarm,

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	26	34	41
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring	Tilstandsrapport
62	63	65	68
Seksjonerings-tegninger	Ferdigattest	Vedtekter	Årsregnskap 2025
72	80		
Kart & regulering	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi har familie og venner som har benyttet Proaktiv tidligere. Deres tilbakemeldinger og flotte bilder fra boligene gjorde at vi var veldig positivt innstilt i forkant."

"Møtet med og videre oppfølging var helt i toppklasse. Vi har kjøpt og solgt flere boliger via andre tidligere .Meklers tilgjengelighet er over gjennomsnittet og behjelpelighet med å besvare små og store spørsmål underveis var svært bra. fotografen tok svært gode bilder, slik vi hadde håpet på etter å ha sett hva våre venner og familie har hatt i sine salgsprospekt. Interiørarkitekten var dyktig. Møtet med henne ga oss en del å jobbe med før salg, men det var det vel verd. Takstmannen vi fikk via mekler var meget nøyaktig og tok seg god tid ved gjennomgang av boligen."

Ellen Solberg

"Megler var kunnskapsrik, oppriktig og vi fikk stor tillit. Han var også veldig imøte-kommende og hyggelig."

"Han fulgte oss veldig godt opp, og holdt avtalene. Vi synes megleren beskrev og analyserte markedet godt i forhold til prissetting. Vi er storfornøyde med salgsprosessen. "

Anniken Skotvol

"Trivelig megler som vi følte at ikke bare ville det beste for selger men også for oss."

"Vi hadde ikke fått huset vi kjøpte hvis det ikke hadde vært for megleren."

Karoline Skipsfjord

"Allerede ved første besøk fikk jeg et veldig godt inntrykk av "min" megler. Han tok seg god tid og jeg følte han var ærlig og oppriktig."

"Jeg fikk en veldig god magesfølelse. Etter som prosessen steg fram ble jeg veldig godt fulgt opp. Fikk en trygghetsfølelsen som gjorde at jeg kunne konsentrere meg om mine ting, som å få huset klart for salg. Han kom med gode råd og tips og hadde en tett oppfølging hele veien. Han var alltid godt forberedt og det var tydelig at han har yrkesstolthet i jobben sin. Han var til stede bl.a ved fotografering noe jeg satte stor pris på. Visning og salg ble helt perfekt. For meg ble dette en veldig god opplevelse da jeg grudde meg for å selge et hus fult av gode minner og opplevelser gjennom 17 år. Prosessen gikk mye lettere også følelsesmessig takket være "min" megler."

Anne Karin Rødde

"Valgte Kenneth Vårvik hos dere pga. anbefaling fra bekjente. Dét er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

"Kenneth er alltid tilgjengelig, og kommer med mange gode tips og råd ifbm. salget. Videre oppleves han som en ryddig og trivelig kar."

Erling Tryggestad

"Jeg var veldig fornøyd min megler Kenneth Vårvik. Jeg ble begeistret fra første møte. Han var så behagelig å snakke med, kunnskapsrik og forklarte salgsprosessen på en ryddig måte."

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmegler-firma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid til-gjengelig for spørsmål. Veldig god på å orientere under hele prosessen. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt og trygg fra dag en. Er ikke i tvil om å velge Proaktiv igjen."

Tom Egil Østhus

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Leiligheten passer ypperlig for den/de som ønsker å bo sentralt og som ønsker å bruke tiden på annet enn oppussing.

Lekker leilighet med glimrende beliggenhet på populære Møllenberg. Blant leilighetens aller fremste kvaliteter kan vi særlig trekke frem disse:

- Lys, lekker stue - utstrakt bruk av downlights
- Nytt kjøkken m/kjøkkenøy fra 2023 - alt av hvitevarer integrert & inkludert
- Flislagt bad m/gulvvarme. Vaskemaskin medfølger
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Flott soverom med seng (140 cm) som medfølger i handelen
- Svært sentral beliggenhet med gang/sykkelavstand til byens store studie- og arbeidssteder
- Gode utleiemuligheter - leiligheten er tidligere utleid for kr. 15.000,- per mnd.

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: Trondheim / Område: Møllenberg

Leiligheten ligger tilbaketrukket i et anerkjent område. Her har man gangavstand til de fleste av byens steder, eksempelvis Bakklandet, Solsiden, Festningen og sentrum.

Leiligheten ligger tilbaketrukket i et anerkjent område. Her har man gangavstand til de fleste av byens steder, eksempelvis Bakklandet, Solsiden, Festningen og sentrum.

Møllenberg er et av de mest populære boområdene i Trondheim og er særdeles attraktivt for yngre og urbane mennesker. På Møllenberg er det mange sjarmerende trehusgårder fra slutten av 1800-tallet. I de senere år har området fått mange små nisjebutikker, restauranter og dagligvarebutikker.

I nærområdet finnes det mange dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Extra, Bunnpris og Nærbutikken. Om man ønsker ferske rundstykker til frokost kan man spasere bort til Rosenberg bakeri. I tillegg er det flere typer restauranter enten du ønsker italiensk, kinesisk, meksikansk eller tyrkisk mat.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Solsiden Totalt 12 ulike linjer	3 min  0.3 km
 Lademoen stasjon Linje R60, R70	7 min  0.6 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min  1.1 km
 St. Olavs gate Linje 9	21 min  1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Møllenberg PostNord	2 min  0.2 km
Coop Extra Rosenberg	3 min 

VARER/TJENESTER

 Solsiden Kjøpesenter	5 min 
 Apotek 1 Solsiden	3 min 

SPORT

 Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	5 min  0.4 km
 Buranbanen Fotball	5 min  0.4 km
 3T-Solsiden	5 min 
 Feel24 Buran	5 min 



Fra leiligheten er det kun noen minutters gange til både Trondheim sentrum og Solsiden. I sentrum har du flere kjøpesenter som Trondheim torg og Byhaven, samt mange frittstående butikker og restauranter. På Solsiden finner du Solsiden senter med en spennende butikkmix. Her er et bredt utvalg av butikker, restauranter, apotek, vinmonopol og dagligvare. Ved Portalen på Solsiden ligger 3T og SiT som er populære treningsstudioer. Ved utsiden av kjøpesenteret på Solsiden ligger caféer, restauranter og utesteder. Her tilbys

god mat, drikke og stemning til enhver anledning. På kveldstid er det et godt tilbud for den som ønsker å prøve det pulserende utelivet.

Med en så sentral beliggenhet har man så og si ikke behov for bil. I umiddelbar nærhet har du kollektivknutepunkt som tar deg både nord, sør, øst og vest i Trondheim. Bussene går hyppig, og helt til de sene nattetimene i helgene.

Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med tanke på de fleste arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. Innenfor gang- og sykkelavstand finner man studieinstitusjonene som blant annet NTNU sitt campus Gløshaugen med en rekke studieretninger, samt NTNU Handelshøyskolen og Handelshøyskolen BI. Det er i tillegg kort avstand til Bispehaugen barneskole og Singsaker barneskole.

Bor man på Møllenberg kan man også nyte alt av kulturtilbud. Dokkhuset er innen kort avstand. Her huses ofte konserter og underholdning. Like over Bakke bro finner du Olavshallen som ofte har besøk av store artister, orkester, komikere og andre kulturpersonligheter. Like ved Olavshallen har du Nova kino som gir deg gode filmopplevelser og popcorn hele uken. Trøndelag teater er også innen gangavstand fra leiligheten.

Selv om boligen ligger nært sentrum er det fort gjort å komme seg ut i naturen. En sykkeltur unna har man idylliske Ladestien som har ca. 8 km med sti som passer utmerket for jogging. Mange tar også med seg fiskestanga og står på svabergene for å prøve lykken.

Videre kan man nyte finværsdagen ved Kristiansten Festning som kun er en liten rusletur unna. Festningsparken er et populært tilholdssted for mange når solen titter frem. Det er en stor sosial arena, med rom for soling, ballspill og grilling i godt lag. Hit kan man enten gå, eller trille sykkelen og ta sykkelheisen opp Brubakken.

Ønsker man en tur i bymarka kan man enten sykle til Vestoppfarten og gå til Våttåkammen og Geitfjellet eller man kan sykle i andre retningen og ta turen opp til Estenstadmarka og ta en kaffe og vaffel på den kjente Estenstadhytta.



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eldre bygårder og lavhusbebyggelse.

Adkomst

Eiendommens adresse kan søkes opp via GPS. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.



VELKOMMEN TIL NEDRE MØLLENBERG GATE 69B

Nedre Møllenberg gate 69B ligger tilbaketrukket og skjermet fra bilvei.

BYGGEMÅTE

Leilighet i bygård med støpt grunnmur. Utvendig kledd med trepanel. Valmet tak tekket med takstein. Etasjesskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass. Se vedlagt tilstandsrapport, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.



VELKOMMEN INN!

Leiligheten fremstår som fresh og moderne, med rom som er godt proporsjonerte i forhold til hverandre. Det er gjort utstrakt bruk av downlights i leilighetens hovedoppholdsrom.

Areal

- 3. etasje
- BRA-i (internt bruksareal): 29 m²
- BRA-b (innglasset balkong): -*
- BRA-e (eksternt bruksareal): -
- Totalt BRA: 29 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): -

Følgende rom inngår i BRA-i: Entré/stue/kjøkken, bad og soverom.

I tillegg til oppmålt areal er det felles lagringsarealer i kjelleretasjen.

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Megler har ikke kontrollmålt boligen. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Megler har følgende kommentarer etter at dagens planløsning er søkt kontrollert opp mot byggemeldte tegninger: Byggesaksmappe med søknader og tegninger er oversendt av kommunen, men uten at det finnes tegninger som er i overensstemmelse med dagens planløsning. I seksjoneringsvedtaket fra 1990 er det sendt over tegningssett som viser leilighetens planløsning tilnærmet slik den fremstår i dag. I 1990 var det imidlertid ikke en forutsetning for seksjonering at den enkelte bruksenhet måtte være byggemeldt/godkjent for å få den seksjonert. Hvorvidt planløsningen er godkjent vites følgelig ikke. Dersom det viser seg at planløsningen ikke er godkjent, er det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt.

søknad. I ytterste konsekvens kan det medføre krav om tilbakeføring til opprinnelig bruksformål med dertil tvangs- mulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentlig- rettslige krav og vilkår for bruk

Standard

I tilstandsrapport utarbeidet av takstmann, konkluderes følgende om boligens tilstand: "Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold."

- I det følgende oppsummeres tilstandsrapportens ulike tilstandsgrader (TG):
- Kjøkken: TG1
 - VVS: TG2 (grunnet alder)
 - Vinduer/dører: TG2
 - Bad: TG2 på overflater (grunnet at fallet er noe mindre enn dagens referansekrav), TG2 på membran, tettesjikt og sluk (grunnet alder), TG2 på sanitært utstyr og ventilasjon (grunnet alder), TGO på fuktsøk.
 - Trapp: TG2 (grunnet større lysåpning enn dagens referansekrav (<10 cm))

For videre omtale av tilstanden henvises det til de respektive punkter i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt.

Oppvarming

Elektrisk



**Oppgraderinger og vedlikehold**

Selger opplyser om følgende oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider:

- 2023: Nytt kjøkken med kjøkkenøy
- 2023: Snudde trappeoppgang
- 2023: Malt vegger, tak og lister
- 2025: Maling av innerdører og overflater
- 2025: Etablering av håndløper og rekkverk ved trappeoppgang.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

FUNKSJONALITET & ESTETIKK - HÅND I HÅND

Kjøkkenøya gir ekstra benkeplass men fungerer også ypperlig som samlingssted med sitteplasser i forkant.



LEKKERT KJØKKEN

Kjøkkenet i dempet sort utførelse er fra 2023. Smarte løsninger som bl.a. skuff-i-skuff og alt av hvitevarer integrert - kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

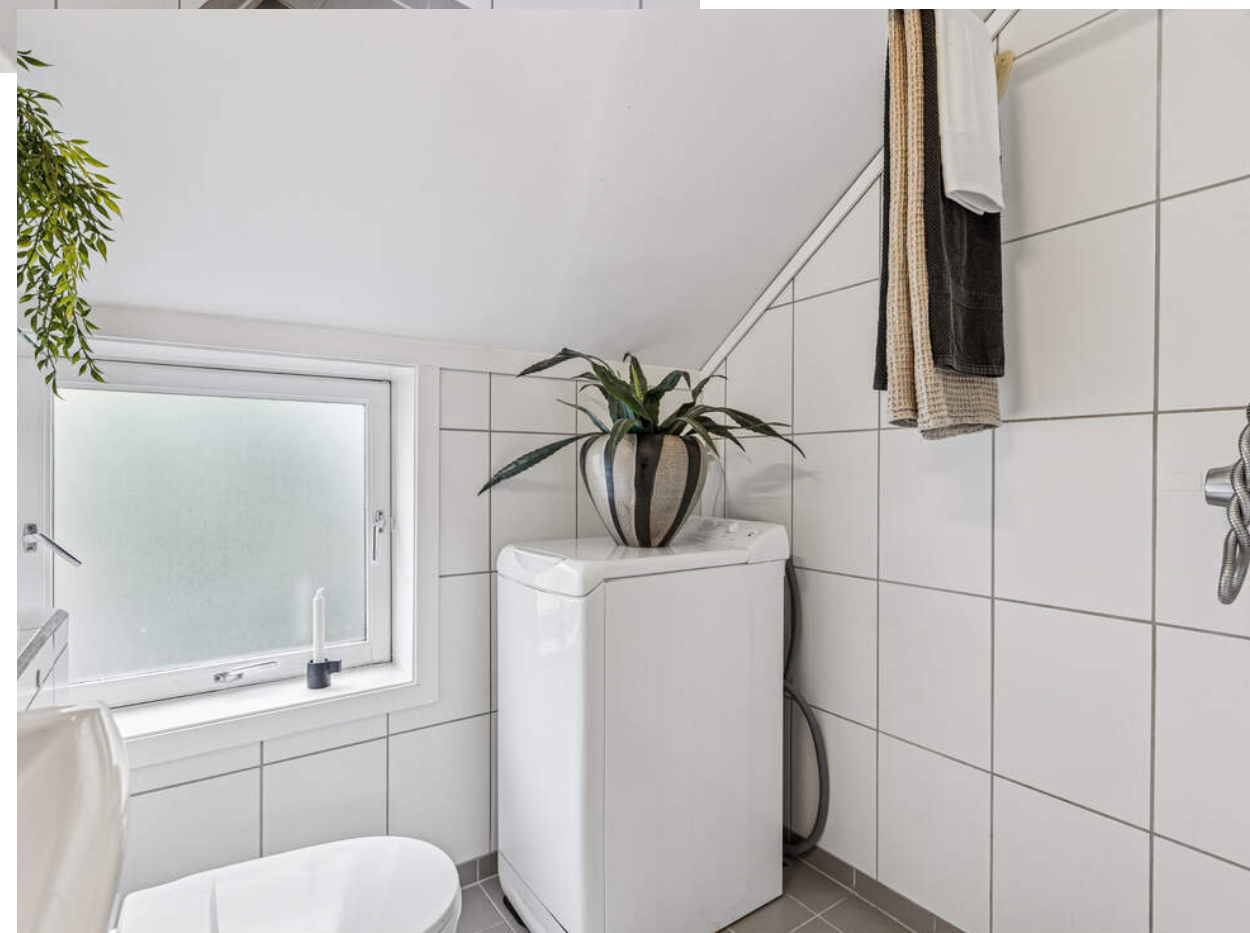
"...mange vil nok sette pris på at varmtvann er inkludert i fellesutgiftene..."





FLISLAGT BAD

Badet i tidsnøytral utførelse er flislagt og det er varme i gulvet. Rommet er forøvrig utstyrt med servantskap, dusjsone, vegg-hengt klosett. Toppmatet vaskemaskin medfølger i handelen.



BESKJEDNE FELLES- UTGIFTER

De månedlige fellesutgiftene er på kr. 2.010,- og inkluderer bl.a. varmtvann, TV/Internett, brannalarmanlegg m/utrykning, felles bygningsforsikring mm.





SOVEROM

Flott soverom med seng (140 cm) som medfølger i handelen.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Felles eiet tomt på 547 m² ifølge kommunen.

Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie Nedre Møllenberg gate 69, Orgnr: 912884953

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi: Sameiets årsregnskap for 2025 viser et resultat på kr. - 82.521,- som ble overført/dekket av lagets egenkapital. Egenkapitalen per 31.12.2025 er i følge regnskapet kr. 245.477,-.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos

meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Sameiet benytter Saga KL v/Gunn Marit Lundevall som regnskapsfører.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Se forøvrig sameiets vedtekter, som er vedlagt.

Forsikring

Sameiet har forsikret bygningsmassen i IF Forsikring, SP3700629.5.1.

Den enkelte eierseksjonseier må selv besørge innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 564.349,- per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2.257.395,- per 31.12.24

Felleskostnader

kr. 2.010,- per mnd.

Felleskostnadene inkluderer ifølge sameiets regnskapsfører betjening av bl.a.:
- varmtvann
- felles bygningsforsikring forsikring
- strøm fellesarealer
- TV/internett
- regnskapsførsel
- brannalarmanlegg med utrykning

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld: Kr. 0,- per 30.04.2026.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.
Sameiebrøk: 40/570

Offentlige/kommunale avgifter

ca. kr. 10.796 ,- per år.

Oppgitt beløp tilsvare de utfakturerte kommunale avgifter for perioden mai 2025 til og med april 2026.

Faste løpende kostnader

- Felleskostnader: kr. 2.010,- per mnd.
- Kommunale avgifter: ca. kr. 900,- per mnd i snitt*
- Strøm: Leiligheten har i senere tid vært utleid og informasjon om strømforbruk har ikke latt seg innhente.

*oppgitt beløp gjelder gjennomsnittlig avgift per mnd basert på perioden mai 2025 til og med april 2026.. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter og gebyrer kan variere fra en termin til en annen.

Vi gjør oppmerksom på at løpende kostnader vil kunne variere ut i fra leverandør, forbruk, størrelsen på husholdningen mv.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kommunen har oversendt ferdigattest vedr. "endring" datert 20.03.1981 og ferdigattest for "installasjon av brannalarm" datert 21.06.2021. Attestene er vedlagt. Ferdigattest fra byggår er ikke oversendt, og det er knyttet usikkerhet rundt hva som er godkjent i kommunen. Se forøvrig mer utfyllende om dette under punktet "areal".

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjerneinformasjon

Utleie

Leiligheten er for tiden utleid for kr. 13.500,- per mnd. med 1 måned gjensidig oppsigelsesfrist. Kopi av leiekontrakt utleveres på forespørsel.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Enkelte sameier praktiserer styregodkjenning av leietakere. Sameiet kan kun nekte godkjenning med saklig grunn i leietakers forhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon og odel

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Erklæring/avtale tinglyst 14.03.1893 med Kartverkets referanse 1893/900036-1/107. Gjelder bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om gjerde, avståelse av grunn til Trondheim kommune m.v. Overført fra 5001-410/262. Gjelder denne registerenheten med flere.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattet av reguleringsplan r0140m, Nedre Møllenberg gate 69, gnr. 410/262, med ikrafttredelsesdato 06.09.1988, med bestemmelser arvet fra r0229. Eiendommen er regulert til boligformål.

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



Eiendommen har antikvarisk verdi klasse C. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger og anlegg med antikvarisk verdi. Bygninger i klasse C har verdi som enkeltobjekt. Noen bygninger står alene, mens de fleste er en del av et verneverdig bygningsmiljø. Noen er også viktige som del av en strøkskarakter eller et kulturlandskap. For bygninger og anlegg i klasse C vil det kunne aksepteres endringer i eksteriør som ikke svekker den antikvariske verdien. Eventuelle tiltak og endringer vurderes i hver enkelt sak og ses i sammenheng med sine omgivelser.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 410 Bnr. 262 Snr. 10 i Trondheim kommune

Vei/vann/avløp

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
59 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 390 000,-))
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

72 740,- (Omkostninger totalt)

2 462 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vi anbefaler at du oppgir ønsket overtakelsesdato i budet.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, SMS eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist

enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Seng på soverom og toppmatet vaskemaskin på badet medfølger i handelen.

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmegler-gruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

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

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering



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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.



Eier
Ronny Vang Johansen

Finansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4 % av prisantydning for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 55.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.500,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 12.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr.10.111,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det

oppdragsgiver kostnader for boligselgerforsikring og takstmann, som ikke er omfattet av salgsgarantien.

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

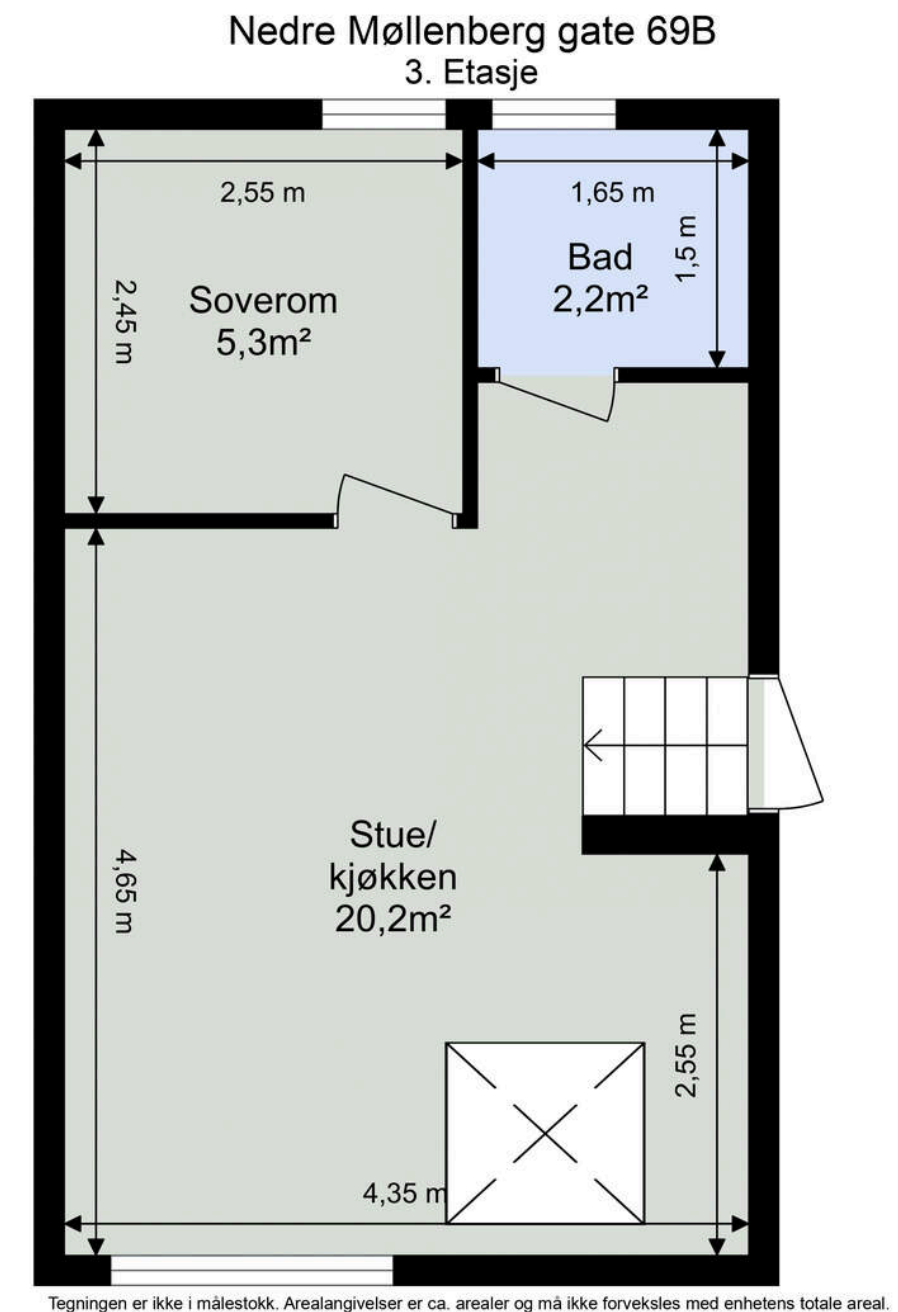
Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket
Trondheim Syd Eiendom AS
Org.nr. 989 716 816
Ansvarlig megler: Kenneth Vårvik

Dato salgsoppgave
21.8.2026

UTLEIE AV EIERSEKSJONER

Som eier av en eierseksjon kan du i utgangspunktet fritt leie ut seksjonen, i motsetning til borettslagsandeler, hvor det forutsettes at andelseieren skal bo der selv. Enkelte eierseksjonssameier har vedtektsfestet at styret skal godkjenne nye leietakere. Godkjenning kan kun nektes med saklig grunn i leietakerens forhold og slike vedtekter innskrenker ikke eierseksjonenseieren sin rett til å leie ut leiligheten til noen andre. Dette gjør at mange foretrekker selveierseksjoner, siden disse er vesentlig bedre egnet som bl.a. kapitalplasseringsobjekter.



VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, ferdigattest, seksjonstegninger, vedtekter, regnskaper, kart & regulering, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Nedre Møllenberg Gate 69B, 7043 Trondheim

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nedre Møllenberg Gate 69B

Nedre Møllenberg Gate 69B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Ronny Vang

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

34 NEDRE MØLLENBERG GATE 69B

PROAKTIV.NO 35



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvendig kledning ble restaurert,malt å delvis byttet i 2024(borettslaget som gjorde dette)

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95140001

Egenerklæringsskjema

Name

Ronny Vang Johansen

Date

2026-05-19

Identification

 Ronny Vang Johansen



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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nedre Møllenberg gate 69 B
7043 TRONDHEIM
5001/410/262/10/0/0

Rapportdato

20.08.2026

TG 0  1

TG 1  3

TG 2  8

TG 3  0

TG IU  0

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

Befaring utført den 19.08.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

TG 1

TG 2

TG 3

TG IU

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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.

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Nedre Møllenberg gate 69 B , 7043, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/262/10/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

Tomt: 548.70 m²

Hjemmelshaver(e): Ronny Vang Johansen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leilighet i bygård med støpt grunnmur. Utvendig kledd med trepanel. Valmet tak tekket med takstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befæringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befæringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenheter, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

i

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

8

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: Vinduer fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer.

Våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.

Våtrom - Totalvurdering av overflater: På bakgrunn av underdimensjonert fallforhold, hvor det måles en høydeforskjell på 10mm fra top overflate ved terskel til topp overflate ved sluk. Samt sprekk og skader på fliser.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørrking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Det bemerkes usikkerhet knyttet til etablert baderomsdør, da døren er plassert i våt sone og dermed er utsatt for fuktbelastning.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe slitasje og krakkelering i servant ble advekket Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Etasjeskiller: Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det måles ett høydeavvik på 28mm lokalt på stuen. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Rørenes alder tilsier redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Ikke mottatt.

Når ble egenerklæringen signert?

-

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ikke kontrollert.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?

Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Entrédøren er plassert mot felles trappegang og har ingen dokumentert brannklassifisering. Det foreligger ikke opplysninger som dokumenterer at døren tilfredsstiller gjeldende branntekniske krav for aktuell bygning.

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

3

Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Entrèdør med brannklassifisering.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1979

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer.

Årsak/konsekvens

Aldersrelatert slitasje på eldre vinduer kan medføre redusert funksjon og tetthet samt økt behov for vedlikehold. Over tid kan skader i overflatebehandlingen øke risikoen for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.
Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

4

Våtrom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:

Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.

Årsak/konsekvens

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det registreres sprekk i veggflis ved vindu, samt hakk i gulvflis.
Dør uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 25mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:

På bakgrunn av underdimensjonert fallforhold, hvor det måles en høydeforskjell på 10mm fra top overflate ved terskel til topp overflate ved sluk. Samt sprekk og skader på fliser.

Årsak/konsekvens

Begrenset høydeforskjell mellom terskel og sluk gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller større vannbelastning, med påfølgende risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

11/21

50 NEDRE MØLLENBERG GATE 69B

PROAKTIV.NO 51

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2



Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Det bemerkes usikkerhet knyttet til etablert baderomsdør, da døren er plassert i våt sone og dermed er utsatt for fuktbelastning.

Årsak/konsekvens

Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterner?

Ja

Kommentar:

Det er innebygget sisterner i utenpåliggende konstruksjon.

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?

Nei

Kommentar:

Det foreligger ikke synlig drenshull for lekkasjevann.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2



Kommentar:

Noe slitasje og krakkelering i servant ble advekket Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Årsak/konsekvens

Økt risiko for lekkasje og fuktskader som følge av alder og slitasje. Svellinger i servantskap tyder på fuktpåvirkning, og utskifting må påregnes.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Badets fuksikring anbefales oppgradert ved videre dusjing på overflatene, med mindre det settes inn dusjkabinett med lukket avløp.

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

5

Etasjeskiller

TG 2



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er utført en kontroll ved bruk av krysslaser, hvor det måles ett høydeavvik på 28mm lokalt på stuen.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det måles ett høydeavvik på 28mm lokalt på stuen. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak/konsekvens

Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales nærmere undersøkelser.

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

6	Innvendig trapp	TG 2	
Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.			
Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje Malt trapp utført i treverk, fra èntrèdør til stue.			
Totalvurdering av trapp			
Kommentar: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.			
Årsak/konsekvens Utbedring av åpninger i trapp/rekkverk pga økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn anbefales.			
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales? Ja			
Kommentar: Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.			
HMS vurdering: Høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift.			

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

7	Kjøkken		
Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.			
Generell beskrivelse av innredning Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Plater på vegg over benkeplate.			
Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin? Nei			
Integrerte hvitevarer: Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn			
Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper? Nei			
Kommentar: Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.			
Totalvurdering av kjøkken		TG 1	
Kommentar: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.			
Fungerer avtrekk over stekesone? Ja			
Kommentar: Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.			
Totalvurdering av ventilasjon:		TG 1	
Kommentar: Ingen registrerte avvik.			

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

8

Ventilasjon

TG 1



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

9

Innvendige vann og avløpsrør

TG 2



Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Nei

Kommentar:
Hovedstengekranen er ikke funnet.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:
Rørenes alder tilsier redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Årsak/konsekvens
Det er økt risiko for lekkasjer og driftsmessige utfordringer som følge av alder. Fornying av vann- og avløpsrør må påregnes på sikt.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

NEDRE MØLLENBERG GATE 69 B - 5001/410/262/10/0/0

11

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert på kjøkken.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Nei

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

12

Skadedyr

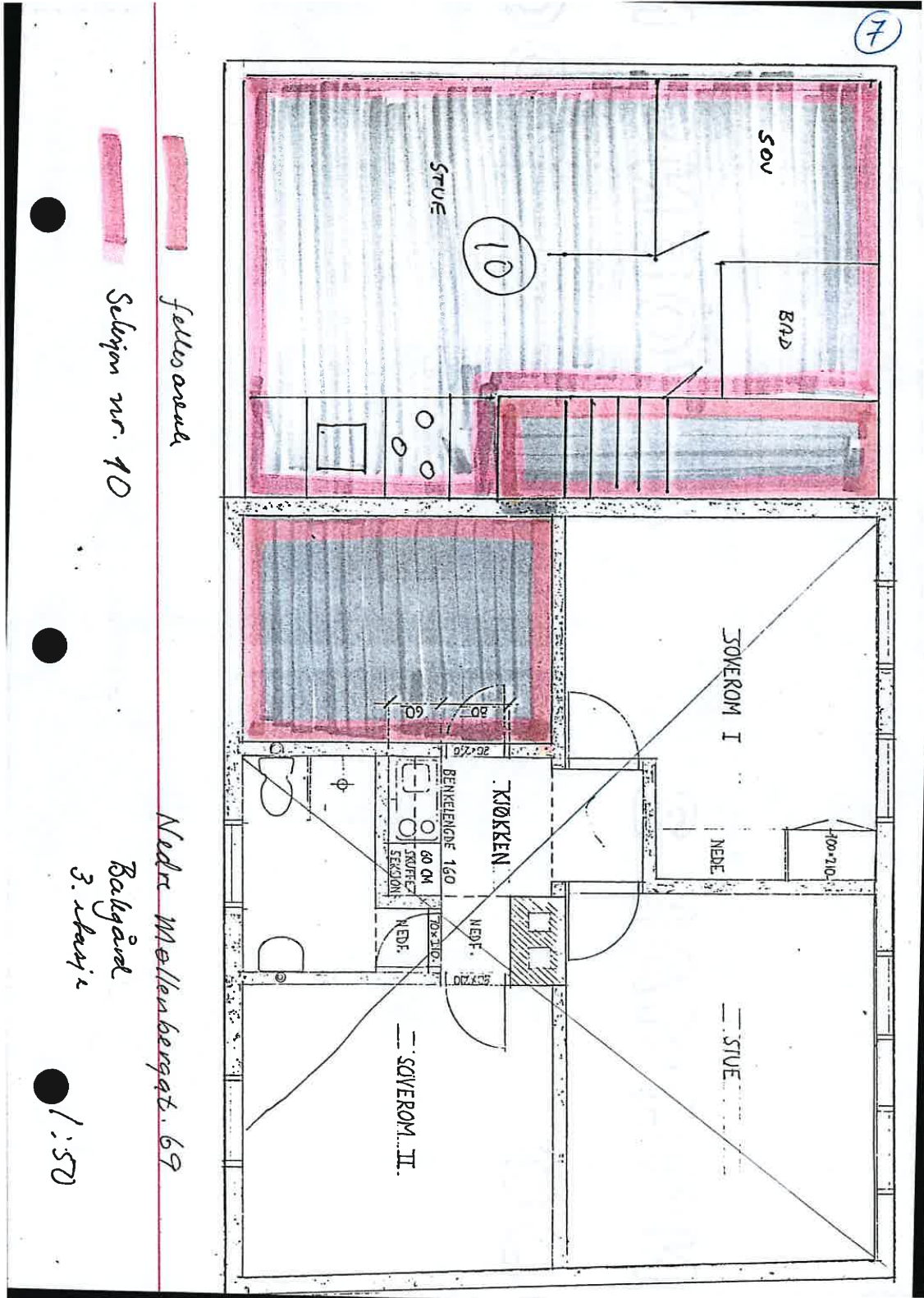
Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Nei.



Attestert kopi av dok.nr. 1990/26733/107
Attesteringstidspunkt 2025-08-14 09:57

Side 15 av 44



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: 8 241/81

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Steinar Sjøwelling
Uglaveien 39 B
7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST
GJENPART

BYGGESTED	Nedre Møllenbergt. 69
BYGGHERRE	Steinar Sjøwelling
BYGGARBEIDETS ART	Endring

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
og arbeidet er utført i samsvar med de tegninger som er godkjent.
Arbeidet er besiktiget

10/3-81
Fuli.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

20/3-81

Seksjon for bygningskontroll

4/4-82
Bygningssjef



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-21/80629-8

FIRESAFE AS

Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Vår saksbehandler Beatriz Lama Lopez	Saksnummer BYGG-21/80629 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Ståle Bårsaune	Dato 21.06.2021
---	---	---------------------------------	--------------------

Nedre Møllenberg gate 69 A, B og C, ferdigattest for installasjon av brannalarm

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/262/0/0
Bygningsnummer:	182136980 og 182136999
Ansvarlig søker:	FIRESAFE AS
Tiltakshaver:	SAMEIET NEDRE MØLLENBERG GATE 69

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	Beatriz Lama Lopez saksbehandler
---------------------------------	-------------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAMEIET NEDRE MØLLENBERG GATE 69

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			



Attestert kopi av dok.nr. 1990/26733/107
Attestingstidspunkt 2025-08-14 09:57

Side 21 av 44



PROTOKOLL

År 1990; den 24.03. ble det holdt konstituerende sameiermøte i
sameiet Nedre Møllenberg gate 69

Til stede som stiftere var:

Janne Sæther	Ulrik Hanken
Vera Kommisar	Torild Berg
Erna Gundersen	
Hilde Gaarden	

---oOo---

De fremmøtte var enige om å konstituere "Sameiet Nedre
Møllenberg gate 69" med følgende vedtekter:

§ 1

Sameiets navn er "Nedre Møllenberg gate 69".

Eiendommen Nedre Møllenberg gate 69 i Trondheim kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.

Tomten og alle deler av den bebyggelse som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk; er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjons-eierne om enerett til bruk av boder i kjeller. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

...2/



Attestert kopi av dok.nr. 1990/26733/107
Attesteringstidspunkt 2025-08-14 09:57

Side 23 av 44



2

§ 2

Sameiernes er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene; jfr. eierseksjonslovens § 14.

§ 3

Fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

1. Vann- og avløpsavgifter fordeles slik at den del av avgiften som er pålagt på grunnlag av gulvarealene; fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken; mens den del som er pålagt etter antall WC og bad fordeles likt mellom seksjonene.
2. Renovasjons- og feieravgift deles likt mellom seksjonene.
3. Alle andre utgifter skal deles likt mellom seksjonene etter sameiebrøken.

§ 4

Vedlikeholdsfond

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle felles utgifter blir dekket av sameiet; slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken.

...3/



Attestert kopi av dok.nr. 1990/26733/107
Attesteringstidspunkt 2025-08-14 09:57

Side 25 av 44



3

§ 5

Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer med 1 vararepresentant.

For øvrig gjelder kapittel 4 i lov om eierseksjoner for sameiet og sameiemøtet.

§ 6

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

---oOo---

Man gikk deretter over til valg av styre. Følgende ble valgt.

1. ... Janne Sæther (formann)
2. ... Erna Gundersen
3. ... Ulrik Hanke

Til vararepresentant ble valgt:

... Toril Berg

Protokollen ble lest opp og undertegnet av samtlige tilstedeværende.

Trondheim; den 24.04.1990

... Toril Berg

... Ulrik Hanke

... Hilde Gaarden

... Janne Sæther

... Verakannin

... Erna Gundersen

Årsregnskap for
SAMEIET NEDRE MØLLENBERG GATE 69
912884953
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

SAMEIET NEDRE MØLLENBERG GATE 69
912 884 953

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		278 770	281 160
Sum driftsinntekter		278 770	281 160
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-33 859	-33 859
Annen driftskostnad	2	-326 707	-298 478
Sum driftskostnader		-360 566	-332 337
Driftsresultat		-81 796	-51 177
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-725	-35
Sum finanskostnader		-725	-35
Netto finans		-725	-35
Arsresultat	3	-82 521	-51 212
Overføringer			
Annen egenkapital		-82 521	-51 212
Sum overføringer		-82 521	-51 212

SAMEIET NEDRE MØLLENBERG GATE 69
912 884 953

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	230 455	264 314
Sum varige driftsmidler		230 455	264 314
Sum anleggsmidler		230 455	264 314
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	0	79 850
Sum fordringer		0	79 850
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	93 018	37 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6	93 018	37 704
Sum omløpsmidler		93 018	117 554
SUM EIENDELER		323 473	381 869

SAMEIET NEDRE MØLLENBERG GATE 69
912 884 953

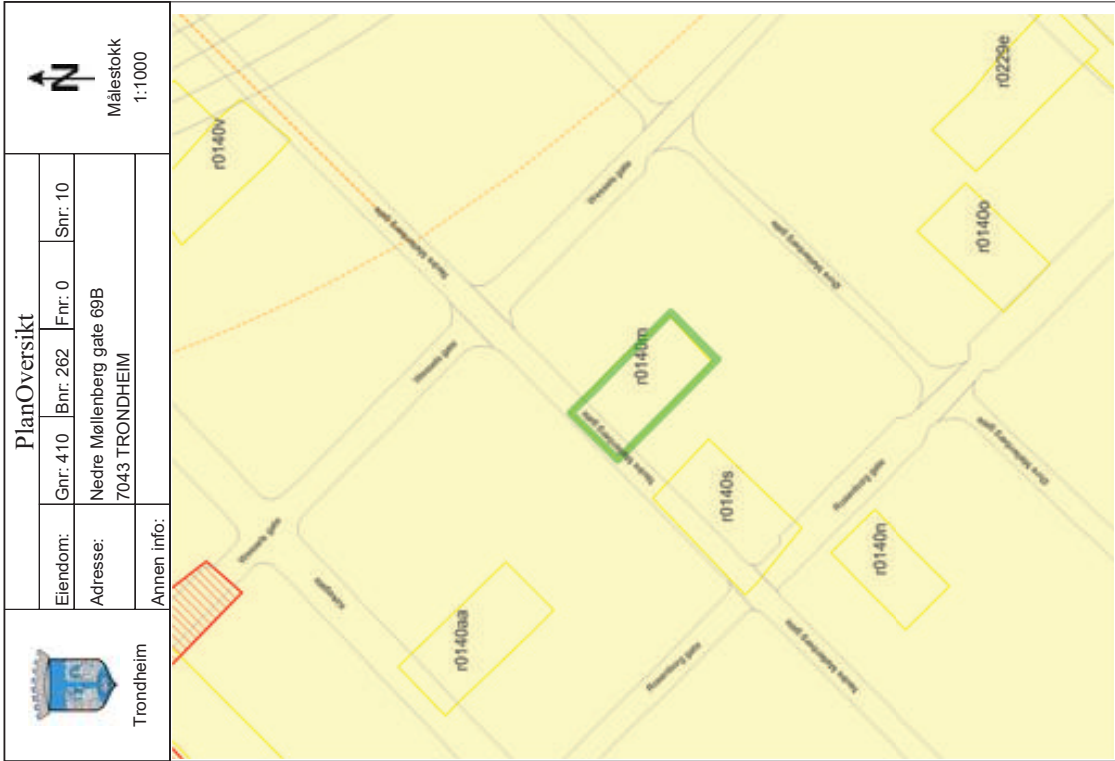
Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	245 477	327 998
Sum opptjent egenkapital		245 477	327 998
Sum egenkapital		245 477	327 998
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 726	53 871
Annen kortsiktig gjeld		9 270	0
Sum kortsiktig gjeld		77 996	53 871
Sum gjeld		77 996	53 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		323 473	381 869

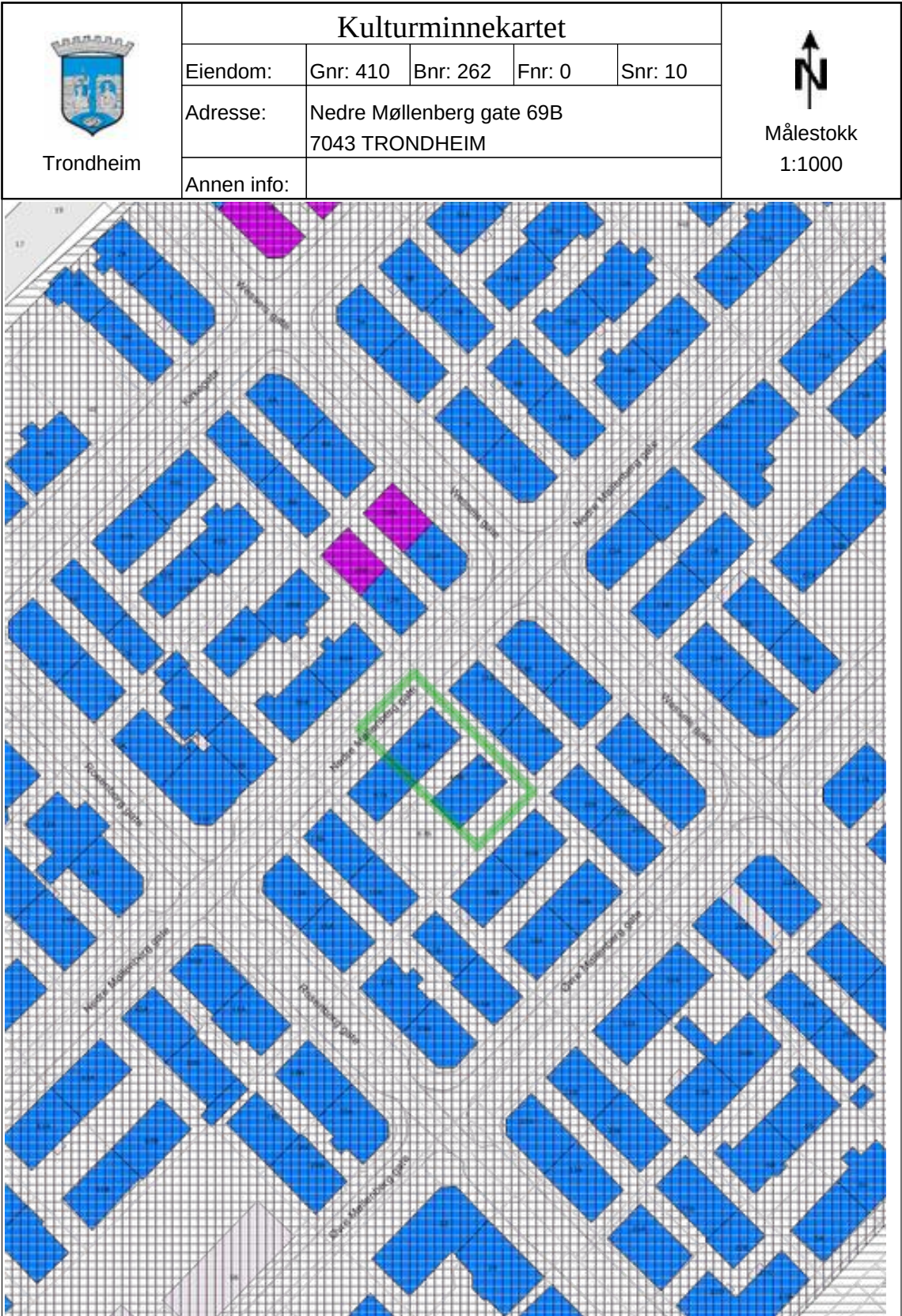
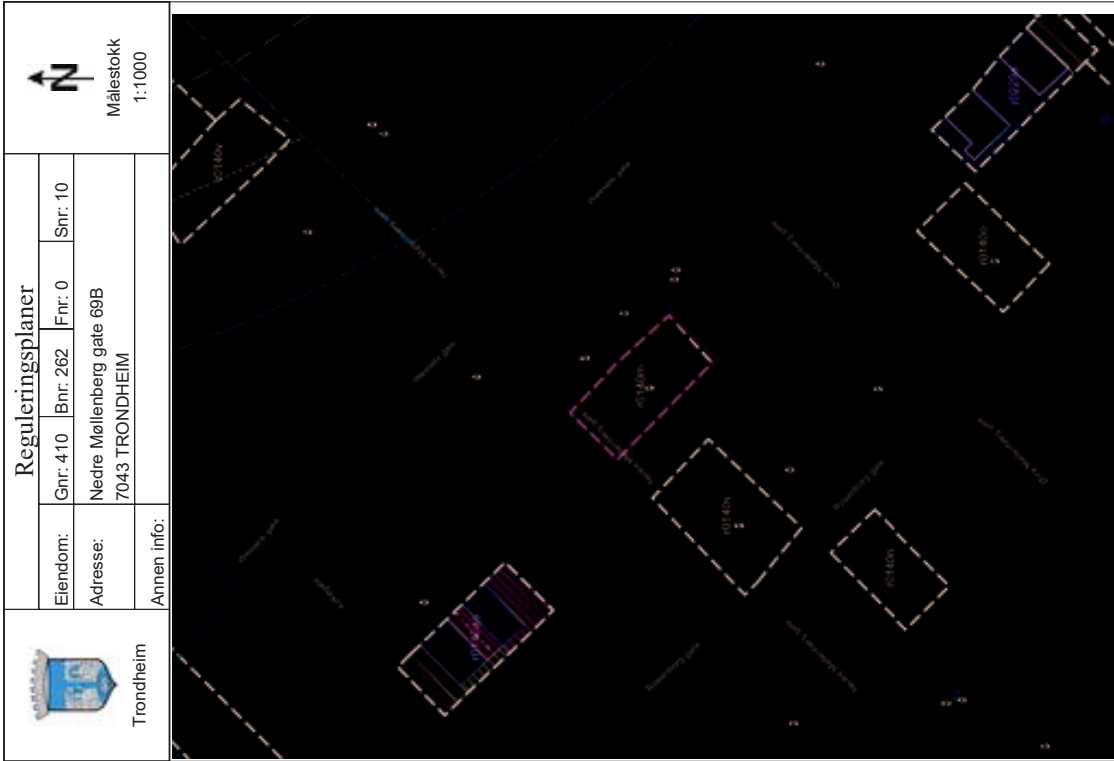
Lena Hama
styrets leder

Nalia Hama
styremedlem

Elias Mossi Misje
styremedlem



Tegnforklaring	
 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrænse god nøyaktighet
 Eiendomsgrænse dårlig nøyaktighet	 Riksveg gatenavn .
 Kommunalveg gatenavn .	 Plan dispensasjon punkt
 Avslag dispensasjon	 RpGrænse
 Regulert tomtegrænse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Bolig	 Gang-/sykkelveg
 Felles avkjørsel	 RpGrænse
 Regulert senterlinje	 Restriksjonsområde flyplass



Tegnforklaring		
	Bevaringsområde i Reguleringsplan analog	
	B: Høy antikvarisk verdi	
	InfoAksomhet	
	Bygning	
	Husnummer	
	Kommunalveg gatenavn .	
		
		
		
		
		

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nedre Møllenberg Gate 69B, 7043 Trondheim. Gnr. 410, bnr. 262, snr. 10 i Sameie Nedre Møllenberg gate 69, oppdragsnr.: 78250076
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46 82 12 44, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

46 82 12 44

kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 Trondheim, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no