

PROAKTIV

Attraktiv &
urban



THOMAS VON WESTENS GATE 20



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

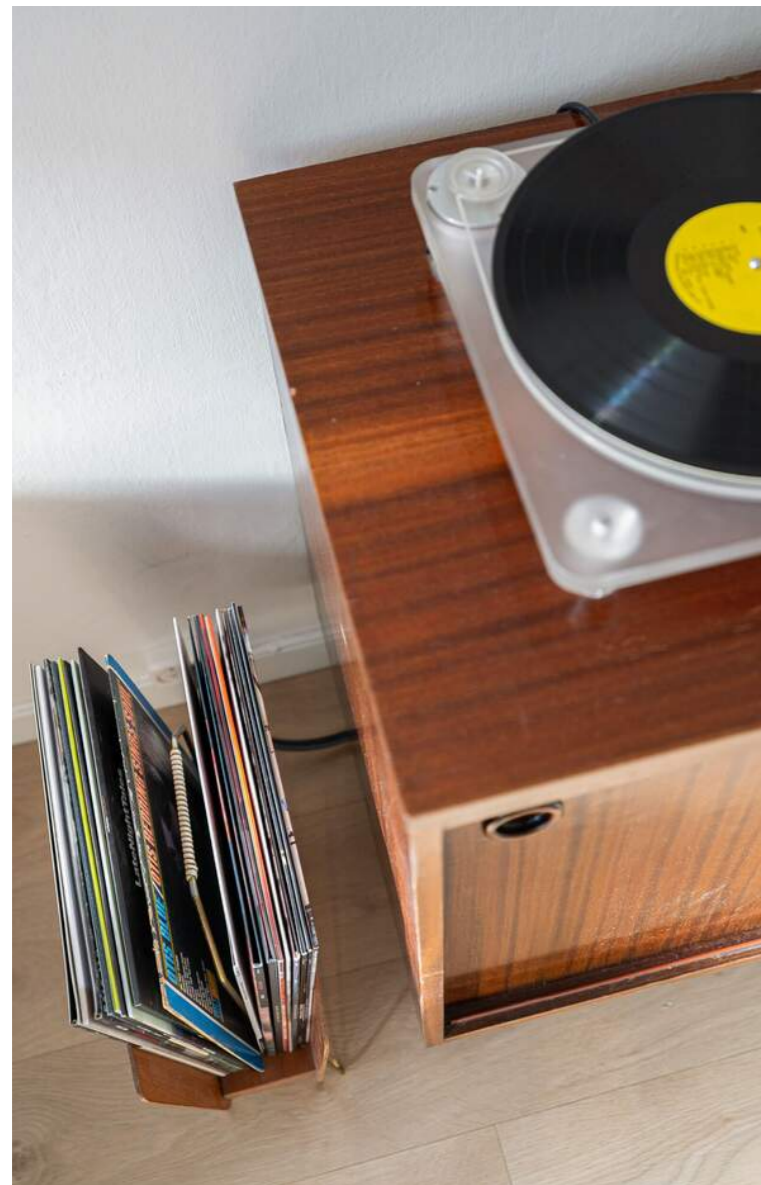
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

VOLDSMINDE

Attraktiv & urban 2-roms selveier ved sentrum.
Lekker kjøkken fra 2024.
Hyggelig og solfylt balkong.
Vedfyring. 2 boder



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Thomas von Westens gate 20,
7067 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 411, bnr. 110, snr. 56 i
Sameiet Voldsminde

Prisantydning: 2.900.000,-

Omkostninger: 86.490,-

Totalpris: 2.986.490,-

Kommunale avgifter: 11.214,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1936

Rom/soverom: 2/1

BRA: 56 m²

BRA-i: 48 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Sameiet leier ut 51
parkeringsplasser med motorvarmere.

Parkering i gate etter gjeldende
bestemmelser.

Tomt: 6064.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.097,-

Felleskostnader inkl.: Elektroniske
fellesavtaler, vaktmestertjenester, renhold
fellesarealer, strøm fellesareal, felles
forsikring, drift og vedlikehold, styre-,
konsulent-, revisjon- og
forretningsførerhonorar m.m.

Energimerke: Energiklasse: Gul E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	18	42
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
44	50	51	58
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
75	86	94	104
Sameiet Voldsminde	Informasjon fra kommunen	Energiattest	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg er svært fornøyd med Proaktiv.”

Gjennom hele prosessen ble all informasjon fremstilt på en forståelig måte, uten en hel masse fagspråk. Alt av dokumentet ble forklart til punkt å prikke, slik at jeg hadde forståelse for hva jeg signerte. Megler var hele tiden fleksibel å tilgjengelig for spørsmål og ga meg oppdateringer under veis. Jeg sitter igjen som en fornøyd kunde hvor hele salgsprosessen var svært behagelig.

Navn: Silje Olden Pettersen

“Min megler under salgsprosessen utførte en solid jobb.”

Så absolutt på tilbudssida og veldig hyggelig. I tillegg ordna han med alt praktisk angående flyttebyrå og utvask.

Navn: Heidi Merin Langmo

“Meget dyktig megler, trygg og proff veiledning gjennom hele prosessen.”

Navn: Gunn Irene Karlsvik

“Gjorde det som var lovet.”

Grundig arbeid og tok ansvar som avtalt.

Navn Jaran Petersen

Marcus har vært en tipp topp megler for oss fra start, etter å ha vunnet anbudet over 3 andre meglere syntes vi han har prestert over all forventning, han stiller alltid opp og gjør det lille ekstra på enhver tiltak. Vi kunne ikke fått en bedre megler her, og anbefaler sterkt Proaktiv til alle som vurderer/skal selge bolig.

Navn: Fam Dang

“Megler som bryr seg om våre krav og ønsker”

Navn Olav Rossøy

“En fin opplevelse”

“Hadde veldig fin opplevelse med Proaktiv. Min megleren (Marcus) var veldig hjelpsom og svarte på alle spørsmål vi hadde veldig raskt.”

Navn Renan Guedes Maidana

“Opplevde mitt første salg som en trygg prosess.”

Marcus ga god veiledning og oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Han var utrolig flink til å holde meg informert, og bygge tillit hos potensielle kjøpere. Jeg var utrolig fornøyd, og opplevde mitt første salg som en trygg prosess med Marcus.

Navn Ragnhild Rognlien

“Full åpenhet”

Megler orienterte meg hele tiden om hva som skjedde i salgsprosessen, hvordan markedet så ut og hvilke salgsstrategier han anbefalte. Full åpenhet som dette gjorde det enkelt å ha tillit til megleren.

Navn Trygve Espedal

“Veldig fornøyd med min megler i proaktiv. Alltid tilstede når jeg lurte på noe, oppdaterte meg hele veien gjennom salget.”

Navn Bjørg Lillian Sætervang

”

“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:
Marcus Solberg Røed



Marcus Solberg Røed
Eiendomsmegler
Mobil: 92 67 96 33
E-post: marcus@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

DITT NYE HJEM?

Thomas von Westens gate 20

Proaktiv Eiendomsmegling ved Marcus Solberg Røed har gleden av å presentere en attraktiv og urban 2-roms selveierleilighet med en svært etterspurt beliggenhet. Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket plassert, samtidig som du har umiddelbar nærhet til sentrum og byens pulserende liv. Her bor du i et populært og veldrevet sameie, ideelt for unge voksne, studenter og urbane livsnytere som ønsker en praktisk og sentral hverdag.

Kvaliteter vi vil fremheve ved boligen:

- Flott stue og lekkert kjøkken som ble oppgradert i 2024
- God utforming med tanke på innredningsmuligheter
- Hyggelig og solfylt balkong
- Stort soverom på ca. 14 kvm
- Bod i kjeller og en på loftet
- Svært sentralt, med kort avstand Solsiden, dagligvare og studiesteder
- Mulighet for leie av parkeringsplass

Marcus S. Røed

Eiendomsmegler:
Marcus Solberg Røed

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmeglervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinkle mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



LADEMOEN/VOLDSMINDE

Kommune: TRONDHEIM / **Område:** LADEMOEN/VOLDSMINDE

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og sentrumsnært boområde på Lademoen. Lademoen byr på herlig parkliv, sjarmende kaféer og umiddelbar nærhet til kollektiv- og servicefunksjoner som gjør området svært ettertraktet for spesielt unge og studenter. Det er gang- og sykkelavstand til det meste, samtidig som hyppige bussavganger bringer deg til byens øvrige lokasjoner på kort tid.

Leilighetens sentrumsnære beliggenhet gjør at det er kort vei til det meste. Lademoen har fått et kraftig løft de senere år og byr på kaféer, restauranter og puber, som for eksempel Ramp og Mellomveien. I tillegg har man et hyggelig parkområde i Lademoparken. Parken oppgraderes, som alt annet i området, i disse dager. Nå er også gamle Rosendal kino pusset opp og huser teateret og Rosendal kafé. Dagligvarebutikken Bunnpris ligger et kvartal unna med lange åpningstider og post i butikk. På



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Rønningsbakken Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
🚶 Lilleby stasjon Linje R60, R70	4 min 0.3 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 2.1 km
🚶 Dronningens gate 62 Linje 9	8 min 3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Extra Lilleby PostNord	7 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

🛍️ Sirkus Shopping	15 min
🏪 Apotek 1 Solsiden	15 min

SPORT

⚽ Jarlebanen - kgb Fotball	5 min 0.4 km
🏊 Lilleby skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
🏊 Feel24 Buran	9 min
🏊 Flex Gym	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kiwi Lilleby	8 min
----------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Lademoen finnes også treningssenteret Feel24, tannlege og frisør.

Området er fremhevet som et satsningsområde i kommunens miljøpakke. Det er besluttet at Innherredsveien skal bli miljøgate, og dette arbeidet er påbegynt med prøveperiode. Trafikken har dermed blitt betydelig redusert, som også er en følge av Strindheimtunnelen. Les mer om dette på <http://miljopakken.no/prosjekter/innherredsveien>.

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

Den flotte bydelsparken Lademoparken ligger rett over veien for bygården. Parken er hyggelig beplantet og er et populært sted å nyte godværsdagene på. Fra Lademoen er kun en kort sykkel tur opp til Lade som er kjent for store grøntområder, fine turmuligheter og nærhet til fjorden. I idylliske omgivelser langs fjorden slynger Ladestien seg fra Ladehammeren til Grilstadfjæra. Langs stien ligger flere av byens fineste badeplasser, parkområder og ballplasser, samt serveringsstedene Ladekaia, Sponhuset og Flipper. Stien har sin sjarm året rundt og passer meget godt til flere formål, enten man ønsker å ta en søndagstur i behagelig tempo eller legge ut på en lengre løpetur.

Det er også en aktivitetspark like i nærheten, hvor Buran fotballbane ligger. Her er det aktiviteter for store og små, og dette er et område som passer godt for både yngre og familiefolk. I nærområdet blir det flere grønne lunger og det vil bli torg i forbindelse med utvikling av Innherredsveien som miljøgate.



Fra leiligheten tar det kun fem minutters å gå ned til Solsiden med et yrende byliv på både dag- og kveldstid. På Solsiden kjøpesenter finner du mange ulike butikker med noe for enhver smak. På utsiden av senteret ligger serveringsstedene på rad og rekke. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv utover kveldene. Ved Portalen på Solsiden finnes det en større Rema 1000 med søndagsåpen avdeling og de to treningssentrene Sit og 3T. Fra Solsiden kan man spasere over Blomsterbrua for å komme inn til bykjernen.

En rekke bussruter passerer holdeplassene Buran og Rosendal som ligger like ved leiligheten. Her har også flybussen trasé med jevnlig avganger. De mange og hyppige bussforbindelsene gjør at man enkelt kommer seg rundt og til ulike deler av byen. For studenter er det bussruter som går til de fleste av byens største studiesteder, som NTNU på Dragvoll, DMMH på Dalen ved Strindheim, samt Høyskoleparken med NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen og St. Olavs Hospital.

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	15 min 1.2 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	20 min 1.7 km
Cissi Klein videregående skole	18 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min 2.8 km

BARNEHAGER

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Saxenborg barnehage (0-5 år) 37 barn	9 min 0.7 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 40 barn	9 min 0.8 km



Fra leiligheten er det fem minutters gange til togstasjonen på Lilleby. Her går lokaltoget nordover mot Værnes flyplass og Steinkjer, samt sørover i retning Oslo via Trondheim sentralbanestasjon.

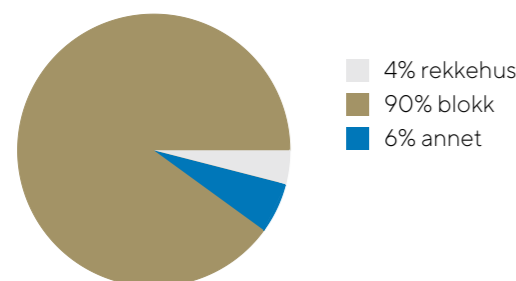
Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og lavblokker.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonnen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



Livet i Thomas von Westens gt. 20

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Eirik Aune Bøhmer

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte leiligheten i februar 2019 og har bodd her siden da.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Det var vel flere grunner som avgjøre valget mitt. Jeg ville bo sentralt, men måtte også ha mulighet til parkering for jobben jeg hadde. Leiligheten hadde veldig fin planløsning med god plass, god takhøyde og fine lagringsmuligheter. Å ha balkong var også veldig viktig for meg. Det at det var innenfor budsjettet mitt skadet heller ikke!

Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal trekke tilbake til mer landlige omgivelser. Ønsker hage og plass til å skru på motorsykkel, er heller ikke så avhenging av å ha utelivet i gangavstand lengre. Har en drøm om mini-hus jeg gjerne vil realisere på sikt.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Jeg kommer nok til å savne planløsningen i leiligheten for den er ganske genial. Stuen og soverommet er stort å gir mange muligheter for innredning. Er selv veldig glad i at kjøkkenet er avskilt fra stuen og at det er plass til et spisebord. Det er fint å ha flere oppholdsrom å velge mellom, spesielt om man er to. Det jeg kommer til å savne mest er vel å ha de beste platebutikkene i gangavstand.



Hva har du likt best med området?

Det at alt er i gangavstand er veldig behagelig. Man kan gå på butikkene, på jobb, til solsiden, på Rosendal Kafé, til biblioteket på Buran, hjem fra byen på nattetid eller til Korsvika for en dukkert. Men om man ikke ønsker å gå er det veldig fine bussforbindelser også!

Området er grønt og luftig til å være såpass sentralt. Har selv brukt plenen mellom byggene og Lademoenparken veldig mye mens jeg har bodd her.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Badet er jo litt lite, skulle gjerne hatt plass til ett badekar!

Hvordan er solforholdene på eiendommen?

Personlig vil jeg si det er veldig fine solforhold i leiligheten. Det er godt med morgensol på soverommet og kjøkkenet når man våkner og utover morgenen. Fra sånn 12-tiden og utover blir det bra med lys på stuen og balkongen som varer til langt på dag, på sommerstid er det veldig fint lys på kvelden også. Så man kan nyte penneværdager på balkongen. Bruker egentlig bare å ha dørene på soverommet åpne hele tiden, da får man fint med lys uansett hvilket rom man befinner seg i. Har alltid hatt en del planter i leiligheten, både inne og på balkongen. De har nå trivdes godt i hvert fall!

Hvordan vil du beskrive nabolaget?

Syns det er et trivelig nabolag selv. Folk hilser i trappene og jeg har blitt kjent med en del folk i nabolaget.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL THOMAS VON WESTENS GATE 20

Vi starter utendørs – Lademoen byr på sjarmerende kaféer, herlig parkliv og umiddelbar nærhet til kollektiv- og servicefunksjoner som gjør området svært ettertraktet for spesielt unge og studenter.

Parkering

Sameiet leier ut 51 parkeringsplasser med motorvarmere.

Ledige plasser tildeles av TOBB etter mottatt-dato på søknad.

Kun registrerte eiere kan søke om p-plass. Det betales omkostninger til TOBB for tildeling av p-plass. Leietaker av parkeringsplass m/motorvarmer må betale for nøkkel. Ved leie av parkeringsplass betales det per 31.01.2025 kr. 180,- per kvartal. Det må tas forbehold om ventetid for tildeling av parkeringsplass.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

6 064 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig murfasade. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Mandag, 30. mars 2026)



EN ETTERSPURT
BELIGGENHET.
EIENDOMMEN LIGGER
ROLIG OG
TILBAKETRUKKET
PLASSERT.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Marcus Solberg Røed har gleden av å presentere en attraktiv og urban 2-roms selveierleilighet med en svært etterspurt beliggenhet. Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket plassert, samtidig som du har umiddelbar nærhet til sentrum og byens pulserende liv. Her bor du i et populært og veldrevet sameie, ideelt for unge voksne, studenter og urbane livsnytere som ønsker en praktisk og sentral hverdag.

Med kort gangavstand til et bredt utvalg av fasiliteter har du alt du trenger rett utenfor døren, enten det er kollektivtransport, servicetilbud, treningssentre eller hyggelige serveringssteder.

Velkommen inn!

Leiligheten ligger i byggets andreetasje og har en gjennomtenkt planløsning som oppleves både romslig og funksjonell. Boligen inneholder entré, en lys stue, lekkert kjøkken fra 2024, praktisk badetrom, separat toalettrom, samt et romslig soverom. Entréen er praktisk utformet og måler ca. 5 kvm. Her er det god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe med speilfronter, i tillegg til knaggrekke i egen nisje.

Den lyse og innbydende stuen utgjør gode 16 kvm. Det er en god utforming som gir stor fleksibilitet med hensyn til møblering i ulike soner. Vindusflatene i rommet tilfører stuen naturlig innlys, noe som gir en luftig romfølelse. Den klassiske vedovnen skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjøligere dager.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 2,8 kvm. Her kan du nyte gode solforhold store deler av dagen i sommerhalvåret. Balkongen gir plass til sittegruppe og fungerer som et privat, skjermet uterom.

Det lekre kjøkkenet ble oppgradert i 2024 og ligger separat fra stuedelen. Innredningen består av IKEA Metod skap og IKEA Sinarp fronter i en moderne stil. Det er montert flis på vegg, satt inn nyere kjøkkenvask og armatur. Kjøkkenet har god arbeidsflate og rikelig med skapplass. Det er plass til liten spisegruppe og er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og nyere kjøkkenventilator. Kjøleskapet er frittstående.

Soverommet er romslig, med et areal på ca. 14 kvm. Rommet har en lun fargepalett som skaper en rolig og behagelig atmosfære. Her er det plass til stor seng, garderobeløsning og eventuelt skrivepult. I tilknytning til rommet finnes også en innvendig bod på ca. 0,8 kvm.

Badet fremstår velholdt med flislagt gulv og gjennomgående pen fargetone som kjøkkenet og toalettet. Badet er på ca. 2 kvm og er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, nedfelt servant med skuffer og speil. Det er gulvvarme som sørger for god komfort året rundt. Like ved er det separat toalettrom, en praktisk løsning i hverdagen.

Boligen disponerer bod på loft samt bod i kjeller, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. I kjelleren er det også felles vaskerom med opplegg for egen vaskemaskin.



ENTRÉEN ER PRAKTISK
UTFORMET OG MÅLER
CA. 5 KVM.



Moderniseringer og påkostninger

Gjennom selgers eiertid er det gjort flere oppgraderinger for å heve standarden:

Stue:

- Tak malt med Jotun Perfection I 1624 Letthet
- Vegger malt med Jotun Balance I 1376 Frostrøyk
- Listverk og dør mot soverom malt med Jotun Supreme Finnish glansgrad 40 I 1931 Kokos
- Vindu og balkongdør malt med Jotun Supreme Finnish glansgrad 40 I 1624 Letthet
- Alt utført i 2026

Soverom:

- Tak malt med Jotun Perfection I 1624 Letthet
- Vegger malt med Jotun Wonderwall I 1931 Kokos
- Listverk og dører malt med Jotun Supreme Finnish glansgrad 40 I 1931 Kokos
- Vindu malt med Jotun Supreme Finnish glansgrad 40 I 1624 Letthet
- Tak malt i 2025, alt annet utført i 2026

Gang:

- Tak malt med Jotun Perfection I 1624 Letthet
- Vegger malt med Jotun Wonderwall I 1931 Kokos
- Listverk og dører malt med Jotun Supreme Finnish glansgrad 40 I 1931 Kokos
- Tak malt i 2025, alt annet utført i 2026

Kjøkken:

- Fjernet strietapet på vegger, helsparklet og malt i Jotun Wonderwall I 8469 Green Leaf
- Tak malt med Jotun Perfection I 1624 Letthet
- Vindu malt med Jotun Supreme Finnish 40 I 1624 Letthet
- Montert ny kjøkkeninnredning (IKEA Metod skap og IKEA Sinarp fronter/dekksider), IKEA Ekbacken benkeplate og ny kjøkkenvask og armatur.
- Montert flis på vegg (keramiske marmorplater fra Modena)
- Fjernet gammelt gulv og lagt 20mm massivt furugulv, behandlet med linoljevoks.
- Lagt nye lister rundt gulv, døråpning og vindu, malt med Jotun Supreme Finnish 40 I 8469 Green. Leaf.
- Montert ny kjøkkenventilator.
- Ny strømkurs og stikkontakter montert av Fjeldseth AS.
- Utført i vinter 2023 og vår 2024



Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 8 kvm

2. etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 3 kvm

Kommentar fra takstmann:

- Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.
- Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

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

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

Takstmann har vurdert (2 / 8) punkt til TG1.

Takstmannen har vurdert følgende (5 / 8) punkter til TG2:

- Vinduer/dører: Boligen har trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass fra 1985. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. Vinduene alder innebærer likevel at forventet brukstid er begrenset, og normal slitasje må påregnes.

- Membran, tettesjikt og sluk på badet: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Vegger er utført med malt tapet som ikke er en anbefalt utførelse i dusjsone, da antatt levetid er relativt kort. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

- Sanitært utstyr og ventilasjon på badet: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk og tilluftsmulighet fra tilstøtende rom anbefales.

- Kjøkkenet: Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert

som et sikkerhetstiltak. Avtrekksvifte med kullfilter er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs.

- VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Takstmann har vurdert følgende (1 / 8) punkt til TG-IU:

- Fuktsøk badet: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Oppvarming

- Elektrisk
- Vedovn

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk: ca. 6 184 kWh.

Strømsøtteordning: NEI

Info energiklasse

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.

DEN LYSE OG
INNBYDENDE STUEN
UTGJØR GODE 16 KVM.





HYGGELIG BALKONG

Balkongen er målt til ca. 2,8 kvm.



HER KAN DU NYTE GODE
SOLFORHOLD STORE
DELER AV DAGEN I
SOMMERHALVÅRET.



LEKKERT KJØKKEN FRA 2024

Innredningen består av IKEA Metod skap og IKEA Sinarp fronter i en moderne stil. Det er montert flis på vegg, satt inn nyere kjøkkenvask og armatur.



SOVEROMMET ER
ROMSLIG, MED ET AREAL
PÅ CA. 14 KVM.



PLASS TIL STOR SENG,
GÅRDEROBELØSNING OG
EVENTUELT SKRIVEPULT.



VELHOLDT BADEROM

Badet fremstår velholdt med flislagt gulv og gjennomgående pen fargetone.



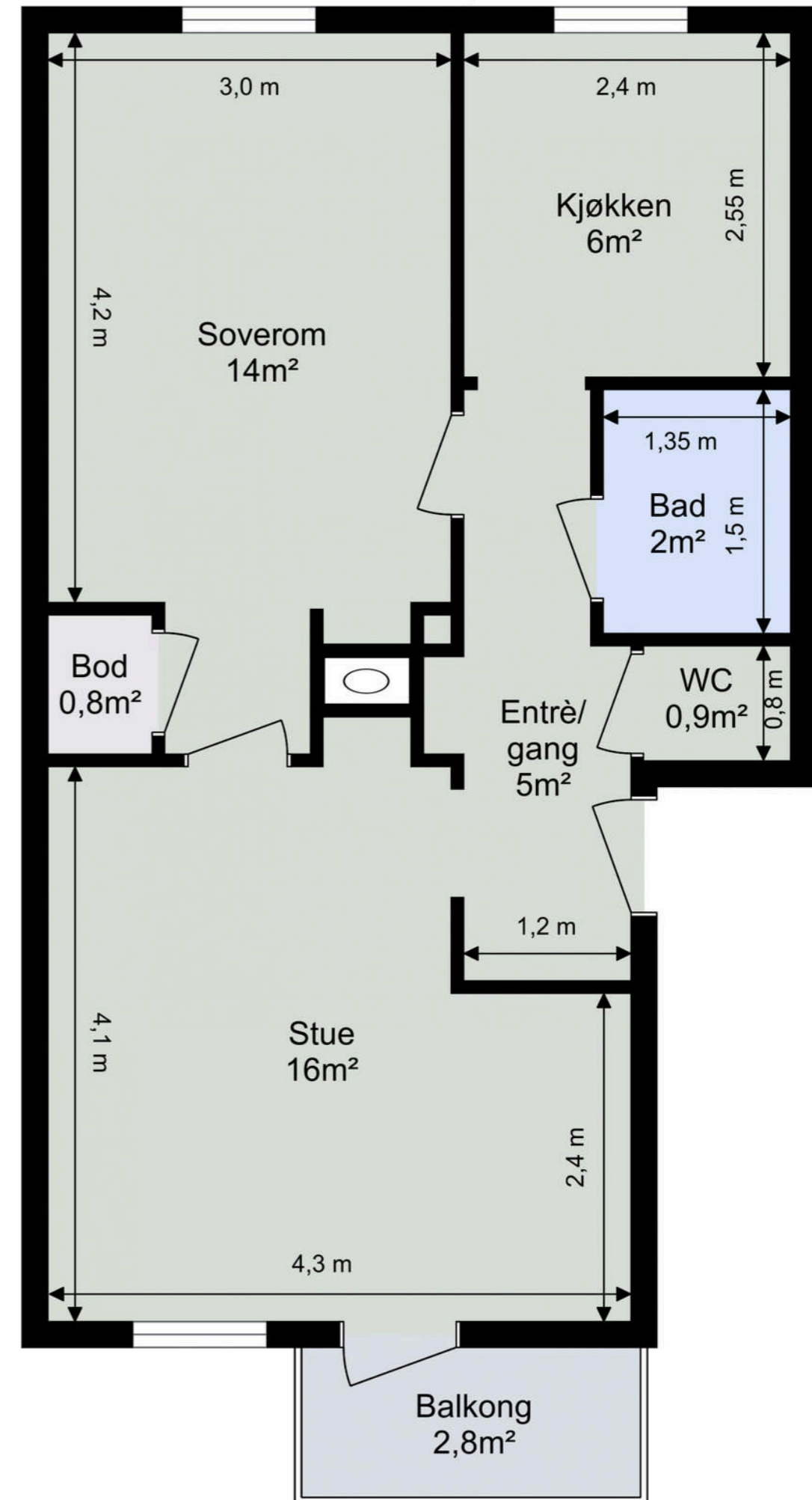
SEPARAT TOAETTROM

Like ved er det separat toalettrom, en praktisk løsning i hverdagen.



PLANTEGNINGER

Thomas von Westens gate 20 2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Restanseforespørsel TOBB

Om sameiet

Sameiet: Sameiet Voldsminde, Orgnr: 987205962

Sameiet Voldsminde omfatter eiendommene Thomas von Westens gate nr. 2-28, Innherredsveien nr. 86-92 Gnr. 411 bnr. 110. Eiendommene ligger i sameie mellom eierne av de 149 eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets arbeid i siste periode:

- Reparasjon og vedlikehold av bygning, el-anlegg, VVS-anlegg og uteområder.
- Periodisk vedlikehold med utskifting av låssystem.

Felleskostnader pr. mnd

3.097,-

Felleskostnader inkluderer

Elektroniske fellesavtaler, vaktmestertjenester, renhold fellesarealer, strøm fellesareal, felles forsikring, drift og vedlikehold, styre-, konsulent-, revisjon- og forretningsførerhonorar m.m.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Felleskostnader driftsdel: kr. 2 448,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 649,-

Andel fellesformue

43.166,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 1 337 858,-. Driftsresultatet var kr 39 296,- mer enn budsjettert. Dette er hovedsakelig på grunn av mindre generelle kostnader gjennom året. Årsresultatet for 2024 var kr. 1 489 972,-. Egenkapitalen i sameiet utgjorde per 31.12.2024 kr 5 281 520,-. Totale disponible midler i sameiet per 31.12.2024 var kr 5 281 520,-. Endringen i totale disponible midler sammenlignet med året før var kr 1 489 972,-.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av ny eier. Ved eierskifte skal forretningsfører (TOBB Forvaltning) varsles.

Dyrehold

Husdyr som hunder, katter o.l. kan ikke holdes i sameiet. Samtykke kan likevel gis dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad sendes styret i sameiet. Båndtvang gjelder for hele sameiets område.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Sakdeforsikring Nuf
Polisenummer SP615767

Formuesverdi primær

758.435,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.033.739,- for 2024

Info kommunale avgifter

Det er tatt utgangspunkt i summert beløp fra april 2025 til mars 2026. Gjennomsnittlig månedlig avgift er ca. kr. 935,-. Avgiften er fordelt på tolv terminer i året.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter

11.214,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring. Selger opplyser følgende om sine kostnader knyttet til dette:

Strøm:

Spotprisavtale hos Gudbrandsdal energi.
Årlig kostnad 2025: 8183,14 kr, 6183,68 kWh forbruk
Årlig kostnad 2024: 4728,89 kr, 5003,17 kWh forbruk
Årlig kostnad 2023: 5027,02 kr, 5319,77 kWh forbruk
Årlig kostnad 2022: 3340,25 kr, 5656,15 kWh forbruk
(Årlig kostnad inkluderer strøm, påslag, månedsbeløp og energiledd)

Kabel-TV

Leverandør: Telenor
Kostnad: Inkludert i felleskostnadene.

Internett:

Leverandør: Telenor
Kostnad: Inkludert i felleskostnadene.
Hastighet: 150/10 Mbit/s

TV og internett kan skreddersys til eget tv- og internettabonnement gjennom Telenor sin nettside, avtalen inkluderer 260 poeng.

Innboforsikring

Årlig kostnad: ca. kr. 3000,-

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil dermed variere.

Kommentar fellesgjeld

Det foreligger ingen fellesgjeld på seksjonen pr. 01.04.2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukertillatelse i kommunalt arkiv. Det foreligger godkjent byggemelding for Thomas von Westens gate 14-28, 3.etasjes boligblokk. Utstedt av Trondheim bygningsråd 05.06.1935. Boligen er oppført i en tid der det ikke var vanlig praksis med andre tillatelser enn det som foreligger.

Det foreligger en godkjent søknad om byggetillatelse for fasaderehabilitering datert 28.07.1994.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Obligasjon

Beløp: Nok 10.000,-

Panthaver: Sameiet Voldsminde

Lnr: 1214911

Prioritet etter: 90% av lånetaksten, til enhver tid.

Tinglyst den 17.01.1986 med dagboknr. 631.

- Erklæring/avtale

Eier av denne eiendom vedtar retningslinjer for legging av varmekabler i offentlig fortau. Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen, E-verket og Televerket. Overført fra: 5001-411/110
Tinglyst den 21.03.1988 med dagboknr. 7608.

- Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 56
Formål: bolig
Sameiebrøk: 44/6815
Eiendommen er oppdelt i 149 seksjoner.
Tinglyst den 07.01.1986 med dagboknr. 520.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees hos megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel 2022-2034, hvor området er avsatt til framtidig sentrumsformål og bevaring kulturmiljø. I henhold til planen ligger eiendommen innenfor byggesone 1 til sentrumsformål. Eiendommen er videre regulert til boligformål, av reguleringsplan r0588, stadfestet 26.03.1960.

Følgende reguleringsplaner/arbeid i området kan ha betydning for eiendommen:
- Det er utarbeidet planforslag for Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106, ved reguleringsplan R20210002, med plan om fortetting og bygging av boligbebyggelse.

- Det foreligger regulering under arbeid for reguleringsplan r2019002 og r20140034 i forbindelse med fornying av kollektivtraséen, gående og syklende i Innherredsveien.

- Det foreligger regulering under arbeid for reguleringsplan r20220039 for Innherredsveien 71 i forbindelse med bygging av boligbebyggelse med tilhørende forretningslokaler i førsteetasje.

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

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og 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.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 7. april 2026

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
72 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
86 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 973 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 986 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også

kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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 rettskjøperforsikring 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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Eirik Aune Bøhmer

Tilbud på lånefinansiering

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 42 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 0,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, visninger kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, markedsføringspakke kr. 23 900,- og oppslag i grunnboken kr. 250,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 20 557,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer, kommunal informasjon 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 eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Thomas von Westens gate 20, 7067 TRONDHEIM

02 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Thomas von Westens gate 20	Thomas von Westens gate 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Signerte kjøpekontrakt 01.02.2019.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har bodd i boligen selv siden overtagelsesdato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Böhmer, Eirik Aune

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Under tilsynsrapport utført 03.11.2023 av Tensio ble det avdekket feil på en stikkontakt på kjøkkenet (impedans/resistans i beskyttelseslederen var for høy). Feil ble utbedret 17.01.2024 da det ble lagt opp ny kurs og stikkontakter på kjøkken. Arbeidet ble utført av Fjeldseth AS.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt opp ny kurs og 5 stk doble påvegg stikkontakter på kjøkkenet. Skiftet til JFA i fordeler.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fjeldseth AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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**Beskriv feilen eller endringen**

Det ble avdekket avvik på ildsted under boligtilsyn utført av trøndelag brann- og redningstjeneste 30.08.2022. Avviket var plater i ildsted sprukket. Det har blitt skiftet plater i ildstedet som ble godkjent under boligtilsyn utført 19.01.2026. Under boligtilsyn utført 19.01.2026 ble anmerket begynnende dårlige fuger i pipa. Styret i sameiet har sendt ut varsel om at det vil bli satt inn stålpiper ettersom de får krav om det. Eksisterende ildsteder blir koblet til disse og vil fungere som før.

Sopp og skadedyr**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Planer og godkjenninger****23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?** Ja Nei**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?** Ja Nei**27 Er det utført radonmåling?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse 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 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 73909264

Egenerklærings skjema

Name: **Eirik Aune Bøhmer** Date: **2026-04-02**

Identification

 Eirik Aune Bøhmer

Egenerklærings skjema

Signed by:

Eirik Aune Bøhmer

02/04-2026
13:12:55

BankID OIDC
High



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

Thomas von Westens gate 20

7067 TRONDHEIM

5001/411/56/110/0/0

Rapportdato

07.04.2026

TG 0  0

TG 1  2

TG 2  5

TG 3  0

TG IU  1

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0



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.

Befaring utført den 30.03.2026 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.



Tilstandsgradene

TG 0



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.

TG 1



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.

TG 2



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.

TG 3



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.

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi kypekjelleren 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.

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0



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.

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking 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.

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter 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.

Det 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 befaringdato.



Om boligen

Adresse: Thomas von Westens gate 20 , 7067, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/411/56/110/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1936

Tomt: 6 064.30 m²

Hjemmelshaver(e): Eirik Bøhmer

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig murfasade. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. 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.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Nytt kjøkken i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0



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. Tak høyden 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/boenhetene, 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 begrensinger som rekkverk ol.

2. Etasje			
BRA-i 48 m ²	BRA-e 8 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 3 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, soverom og bod.	Beskrivelse av BRA-e 1 bod på loftet og 1 bod i kjeller etasjen.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 56 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0



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.

5

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: Boligen har trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass fra 1985. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. Vinduenes alder innebærer likevel at forventet brukstid er begrenset, og normal slitasje må påregnes.

Bad - 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 uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Vegger er utført med malt tapet som ikke er en anbefalt utførelse i dusjsone, da antatt levetid er relativt kort. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvisitert. Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk og tilluftsmulighet fra tilstøtende rom anbefales.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Avtrekksvifte med kullfilter er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet.

VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

02.04.2026

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

Nei

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.

Balkongdør med 2-lags glass.

Innvendige lettdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 1985.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Boligen har trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass fra 1985. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. Vinduenes alder innebærer likevel at forventet brukstid er begrenset, og normal slitasje må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Levetid:

! Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

! Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og malt tapet på vegg. Malt slett himling.

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 renoverert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

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 er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

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 metallsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Bilde**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. Vegger er utført med malt tapet som ikke er en anbefalt utførelse i dusjsone, da antatt levetid er relativt kort. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

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 kun naturlig avtrekk på badet.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk og tilluftsmulighet fra tilstøtende rom anbefales.

Levetid:

! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

! Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

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**Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere dusjkabinett på bad eldre enn 10år.

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc.

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.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

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**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. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Avtrekksvifte med kullfilter er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet.

Levetid:

! Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0

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. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon 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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet.

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0

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 sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Ny kurs med 5 nye stikkontakter på kjøkken i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2004 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det ble utført en kontroll av det elektriske anlegget i regi Tensio AS den 03.11.2023, med registrerte avvik. Avvik utbedre i samsvar med arbeider på kjøkken i 2024.

THOMAS VON WESTENS GATE 20 - 5001/411/56/110/0/0



ORDENSREGLER FOR SAMEIET VOLDSMINDE

1. Fellesrom

Ingen rom må brukes til annet enn det de er bestemt for. Barnevogner, sykler o.l. må ikke settes i ganger, men i kjellergang under trappen. Ingen fellesrom i kjeller eller loft kan benyttes til personlige formål. Oppbevaring av møbler og andre personlige eiendeler skal kun forekomme i egne boder.

2. Balkonger og vinduer

Balkonger og vinduer må ikke brukes til banking eller risting av matter eller sengetøy. Oppheng, tørking og lufting av klær, matter eller sengetøy må foregå på innsiden av balkongen.

Foring av dyr og opphenging av julenek er ikke tillatt på sameiets eiendommer, da dette lett kan tiltrekke seg rotter og mus.

Alle vinduer i fellesarealer skal lukkes ved nedbør. Knuste ruter skal omgående varsles styret. Vinterstid skal vinduer i kjeller og på loft holdes lukket.

3. Låssystem, porttelefon, postkasser og dører

Sameiets låssystem innbefatter ytterdør, entredør, loftsdoor, kjellerdør og postkasse. Nye nøkler bestilles hos Nøkkelservice AS, Innherredsveien 92, og betales av den enkelte sameier.

Navnelapper til porttelefon bestilles hos Nøkkelservice AS, Innherredsveien 92, hvorpå styret vil sørge for utskifting.

Postkasser skal ha standard navneskilt som til en hver tid skal være oppdatert. Disse bestilles hos Nøkkelservice AS, Innherredsveien 92, og betales av den enkelte beboer.

Alle entredører skal være i henhold til styrets vedtak om brannklasse og utførelse. Ytterdør, kjellerdør og loftsdoor skal alltid holdes låst.

4. Ro og orden

Ro og orden er en selvfølge!

5. Oppussing/vedlikehold

Tyngre oppussings- og vedlikeholdsarbeider som boring, hamring, maskinsliping og bruk av andre støyende maskiner må avsluttes kl 21.00 på hverdager, og kl 18.00 på lørdager. Av hensyn til naboer bør ikke slike arbeider utføres på søn- og helligdager.

6. Vasking og tørking av klær

Vaskemaskiner og tørketromler kan plasseres i felles vaskerom i kjeller mot årlig avgift, pr enhet, fastsatt av styret. Maskinene plasseres på oppmerkede plasser med seksjonsnummer. Renhold av vaskerom foretas av beboerne som benytter dette.

Pakninger i kraner skal holdes i god stand og kranene skal holdes ordentlig lukket. Ved lekkasje varsles styret.

Tøy som henges på tørkeloft skal være dryppfritt. Utvendige tørkeplasser bør tømmes for klær på søn- og helligdager.

7. Parkering

Ingen parkering er tillatt på sameiets område utenom oppmerkede plasser. Disse kan leies og blir administrert av sameiets forretningsfører (TOBB Forvaltning). Pris for leie bestemmes på årsmøtet.

8. Fasade

Ingen sameier har enkeltvis råderett over blokkens fasade (inklusive balkong og tak). Montering av utstyr som parabol-, radio- og TV-antenne o.l. er ikke tillatt på fasade inklusive balkongrekkverk. Markiser på balkong er ikke tillatt. Blomsterkasser på balkong skal være hvit, og må monteres sikkerhetsmessig.

9. Husdyr

Husdyr som hunder, katter o.l kan ikke holdes i sameiet. Samtykke kan likevel gis dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen (Lov om Eierseksjoner § 19, 6. ledd). Søknad sendes styret i sameiet. Båndtvang gjelder for hele sameiets område.

10. Eierskifte og utleie av leiligheter

Ved eierskifte skal både selger og kjøper varsle TOBB Forvaltning (sameiets forretningsfører). Boder skal på lik linje med leiligheter ryddes og vaskes ved fraflytting av seksjonen.

Seksjonseier plikter å melde utleieforhold til TOBB Forvaltning. Dette gjelder både inn- og utflytting. Seksjonseier plikter også å melde fra om egen midlertidig adresse til TOBB Forvaltning. Seksjonseier har ansvar for å påse at sameiets ordensregler og vedtekter blir fulgt av leietaker.

11. Henvendelse til styret

Alle henvendelser til styret skal skje via styrets postkasse plassert i Thomas von Westens gt. eller via e-post: sameievoldsminde@enter.vg

Vedtatt på årsmøte 25.04.02

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET VOLDSMINDE

I TRONDHEIM

Sist endret 30.06.20

§ 1

Eierforhold

Sameiet Voldsminde omfatter eiendommene Thomas Von Westens gate nr. 2-28, Innherredsveien nr. 86-92 Gnr. 411 bnr. 110. Eiendommene ligger i sameie mellom eierne av de 149 eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til oppdelings - begjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer. Det er videre inngått avtaler mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere til enkelte boder. Disse avtalene er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseieren som berøres av endringen samtykker i det.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 2

Sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 3

Årsmøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslaget som nevnt i § 6 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 4

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§3 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 5 Stemmerett

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees i gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal.

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter 58 og §13 annet ledd.
5. Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 6 Avstemming

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 7 Ugildhet

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

§ 8 Sameiets styre

Styreleder velges på særskilt valg for to år av gangen. Sameiet ledes av leder og et styre på 4 medlemmer. 4 styremedlemmer med personlige varamenn velges av årsmøtet blant seksjonseierne, for 2 år ad gangen og fordeles til boligmengden, slik at 2 styremedlemmer skal være fra seksjonene i Innherredsveien og 3 fra seksjonene i Thomas Von Westens gate.

Første år utgår 2 medlemmer med varamenn etter loddtrekning, senere 3 eller 2 annethvert år med varamenn.

Medlem kan unnslå seg i like lang tid som det har fungert. Nestformann velges av styret begge for et år ad gangen. Styret kan gjøre vedtak når 3 medlemmer er tilstede, deriblant formann eller nestformann.

Styret tegnes av formann eller nestformann med et styremedlem i tillegg.

§ 9 Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10 Styremøter

Styremøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11 Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Med mindre annet bestemmes i vedtektene, hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gir møtelederens stemme utslaget.

§ 12 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlinger eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13 Regnskap og revisjon

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

§ 14 Utgifter

Utgifter til den daglige drift av sameiet (ikke vedlikeholdsutgifter eller andre utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet), fordeles mellom sameierne likt.

Vedlikehold av parkeringsplasser og leie av disse, blir avregnet til brukerne med et beløp som årsmøtet bestemmer.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bare ha en større del av utgiftene enn det som er bestemt ovenfor.

Så lenge Sameiet Voldsminde har lån i **CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE Trondheim**, med heftelse i sameierobligasjoner knyttet til den enkelte seksjon, forplikter sameiet v/årsmøtet seg til å nedbetale lånet gjennom ordinære fellesutgifter og uten unødig opphold.

Det forutsettes at et likt låneopptak godkjennes av årsmøtet med minst 2/3-dels flertall i ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

§ 15

Pålegg på seksjonseiers regning

Ved at seksjonseier ikke overholder pålegg som sameiets vedtekter og ordensregler pålegger han, kan arbeidet utføres på seksjonens regning. Styret gir rimelig varsel for slike tiltak iverksettes.

§16

Vedlikeholdsfond

Sameiestyret har plikt til å spare for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det blir opprettet i alt 3 fond til dekning av påregnelige vedlikeholdsutgifter.

Fondene skal fordeles slik:

1. Fondet for seksjonene som ligger til Thomas Von Westens gate.
2. Fondet for seksjonene som ligger til Innherredsveien 90-92.
3. Fondet for seksjonene som ligger til Innherredsveien 86 -88

Midler fra de respektive fond kan kun benyttes til vedlikehold eller påkostninger som refererer seg til de enkelte eiendommer som fondene er ment å omfatte. Sameiermøtet kan fastsette forskjellige innbetalingsbeløp til de enkelte fond. Seksjonene innbyrdes skal fordele innbetalingene i henhold til sameierbrukene.

§ 17

Panteobligasjoner

Selgerobligasjoner pålydende kr 30.000,-.

Ved eventuelt salg av seksjoner skal den nye eier skriftlig godkjennes av ny debitor av Klara Klingenberg, ved påskrift på obligasjon av ny debitor og Klara Klingenberg, v/AS Eiendomsforvaltning. Påtegning skal tinglyses. Obligasjonene vil bero i Kreditkassen til forvaltning.

Når selgerobligasjonene er nedbetalt (år 1969) utgår avsnitt 1 og 2 av § 17 i vedtektene.

Panteobligasjoner pålydende kr 10.000,- til Sameiet Voldsminde til sikkerhet for de forpliktelse som følger av vedtektene og mulige andre forhold.

Ved eventuelt salg av seksjoner følges samme prosedyre for sameierobligasjoner som for selgerobligasjonene, dog slik at de som har fullmakt til å undertegne for sameiet blir part i saken.

Sameiets obligasjoner blir oppbevart som sameier bestemmer.

Sameierobligasjoner kan pantsettes som sikkerhet for lån som sameiet opptar i følge av vedtak i § 14. En slik pantsettelse kan kun skje med det antall obligasjoner som løper mot de respektive vedlikeholdsfond Jfr. § 16.

En eventuell pantsettelse må godkjennes av årsmøtet med minst 2/3-dels flertall i ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Trondheim, 01.01.2000

Sameiet Voldsminde - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		4 180 704	4 180 704	4 180 397	4 180 397
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 036 800	924 480	1 036 800	1 022 700
Andre tillegg	1	-3 936	-3 936	-3 936	-3 936
Andre driftsinntekter	2	65 611	64 048	62 500	66 000
Sum driftsinntekter		5 279 179	5 165 296	5 275 761	5 265 161
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-22 427	-22 377	-22 377	-22 377
Styrehonorar		-158 700	-158 700	-158 700	-158 700
Forretningsførerhonorar		-234 887	-226 997	-234 887	-242 600
Honorar administrative tjenester		-17 680	-17 065	-17 680	-18 300
Eksterne honorar	4	-20 800	-17 518	-17 720	-19 500
Drifts- og serviceavtaler	5	-21 259	-20 520	-21 546	-22 100
Vaktmestertjenester		-165 000	-168 000	-173 250	-173 250
Renholdstjenester		-188 431	-186 362	-193 771	-197 900
Løpende vedlikehold	6	-144 752	-156 630	-125 000	-125 000
Periodisk vedlikehold	7	-455 000	-54 025	-432 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-974 028	-978 746	-1 036 800	-1 022 700
Forsikring		-1 364 547	-1 287 306	-1 403 434	-1 569 230
Kommunale tjenester og renovasjon		-22 599	-21 515	-19 000	-23 500
Energi, felles		-111 451	-102 949	-101 800	-111 200
Andre driftsutgifter	8	-39 762	-53 036	-19 234	-38 000
Sum driftskostnader		-3 941 320	-3 471 747	-3 977 199	-3 744 357
DRIFTSRESULTAT		1 337 858	1 693 549	1 298 562	1 520 804
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		152 114	100 661	35 000	100 000
Finanskostnader		0	-22 913	0	0
Netto finansposter		152 114	77 748	35 000	100 000
Resultat før skattekostnad		1 489 972	1 771 298	1 333 562	1 620 804
Ordinært resultat etter skatt		1 489 972	1 771 298	1 333 562	1 620 804
ARSRESULTAT	9, 12	1 489 972	1 771 298	1 333 562	1 620 804
Disponering av totalresultat:		1 489 972	1 771 298	1 333 562	1 620 804
Overført til annen egenkapital		1 489 972	1 771 298	0	0

Sameiet Voldsminde - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	2 954	25 751
Periodiserte kostnader	10	981 815	934 953
Mellomregning Klare Finans	10	62 667	19 324
Opptjente renter	10	152 114	100 661
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	5 036 731	3 608 844
Sum omløpsmidler		6 236 281	4 689 533
SUM EIENDELER		6 236 281	4 689 533

Sameiet Voldsminde - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	5 281 520	3 791 548
Sum egenkapital		5 281 520	3 791 548
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		778 112	739 087
Skyldig off. myndigheter		87 972	91 412
Forskudd kunder		67 385	42 436
Påløpte kostnader		9 885	10 539
Annen kortsiktig gjeld		11 407	14 512
Sum kortsiktig gjeld		954 761	897 985
Sum gjeld		954 761	897 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 236 281	4 689 533

Sted: _____, dato: _____

Roger Berg
Leder

Ingrid Bakken
Styremedlem

Arlid Krogh
Styremedlem

Ann Karin Nyheim
Styremedlem

Henrik Berg
Styremedlem

Sameiet Voldsminde - Noter 2024

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	3 791 548	2 713 266
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 489 972	1 771 298
Avdrag lån	0	-693 015
Årets endring i disponible midler	1 489 972	1 078 282
Disponible midler i periodens slutt	5 281 520	3 791 548
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	5 281 520	3 791 548

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

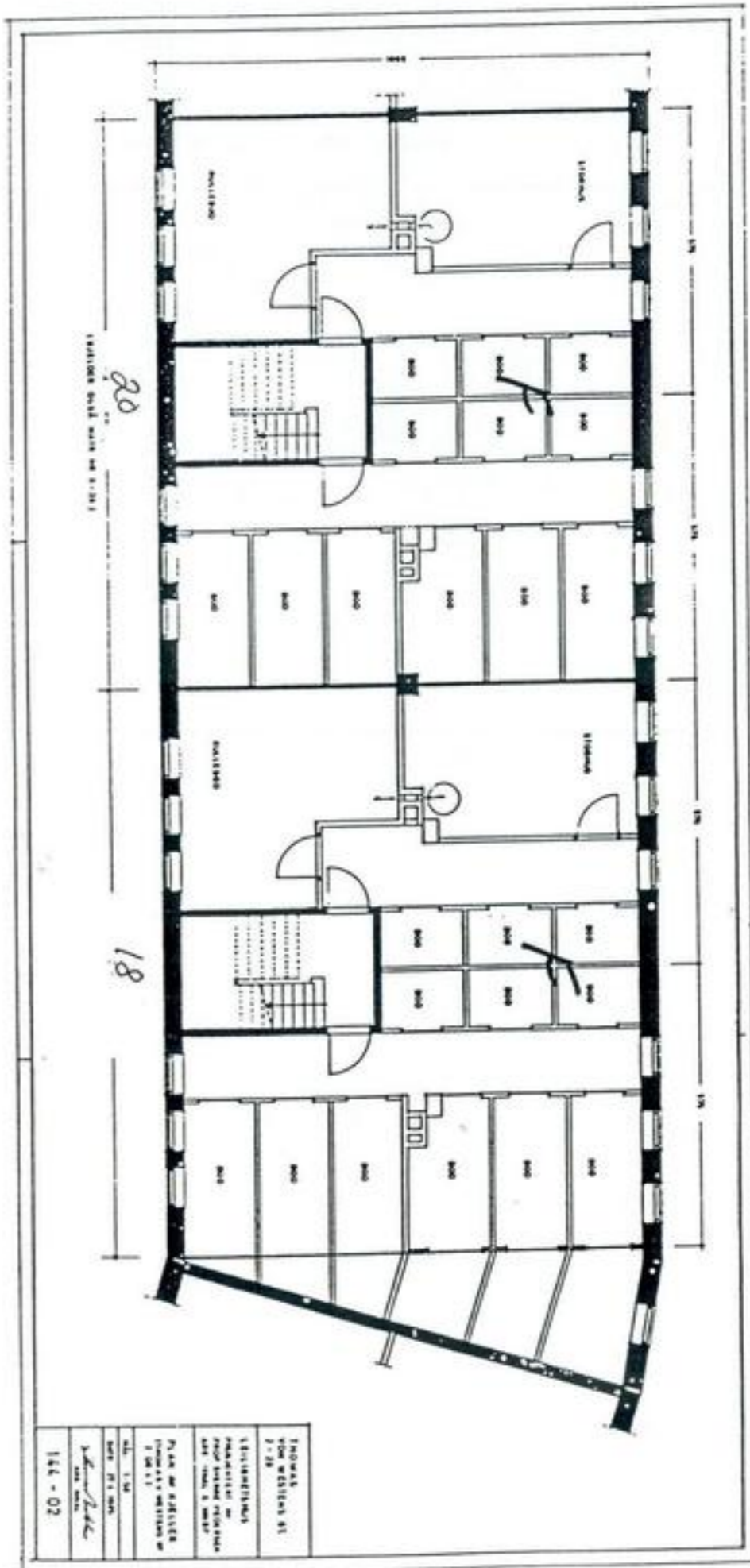
	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	65 624	69 063
Bankinnskudd	4 971 107	3 539 781
Sum bankinnskudd	5 036 731	3 608 844

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	3 791 548	2 020 250
Annen egenkapital 01.01	3 791 548	2 020 250
Årets resultat	1 489 972	1 771 298
Annen egenkapital 31.12	5 281 520	3 791 548
SUM EGENKAPITAL 31.12	5 281 520	3 791 548

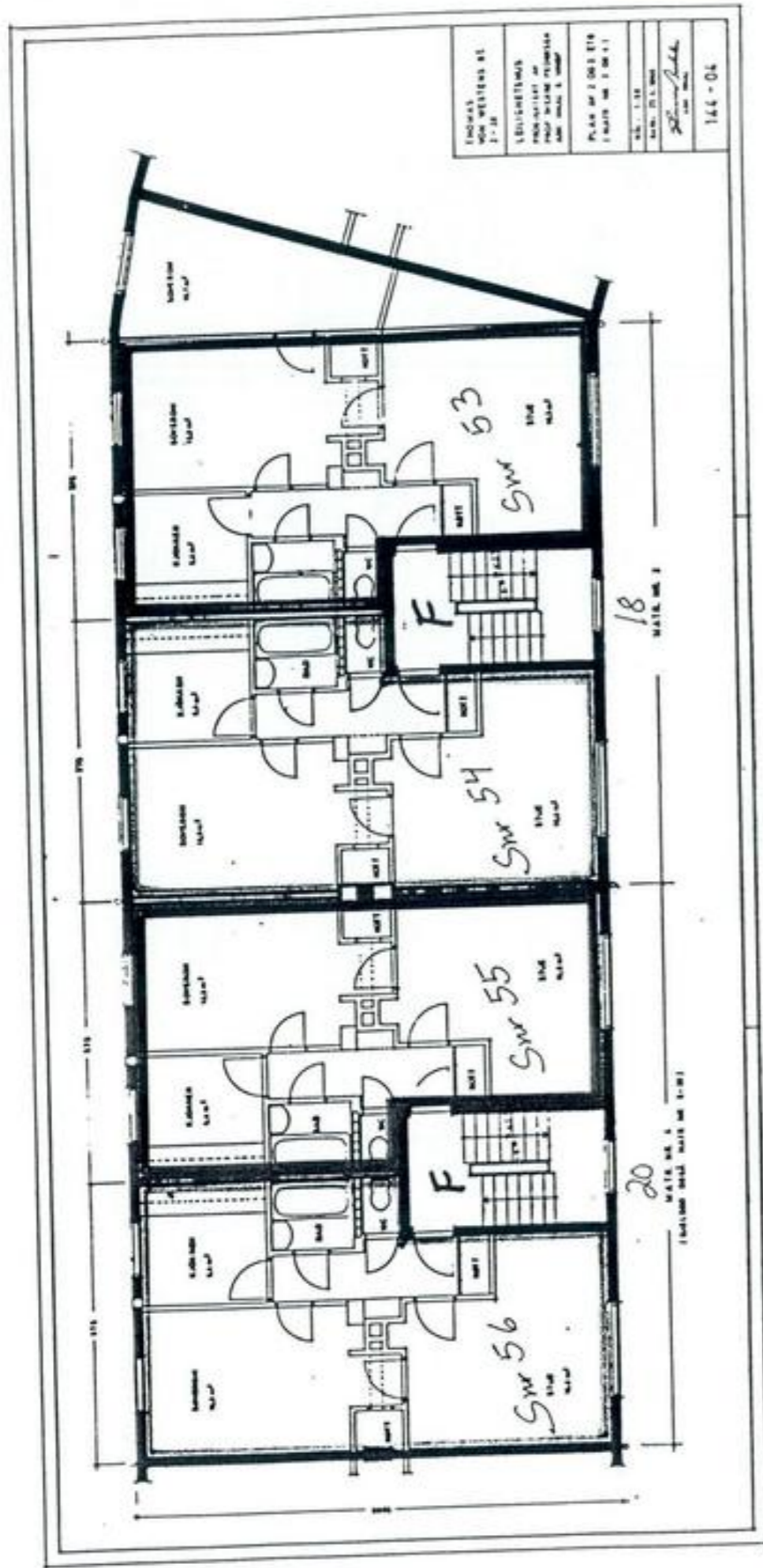


PLAN KJELLER - FELLEAREAL
Thomas von Westens gt. 18-20



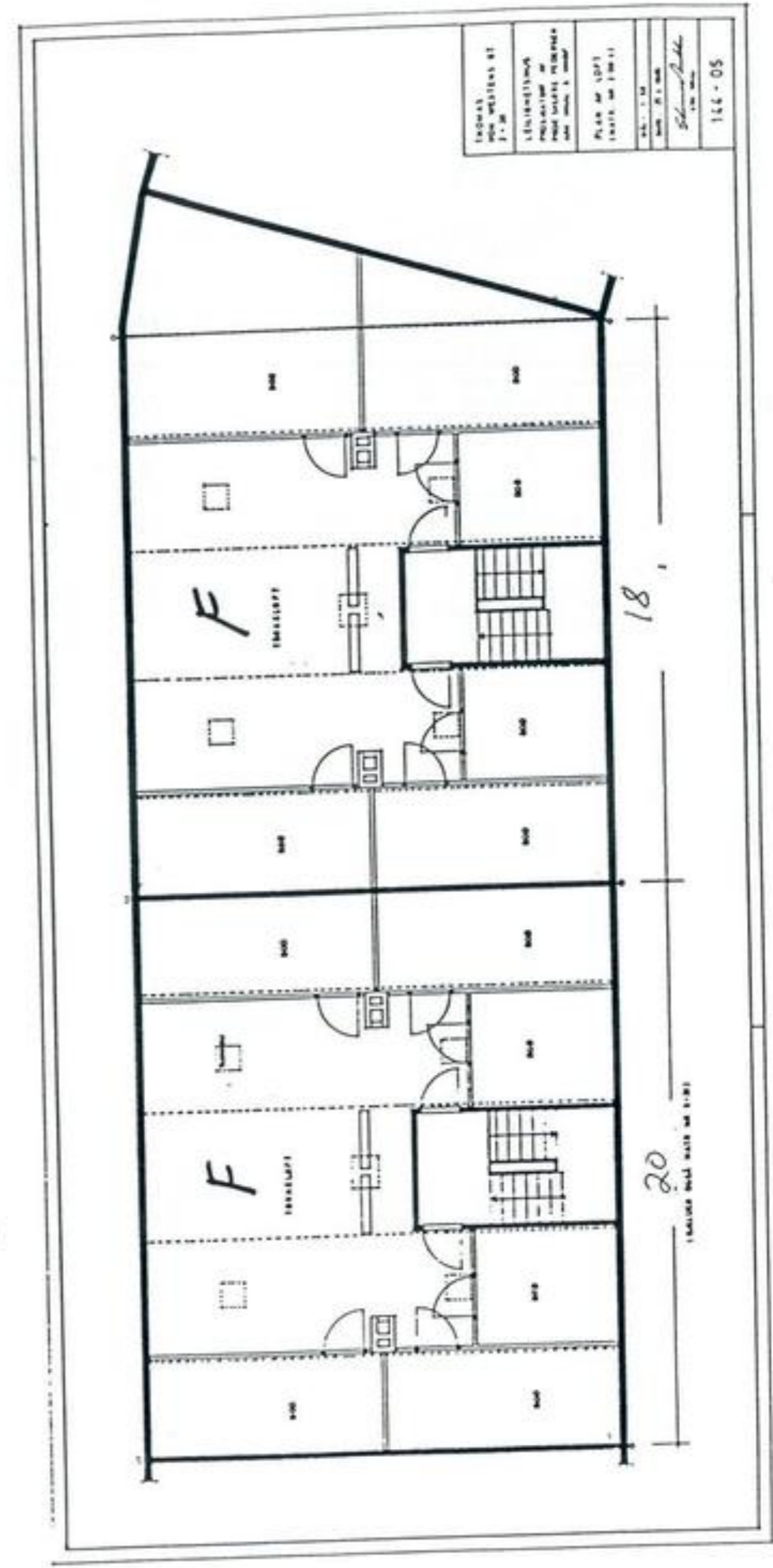
Rettkopi bekræftet
BONDERNES BANK A/S
Eiendomsavdelingen

Rett kopi bekræftes
 BØRNERES BANK A/S
 Eiendomsafdelingen
Handwritten signature





PLAN 2. etg.
 Th. von Westens gt. 18-20

Rett kopi bekræftes
 BØRNERES BANK A/S
 Eiendomsafdelingen
Handwritten signature



















PLAN LOFT FELLESAREAL
 Th. von Westens gt. 18-20

 Trondheim	Kulturminnekartet				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 110	Fnr: 0		Snr: 59
	Adresse:	Thomas von Westens gate 20 7067 TRONDHEIM				
Annen info:						



Tegnforklaring

	Hensynssone i Kommuneplanens arealdel		C: Antikvarisk verdi		B: Høy antikvarisk verdi
	Bygningsinfo matrikkel		Fotolenker		InfoAksomhet
	Eiendomsgrenser		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Veg		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .				

 Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 110	Fnr: 0		Snr: 59
	Adresse:	Thomas von Westens gate 20 7067 TRONDHEIM				
Annen info:						



Tegnforklaring					
	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrensepunkt		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp intill bygg		Veranda
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Parkeringsområde		Trapp
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		



Thomas von Westens gate 20, 7067 TRONDHEIM

Adresse Thomas von Westens gate 20, 7067 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 30.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-276709
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182127116
Gårdsnummer 411	Bruksnummer 110
Seksjonsnummer 56	Bruksenhetsnummer H0201

Detaljering

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

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1936	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 48,0 m²	Oppvarmet bruksareal 48,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år	229,69 kWh/m²
----------------	---------------------------------

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	246,51 kWh/m²	Totalt levert pr. år	11 832 kWh
----------------	---------------------------------	----------------------	-------------------



Thomas von Westens gate 20, 7067 TRONDHEIM



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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 boligjakt 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

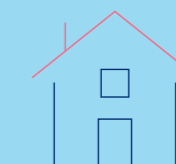
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Thomas von Westens gate 20, 7067 TRONDHEIM. Gnr. 411, bnr. 110, snr. 56 i Sameiet Voldsminde, oppdragsnr.: 1300260232
Megler: Marcus Solberg Røed, mobil: 92679633, e-post: marcus@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Marcus Solberg Røed
Eiendomsmegler
926 79 633
marcus@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no