

# PROAKTIV

Særpreget &  
innbydende

WEIDEMANNNS VEI 15B



## 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

## MØLLENBERG

Særpreget & innbydende 3-roms leilighet med hems og svært god takhøyde. Nyere kjøkken. Sentralt, og nært studiesteder



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Weidemanns vei 15B, 7043 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 410, bnr. 301, andelsnr. 12, org.nummer 989969978 i Weidemannsveien borettslag

**Prisantydning:** 2.950.000,-

**Omkostninger:** 9.990,-

**Andel fellesgjeld:** 398.291,-

**Totalpris:** 3.358.281,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1897

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 58 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 53 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** - Sone- og gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

**Tomt:** 565.2 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 7.762,-

**Felleskostnader inkl.:** Bredbånd, kommunale avgifter, drift, vedlikehold, felles bygningsforsikring, diverse honorar m.m.

**Energimerke:** Energiklasse: Rød G.

# 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	59
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
77	98	108	
Weidemannsveien borettslag	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?

### Weidemanns vei 15B

Proaktiv Eiendomsmegling ved Marcus Solberg Røed har gleden av å presentere en særpreget og innbydende 3-roms leilighet, sentralt plassert på populære Møllenberg.

Boligen er perfekt for den urbane som ønsker å bo sentralt med kort gangavstand til det meste. Møllenberg er en attraktiv og levende bydel. Fra leiligheten er det kun 10 minutters gange til Solsiden med det meste av servicetilbud og kort gangavstand til andre anerkjente steder som Bakklandet, Festningen samt sentrum og flere studiesteder.

Særlige kvaliteter ved leiligheten:  
- Åpen og luftig med takhøyde på over 4 meter  
- Lekkert kjøkken fra 2023  
- 2 gode soverom og praktisk hems  
- Flislagt baderom med gulvvarme  
- Kjellerbod på ca. 5 kvm.  
- Ingen dok.avgift og lave omkostninger  
- Kort avstand til "alt"

*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](http://www.proaktiv.no)



# MØLLENBERG

*Kommune: Trondheim / Område: MØLLENBERG*

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 tilbaketrukket i et anerkjent område. Her har man gangavstand til de fleste av byens steder, eksempelvis Bakklandet, Solsiden, Festningen og sentrum. Møllenberg er et av de mest populære boområdene i Trondheim og er særdeles attraktivt for yngre og urbane mennesker. På Møllenberg er det mange sjarmende trehusgårder fra slutten av 1800-tallet. I de senere år har området fått mange små nisjebutikker, restauranter og dagligvarebutikker.

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Gyldenløves gate Linje 25, 28, 63	5 min 0.3 km
🚶	Lademoen stasjon Linje R60, R70	10 min 0.8 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 1.3 km
🚶	St. Olavs gate Linje 9	22 min 1.8 km

## DAGLIGVARE

🚶	Bunnpris Rosenberg Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
🚶	Rema 1000 Møllenberg PostNord	4 min 0.3 km

## VARER/TJENESTER

🚶	Solsiden Kjøpesenter	7 min
🚶	Vitusapotek Rosenberg	5 min

## SPORT

🚶	Bispehaugen skole -gymnal Aktivitetshall	3 min 0.2 km
🚶	Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	6 min 0.4 km
🚶	3T-Solsiden	8 min
🚶	Feel24 Buran	8 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚶	Kople Scandic Solsiden	6 min
---	------------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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

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

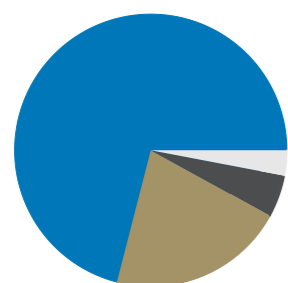
god mat, drikke og stemning til enhver anledning. På kveldstid er det et godt tilbud for den som ønsker å prøve det pulserende utelivet.

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

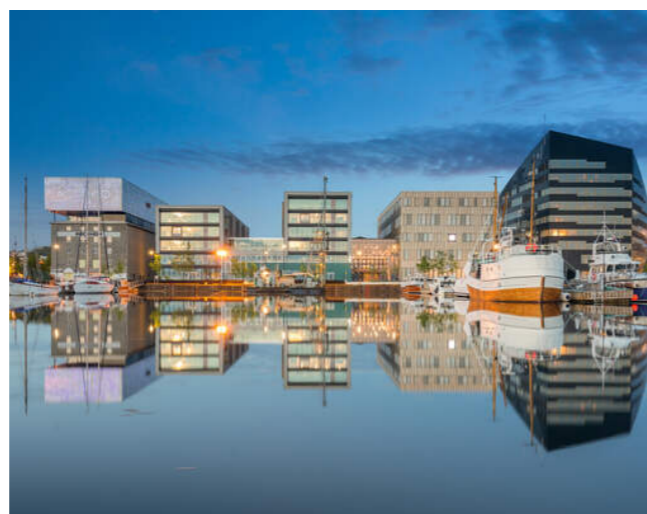
Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med tanke på de fleste arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. Innenfor gang- og sykkelavstand finner man studieinstitusjonene som blant annet NTNU sitt campus Gløshaugen med en rekke studieretninger, samt NTNU Handelshøyskolen og Handelshøyskolen BI.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

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

## BOLIGMASSE



3% enebolig  
21% rekkehus  
71% blokk  
5% annet



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

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

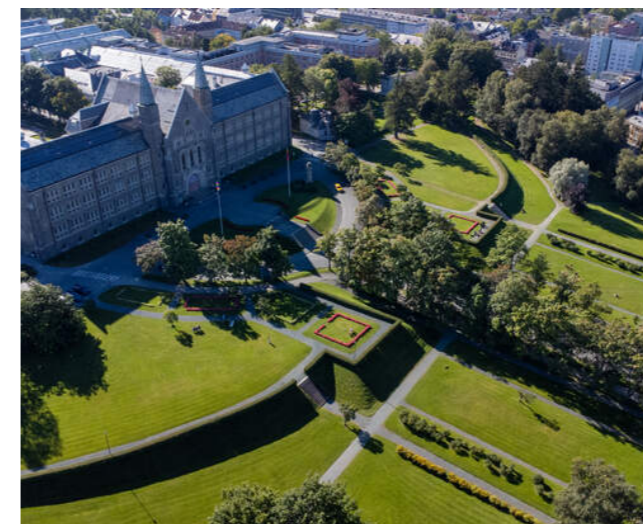
Ønsker man en tur i bymarka kan man enten sykle til Vestoppfarten og gå til Våttåkammen og Geitfjellet eller man kan sykle i andre retningen og ta turen opp til Estenstadmarka og ta en kaffe og vaffel på den kjente Estenstadhytta.

## SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	3 min 0.3 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	6 min 0.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	24 min 1.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	15 min 1.3 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	17 min 1.4 km

## BARNEHAGER

Weidemannsveien barnehage (0-5 år) 27 barn	4 min 0.4 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 0.4 km
Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km



## Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eldre bygårder og småhusbebyggelse.

## Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.

# Livet i Weidemanns vei 15B

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent 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: Markus Hatleskog

## Hva var avgjørende for valget ditt?

- Skulle flytte til trondheim, ville investere i stedet for å leie

## Hvorfor skal du flytte?

- Fått meg jobb i Stavanger

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

- Å kunne gå til alt, man trenger ikke noe form for bil og trenger sjeldent å bruke kollektiv transport. Og hvis man trenger kollektiv til lengre reiser er det sentrale busstoppet Solsiden rett i nærheten. Høyden under taket får hele leiligheten til å virke mye større en den er, så man føler aldri den er for liten.

## Hva har du likt best med området?

- Butikk 1 min å gå og annen butikk 3 min å gå. Skolen 15 min å gå. Fint området med fine bygg og bra naboer. Kort vei til Solsiden kjøpesenter og Bakklandet.



## Hvordan er solforholdene på eiendommen?

- Solen skinner inn takvinduene fra morgen til ca 18, men ingen solnedgangsutsikt grunnet bygget foran.

## Hvordan vil du beskrive naboskapet?

- Mye studenter og unge naboer. Engasjerte i borettslaget og står på for at alle skal ha det best mulig.

## Til slutt – Beskriv boligen med tre ord!

- Sentral, beleilig, romslig

*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 WEIDEMANNNS VEI 15B

Vi starter utendørs – Møllenberg er et av de mest populære boområdene i Trondheim og er særdeles attraktivt for yngre og urbane mennesker.

## **Parkering**

- Sone- og gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

## **Tomtestørrelse**

565 m<sup>2</sup>

## **TAKST OG TILSTAND**

### **Byggemåte**

Leiligheten ligger i en bygård med støpt grunnmur. Utvendig kledd trepanel. Valmettak tekket med skiferstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.

### **Bygningssakkyndig**

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Mandag, 20. april 2026)



VED ANKOMST VIL MAN  
FÅ ØYE PÅ DET  
SÆRPREGEDE GULE  
BYGGET MED DET  
KLASSISKE  
STILUTTRYKKET.



# 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 særpreget og innbydende 3-roms leilighet, sentralt plassert på populære Møllenberg. Hvilke kriterier er de viktigste for både hode og hjertet ditt med tanke på bolig valget? Er det kort gangavstand til det meste Trondheim har å by på? Er det en lys og smakfull leilighet? Eller er det følelsen av å bo i et av Trondheims mest populære boområder? Alle disse 3, og mange flere kriterier kan leiligheten i Weidemanns vei 15B oppfylle for å skap akkurat det hjemmet du ønsker.

Her får du en leilighet bestående av en lys stue og et flott nyere kjøkken fra 2023, 2 gode soverom, praktisk hems, gang og badrom.

Velkommen inn!

Ved ankomst vil man få øye på det særpregede gule bygget. Det klassiske stiluttrykket strekker seg fra fasaden til inngangsparti og videre inn i leiligheten, noe som skaper et innbydende inntrykk. Leiligheten ligger i byggets toppetasje med adkomst via trappeløp. Leiligheten gir umiddelbart et godt inntrykk, sterkt preget av den gode takhøyden og de originale bjelkene noe som bidrar til å fremheve boligens kvaliteter, god utnyttelse av areal og luftig romfølelse. Ved entréen er det et lite hjørne med plass til knaggrekke og skohylle.

Stue og kjøkken i åpen løsning, målt til gode 24 kvm. Rommet fremstår moderne med tidsriktige detaljer. Oppholdsrommet har plass til både sofagruppe, mediamøblement og spisebord. Det store vinduet i stuen som ble byttet i regi av borettslaget i

2020, tilfører stuen mye naturlig lys. Med takhøyde på over 4 meter er det også en praktisk hems hvor man kan innrede etter eget ønske. Nåværende eier benyttet hemsen som ekstra soverom og leide ut begge soverommene i starten av sin eiertid. Hems er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Det lekre kjøkkenet fra 2023 er tilbaketrukket i rommet og har en tidløs innredning med grå slette fronter og en lysere laminert benkeplate. Kjøkkenet strekker seg over hele endeveggen og har med det oppbevaringsplass og masse benkeplass for hobbykokken. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn, platetopp, ventilator og oppvaskmaskin. I tillegg er det frittstående kjøleskap og vaskemaskin på kjøkkenet som medfølger. Plass til hyggelig sittegruppe like ved.

Leiligheten har 2 gode soverom. Dette gjør muligheten mange for den sosiale sjel som ønsker en venn å bo med. Soverommene er målt til ca. 7,7 kvm og 8,6 kvm. Begge soverommene har plass til seng, garderobeløsninger og skrivepult.

Baderommet på ca. 2,2 kvm og har fliser på gulv og flislagte overflater. Baderomsinnredningen består av servant med skap, speilskap og speil med belysning. Det er videre utstyrt med toalett, dusjhjørne og selvfølgelig behagelig gulvvarme.

For øvrig har man kjellerbod på ca. 5 kvm for ekstra lagringsplass.



VED ENTRÉEN ER DET ET  
LITE HJØRNE MED Plass  
TIL KNAGGREKKE OG  
SKOHYLLE.

**Areal**

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 5 kvm

3. etasje  
BRA-i: 53 kvm  
Total BRA: 53 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. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

-Selger opplyser at takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget. På bakgrunn av dette er disse bygningsdelene ikke vurdert i denne rapporten.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 følgende (1 / 7) punkt til TGO:

- Fuktsøk på badrom.

Takstmann har vurdert de fleste punkter (1 / 7) til TG1:

- Kjøkken

Takstmann har vurdert følgende (2 / 6) punkter til TG2:

- Overflater på badrom: Det måles en høydeforskjell på 10mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.



- Membran, tettesjikt og sluk på badrom: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

- Sanitært utstyr og ventilasjon på badrom: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Toalettet er løst, anbefales festet.

- Etasjeskiller: Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble målt med krysslaser ett høydeavvik på 25mm internt på stuen. Det bemerkes stedvis knirk. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

- VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Verdt å bemerke seg:

- Trapp: Trappen har lukket utførelse i nedre del og åpen utførelse opp mot hems. Begge delene av trappen er i bratt utførelse. Delvis manglende rekkverk mot nedre nivå, samt manglende sikkerhetslist i øvrig del opp mot hems. Trappen er ikke forskriftsmessig utført. Bruk av trappen må utføres med forsiktighet.

- VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert. Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

### Oppvarming

- Elektrisk

### Info strømforbruk

Selger opplyser om ca. årlig strømforbruk på 5 600 kWh. Strømstøtteordning: NEI

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Frittstående kjøleskap og vaskemaskin medfølger salget. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



LEILIGHETEN GIR  
UMIDDELBART ET GODT  
INNTRYKK, STERKT  
PREGET AV DEN GODE  
TAKHØYDEN OG DE  
ORIGINALE BJELKENE



LEKKERT KJØKKEN FRA  
2023, TILBAKETRUKKET I  
ROMMET



# RIKELIG MED BENKEPLASS

Kjøkkenet strekker seg over hele endeveggen og har med det oppbevaringsplass og masse benkeplass for hobbykokken.



## PRAKTISK HEMS

Med takhøyde på over 4 meter er det også en praktisk hems hvor man kan innrede etter eget ønske.





HOVEDSOVEROM MÅLT  
TIL CA. 8,6 KVM.



SOVEROM 2 MÅLTIL CA.  
7,7 KVM.



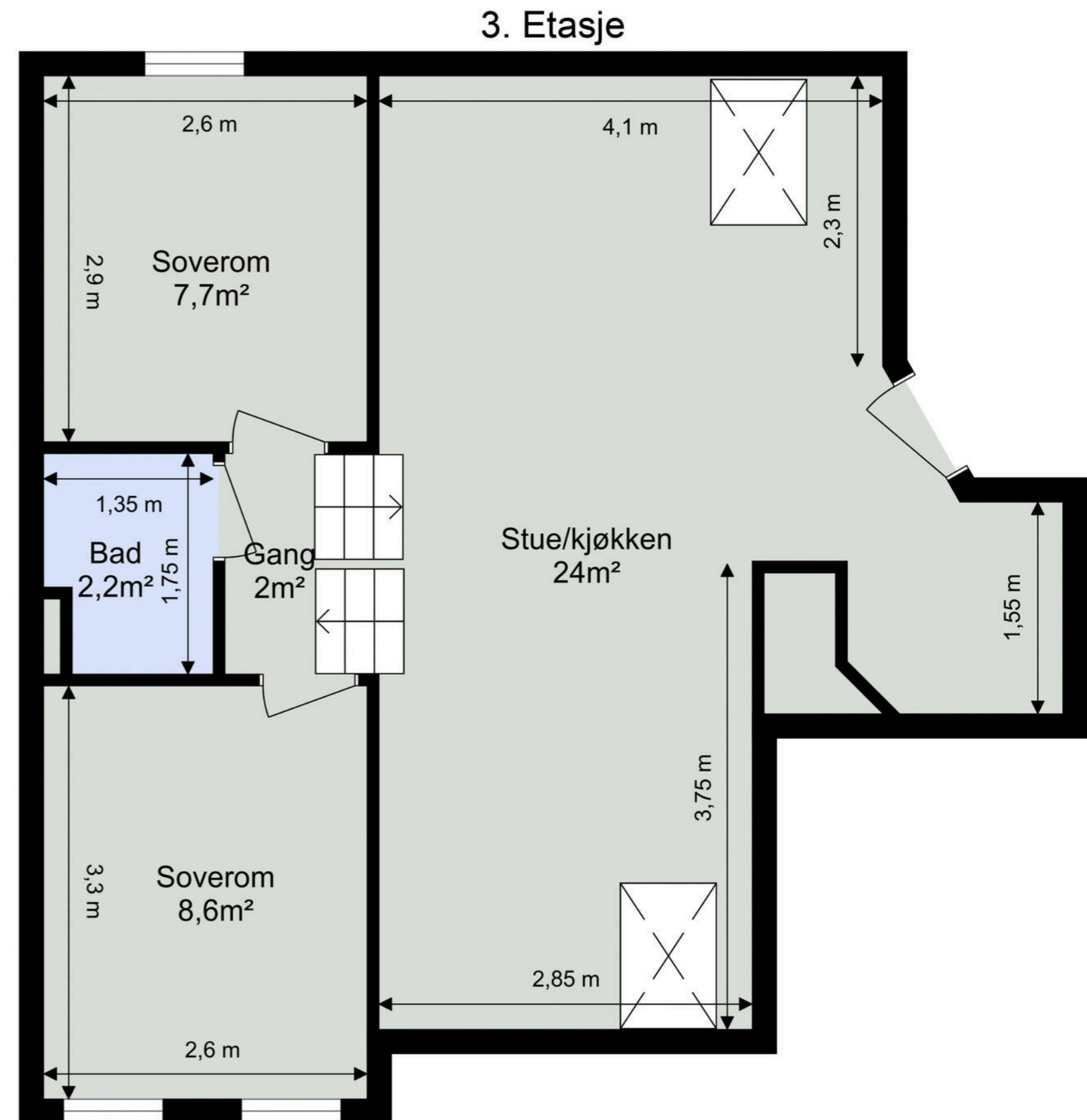


# PRAKTISK BADEROM

Baderommet har toalett, servant, speil, dusjhjørne og behagelig gulvvarme.



## PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

### Om borettslaget

Borettslaget Weidemannsveien består av 12 andeler. Borettslaget har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom altså boret.

Tiltak som nylig har blitt gjennomført:

- Rørfornyning under både bygg A og B.
- Ventilasjonsrens i alle enheter.
- El-sjekk og retting av el avvik i fellesområder og leiligheter.
- Brannteknisk gjennomgang og nye brannslukkere i alle leiligheter og fellesområder.
- Fornyning av bakgård med tilskudd fra Trondheim områdesatsning,
  - med mulighet for å videreutvikle hyggelig felles uteområde bak bygg B med beplantning.

Tiltak som må gjennomføres i løpet av kort tid:

- Skifertaket på bygg A må skiftes, da dette er i dårlig forfatning.
- Borettslaget må utbedre brannsikkerheten ved å legge gips i tak på utsatte områder og annen brannetting.
- Installere ny brannalarm
- Vedlikeholdsarbeid på bygningskropp og fasade

For å finansiere dette vil borettslaget måtte ta opp ett lån som vil påvirke/øke felleskostnadene i tiden fremover. Låneopptak vil trolig være rundt ca. 3 millioner kroner. Saken skal behandles nærmere på neste generalforsamling.

Det er 12 leiligheter i bygget og de ser på muligheter for ulike fordelingsmodeller, men slik situasjonen er nå kan det være at det blir fordelt likt mellom alle leiligheter. Nåværende fellesgjelden er i dag fordelt likt på alle 12 enheter.

### Felleskostnader pr. mnd

7.762,-

### Felleskostnader inkluderer

Bredbånd, kommunale avgifter, drift, vedlikehold, felles bygningsforsikring, diverse honorar m.m.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Avdrag likt fordelt lån kr. 841,-
- Renter lån likt fordelt kr. 1 971,-
- Internett fra Telenor kr. 648,-
- Felleskostnader likt fordelt kr. 83,-
- Driftskostnader brøkfordelt kr. 4 219,-

### Andel fellesgjeld

398.291,- per onsdag, 15. april 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er ifølge regnskap pr. 15.04.2026 kr. 4 779 495,-

Låne ID: Lån 1: 1212.94.80589  
Bank: DnB Bank ASA  
Beskrivelse: Lån 1: 1212.94.80589  
Type lån: Annuitetslån  
Gjeldende nom. rente: 5,65%  
Dato for innfrielse: 15.10.2046  
Terminer pr. år: 12

### Andel fellesformue

66.471,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi:  
Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr. 387 925,-. Driftsresultatet var kr. 38 106,- mindre enn budsjettet. Dette er hovedsakelig på grunn av lavere inntekter gjennom året. Årsresultatet for borettslaget i 2024 utgjorde kr. 124 361,-. Årsresultatets overskudd skal overføres til egenkapitalen. Egenkapitalen i borettslaget utgjorde per 31.12.2024 kr. 1 548 730,-. Totale disponible midler i borettslaget per 31.12.2024 var kr. 837 745,-. Endringen i totale disponible midler sammenlignet med året før var kr. 158 050,-.

Budsjettet regnskap for 2026:

Budsjettet driftsresultat viser ca. 404 941,-.

Budsjettet årsresultat viser ca. 121 058,-.

### Forkjøpsrett

Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Borettslaget praktiserer ikke styregodkjennelse av kjøper.

### Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseierne. Se Husordensregler for ytterligere informasjon.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer 90713225

### Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2 G. Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

### Formuesverdi primær

748.459,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.993.836,- for 2024

### 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 salgsoppgaven. 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

Leverandør: Fosenkraft Energi AS

Årlig kostnad: ca. kr. 7 488,-

Kabel-TV

Leverandør: N/A

Årlig kostnad: N/A

Internett

Leverandør: Telenor

Årlig kostnad: Inkludert i felleskostnader

Hastighet: 1000 mb/s

Innboforsikring

Leverandør: Gjensidige - Tekna Student Innbo

Årlig kostnad: 0

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

### OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Trondheim kommunes registre for selve oppføringen av bygget, da dette ikke var praksis på boliger oppført på denne tiden.

Det foreligger ferdigattest datert 06.03.2008 som gjelder innvendig ombygging / rehabilitering / oppussing av hovedgård og bakgård.

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

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen registrerte på andelen.

De tinglyste servituttene er ikke innhentet, da megler har vurdert at de ikke har relevans for den aktuelle andelen. Servituttene er tinglyst på borettslagets faste eiendom, og kan eventuelt bestilles ved interesse.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til nåværende sentrumsformål, samt bevaring av kulturmiljø. I henhold til planen ligger eiendommen innenfor byggesone 2 til sentrale byområder. Eiendommen er videre regulert til boligformål i bevaringsområde og følger bestemmelsene i reguleringsplan r0229, stadfestet 01.09.1986

Det er påbegynt arbeid på et område som ligger nært eiendommen. Reguleringsplan r20230005. Hensikten med planarbeidet er å gjøre Gyldenløves gate til en attraktiv gate for gående, med økt framkommelighet hele året. Gyldenløves gate er en viktig gangtrasé gjennom Møllenberg som binder sammen Solsiden og Rosenborg/Tyholt. Det mangler vinterdriftbare fortau på flere strekninger i gaten i dag.

Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak datert 07.03.2024. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig 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

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

#### Offentligrettslig pålegg

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

#### Grunnboksdato

Fredag, 13. mars 2026

#### Verneklasse/SEFRAK

Bygningen har antikvarisk verdi klasse B. 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 B er bygninger med en høy antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. 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

##### Om. kjøper beskrivelse

2 950 000,00 (Prisantydning)  
398 291,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 348 291,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----

3 349 381,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 358 281,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

#### 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 overtagelsesdato. 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 tilleggsforsikring 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 bygningsmyndighets 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 tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

Overtakelse kan skje innen kort tid. Nåværende eier flytter fra leiligheten 08. juni. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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

##### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser 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 ei- 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

##### Innbo og løsøre

Utstyr:

- Sofa oppe på hems, begge senger og skap medfølger.

- Pulter og stol kan legges igjen om ønskelig.

Boligen er stylet og de fleste av møblement eies av eksternt leverandør. Henvist til megler/eier for å vite eksakt hva som medfølges eller kan følge med.

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

Markus Oftedal Hatleskog

##### 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.

##### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgjiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10 900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, visninger og overtakelse 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. 10 861,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer, og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgjiver 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 salgsoppgjøret. 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 kundetilbakemelding av begge parter i handelen. For oppdragsgjiver 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 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.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Egenerklæring

Weidemanns vei 15B, 7043 TRONDHEIM

09 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Weidemanns vei 15B	Weidemanns vei 15B	

### 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?

07/2020

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.

Fra kjøpsdato, ca 6 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90713225

### Informasjon om selger

Selger

Hatleskog, Markus Oftedal

### 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

### Beskriv feilen og omfanget

Det ene takvinduet var skjevt og det var liten lekkasje, det vinduet ble byttet.

Det andre takvinduet viser små tegn til fuktskader nede, men det har ikke samlet seg opp noe synlig vann.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flere vinduer ble byttet gjennom borettslaget, blant annet det ene takvinduet mitt

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Uvisst

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innstallerte nytt kjøkken i 2023 og fikset det elektriske med dette "Installasjon kjøkken. Gjenbruk av eksisterende kurser til platetopp og kjøkken. Opplegg av nye kurser til stekeovn og vaskemaskin. Opplegg av benkestikk. Montering av komfyrvakt. Montering av stikk til kjøleskap. Montering av stikk til ventilator."

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Proff Elektro

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 13.1.2 **Årstall**  
2023
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Innstallasjon i forhold til nytt kjøkken 1. oppmøte Frakobling/plugging av kjøkken før riving 2. oppmøte Leverer og monterer automatisk lekkasjestopper med sensorledninger slik at også vaskemaskin blir dekket Tilkoble vann og avløp til vaskemaskin (dette må legges åpent i sokkelen – viktig at vaskemaskina som installeres kan pumpe vannet lengden avløpet blir på) Tilkoble vann og avløp på oppvaskmaskin Tilkoble vann og avløp på kjøkkenvask/kjøkkenkran
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Trondheim VVS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### 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 setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Skjevt vindu (som har blitt erstattet)  
Liten sprekk i vegg på det ene soverommet

- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i 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 er involvert i konflikter av noe slag?**

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



### Boligselgerforsikring

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75201814

## Egenerklæringsskjema

Name

Date

Markus Oftedal Hatleskog

2026-04-09

Identification

 Markus Oftedal Hatleskog



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

Weidemanns vei 15 B

7043 TRONDHEIM

5001/410/0/301/12/0

Rapportdato

23.04.2026

TG 0		1
TG 1		1
TG 2		5
TG 3		0
TG IU		0

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Markus Oftedal Hatleskog

09/04-2026  
12:06:41

BankID OIDC  
High

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0

Befaring utført den 20.04.2026 av:



Christer Prestmo Laugen  
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4792492286  
christer@wstakst.no



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



## Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



## Tilstandsgradene

TG 0 

### 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 krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0



## 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 bygningsakkyndige 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.

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0



## 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. Datagrnnlaget 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 bygningsakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

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

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsakkyndige 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:** Weidemanns vei 15 B , 7043, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/410/0/301/12/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1897

**Tomt:** 565.20 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Markus Oftedal Hatleskog

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en bygård med støpt grunnmur. Utvendig kledd trepanel. Valmettak teknet med skiferstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

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

### Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Nytt kjøkken i 2023.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Selger opplyser at takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget. På bakgrunn av dette er disse bygningsdelene ikke vurdert i denne rapporten.

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0



## 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 m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

3. Etasje			
BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
53 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Stue/kjøkken, bad, 2 soverom og hems.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA	58 m <sup>2</sup>

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. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringdagen, 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.

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0



## 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

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Det måles en høydeforskjell på 10mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

**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. 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 rekvirert. Toalettet er løst, anbefals festet.

**Etasjeskiller:** Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**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. Leiligheten er kun ventilert via åpningsvinduer.

0

### Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

### Bygningsdeler med TG IU

TG IU

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0

1

## Dokumentasjon

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

Ja

**Kommentar:**

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Mottatt og gjennomgått.

**Når ble egenerklæringen signert?**

09.04.2026

2

## Lovlighet

**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?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt ferdigattest datert 06.03.2008

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

Nei

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende 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 registreres noe mindre fall og under krav om minimum 25mm høydeforskjell.

Dørterskel er hevet med ca. 30mm og blendet med trelist. Lekkasjesikring er ivaretatt med forbehold om at underliggende membran erfart opp mot terskel.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2 

**Kommentar:**

Det måles en høydeforskjell på 10mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstillers minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

**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:**

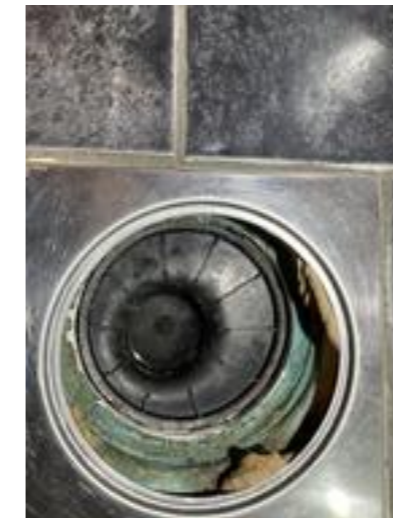
Det er etablert plastsluk i dusjonen.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

**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 uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

**Levetid:**

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

**Sanitært utstyr og ventilasjon**

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

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

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

#### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

#### 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.

Toalettet er løst, anbefals festet.

#### Levetid:

- ! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ! Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 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?

Ja

#### Kommentar:

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

#### Fuktsøk

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

#### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

#### Kommentar:

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

#### Bilde



WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

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

4

#### Etasjeskiller

TG 2 

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

#### Type:

Tre/bjelkelag

#### Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

#### Kommentar:

Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble målt med krysslaser ett høydeavvik på 25mm internt på stuen. Det bemerkes stedvis knirk.

#### Totalvurdering av etasjeskille

#### Kommentar:

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

- ! Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningsakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningsakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

#### Plassering av trapp

Trappen er en kombinert trapp som går ned en halvetasje, samt en stigetrapp som går opp til hems.

#### Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

#### Kommentar:

Trappen har lukket utførelse i nedre del og åpen utførelse opp mot hems. Begge delene av trappen er i bratt utførsle. Delvis manglende rekkverk mot nedre nivå, samt manglende sikkerhetslist i øvrig del opp mot hems.

Trappen er ikke forskriftsmessig utført.

Bruk av trappen må utføres med forsikrighet.

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0

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 mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

#### Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

#### Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

#### Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

#### Kommentar:


Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

#### 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 brukslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

#### Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0

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?

Ja

#### Kommentar:

Lokale oppgraderinger i samsvar med nytt kjøkken.

#### Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

#### Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

#### Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

#### Gjennomstrømning av tilluft

Nei

#### Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

#### Kommentar:

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

#### 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. Leiligheten er kun ventilert via åpningsvinduer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet.

#### Levetid:

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

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0

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 plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

#### Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Installasjoner i samsvar med nytt kjøkken i 2023.

#### 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, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

#### Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

WEIDEMANNNS VEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0



# HUSORDENSREGLER FOR WEIDEMANNNSVEIEN BORETTSLAG

## INNHOLD:

1.	Bruk av fellesareal og fellesanlegg .....	s	2
2.	Bruk av bolig .....	s.	3
3.	Dyrehold .....	s.	3
4.	Søppel .....	s.	3
5.	Parkering .....	s.	4
6.	Ansvar .....	s.	4
7.	Diverse .....	s.	4

WEIDEMANNNSVEI 15 B - 5001/410/0/301/12/0

## 1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

- 1.1 Enhver andelseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til Borettslaget som fellesskap og de enkelte øvrige andelseiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
- 1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i Borettslaget.
- 1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte andelseier/tiltakhaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 1.7 Tilgrising på Borettslagets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
- 1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
- 1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden
- 1.10 Etterlatte gjenstander og skrot i fellesareal kan fjernes for eiers regning.
- 1.11 Det påfaller en kompensasjon pålydende p.t. kr 300,- til borettslaget fra andelseiere som ikke følger opp vaskelister.
- 1.12 **Åpningstid for bruk av felles vaskerom:  
Fra kl. 07.00 til kl. 23.00**  
Dette innebærer at man ikke skal bruke vaskerommet, dvs. sette på vaskemaskin/tørketrommel før kl. 07.00 og det skal heller ikke settes på maskin som varer utover stengetid kl. 23.00  
Bakgrunn: Bygget er dårlig lydisolert og det oppleves som støy på nattestid for de som bor like ved vaskerommet.

## 2 BRUK AV BOLIG

- 2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.
- 2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, event snømåking og lignende.
- 2.5 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

## 3 DYREHOLD

- 3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på Borettslagets område.
- 3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på Borettslagets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor Borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på Borettslagets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

## 4 SØPPEL

- 4.1 Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler. Det henvises til renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer.

## VEDTEKTER

for

### WEIDEMANNSSVEIEN BORETTSLAG

org nr 989 969 978

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.06.06  
Endret på ordinær generalforsamling 23.05.2017

## 5 PARKERING

- 5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til til og fra Borettslaget og de enkelte bruksenhetene.
- 5.2 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.  
Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra Borettslagets areal eller parkeringsplass som disponeres av Borettslaget, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:
- 1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.
  - 2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.
- 5.3 Borettslaget har mulighet til å leie ut borettslagets parkeringsplass, med prioritet etter ansiennitet i borettslaget. Gjeldende pris er p.t. kr 4000,-.

## 6 ANSVAR

- 6.1 Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som andelseieren svarer for.
- 6.2 Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## 7 DIVERSE

- 7.1 Meddelelser fra styret eller Borettslagets vaktmester til andelseierne skal enten skje direkte til den enkelte andelseiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i andelseiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.
- 7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den andelseier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 7.3 Eventuelle klager på andre andelseiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende andelseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.
- 7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Weidemannsveien Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har stat, fylkeskommune, kommune, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, uten at erververen må godkjennes av borettslaget.

### **3. Borett og bruksoverlating**

#### **3-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **3-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **4. Vedlikehold**

#### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Det skal betales inn et depositum på kr 1000,- pr år i forbindelse med gjennomføring av dugnad. Pengene blir tilbakeført ved deltakelse på dugnad.

(9) Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Andelseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til iverksette periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

#### **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale egenandelen.

Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på borettslagets eiendom, skal borettslaget dekke egenandelen. Om en andelseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av borettslagets fellesforsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

#### **5. Pålegg om salg og fravikelse**

##### **5-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

##### **5-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

##### **5-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

#### **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

##### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

##### **6-2 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

##### **6-3 Individuell Nedbetaling av Fellesgjeld**

1) De opprinnelige andelseierne har rett til individuell nedbetaling av sin andel av borettslagets fellesgjeld med en måneds varslingsfrist i forkant av oppgjør av førstegangs kjøp. Denne retten gjelder ikke ved etterfølgende overdragelser, slik at etterfølgende andelseiere bare har slik rett dersom dette følger av de avtaler borettslaget har med sin Forretningsfører og Bankforbindelse til enhver tid.

(2) Styret kan på vegne av borettslaget inngå avtale om individuell nedbetaling av andel av fellesgjelden med sin Forretningsfører og Bankforbindelse.

(3) Andelseiere som har foretatt individuell nedbetaling av sin andel av borettslagets fellesgjeld skal, ved beregningen av vedkommendes månedlige felleskostnad, bare belastes for kostnader tilknyttet betjening og nedbetaling av restbeløpet som står igjen av vedkommendes andel av fellesgjelden til enhver tid. Andelseiere som har foretatt individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjelden blir dog, på lik linje med de øvrige andelseiere, ansvarlig for sin respektive andeler av eventuelle nye låneopptak som borettslaget foretar.

#### **7. Styret og dets vedtak**

##### **7-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med klare ansvarsområder. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

##### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **9-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **9-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **10-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **10-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

## **11. Diverse**

(1) Det er ikke tillatt for andelseierne eller borettslaget som sådan, å montere parabolantenne på eiendommen. Denne bestemmelsen er kontraktsfestet i kontrakt mellom borettslaget og selger, og kan således ikke oppheves ved vedtak.

(2) All informasjon til andelseier vil bli sendt ut elektronisk, hovedsakelig per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører. Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **12. Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale egenandelen.

Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på borettslagets eiendom, skal borettslaget dekke egenandelen. Om en andelseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av borettslagets fellesforsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

## **13. Brannsikkerhet**

Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannsløkkingsutstyr i bruksenheten. Andelseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til iverksette periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannsløkkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

## **14. Elektronisk kommunikasjon**

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

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

## Weidemannsveien Borettslag

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader drift	396 837	382 416	440 110	533 150
Felleskostnader lik fordeling	5 952	11 952	12 000	12 000
Felleskostnader renter	233 316	205 488	316 829	302 791
Felleskostnader avdrag	139 716	149 904	109 202	110 677
Kabel TV	88 020	95 580	93 312	93 312
Parkering/Garasje	3 336	3 336	0	0
Andre inntekter	1 75 951	50 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>943 128</b>	<b>898 676</b>	<b>971 453</b>	<b>1 051 930</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønn/styrehonorar	2 11 410	11 410	11 410	11 410
Drifts- og serviceavtaler	3 10 722	10 108	11 100	11 600
Forretningsførsel	4 31 910	30 445	33 800	33 500
Revisjon	5 9 592	6 250	7 200	7 200
Forsikring	41 649	36 620	44 700	44 700
Eiendomsavgifter	141 675	118 387	150 000	146 400
Strøm	10 382	6 853	11 200	14 700
Kabel-TV	87 624	95 494	93 312	93 312
Vedlikehold	6 59 831	140 762	22 000	35 000
Vedlikeholdsavsetning	15 138 000	138 000	138 000	218 000
Kontorkostnader	6 487	6 374	6 700	6 640
Andre kostnader	7 5 922	5 540	16 000	16 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>555 203</b>	<b>606 243</b>	<b>545 422</b>	<b>638 462</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>387 925</b>	<b>292 433</b>	<b>426 031</b>	<b>413 468</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Renteinntekter	42 520	30 440	0	0
Rentekostnader	306 084	260 774	316 829	302 791
<b>Sum finans</b>	<b>8 -263 564</b>	<b>-230 335</b>	<b>-316 829</b>	<b>-302 791</b>
<b>Resultat</b>	<b>17 124 361</b>	<b>62 098</b>	<b>109 202</b>	<b>110 677</b>
<b>Disponert:</b>				
Overført til/fra annen egenkapital	124 361	62 098	0	0

Resultatrapport 2024 for Weidemannsveien Borettslag

## Weidemannsveien Borettslag

### Balanse 2024

Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
Bygninger	18 526 500	18 526 500
Tomt	2 058 500	2 058 500
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>9 20 585 000</b>	<b>20 585 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	59 289	55 283
<b>Sum fordringer</b>	<b>10 59 289</b>	<b>55 283</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>11 829 232</b>	<b>692 382</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>888 522</b>	<b>747 666</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>21 473 522</b>	<b>21 332 666</b>

Balanserapport 2024 for Weidemannsveien Borettslag

## Balanse 2024

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	12	60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
Opptjent egenkapital		1 364 369	1 302 270
Årets resultat		124 361	62 098
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 488 730</b>	<b>1 364 369</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 548 730</b>	<b>1 424 369</b>
<b>Gjeld</b>			
Borettsinnskudd	13	14 585 000	14 585 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 923 429	5 027 740
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 508 429</b>	<b>19 612 740</b>
Avsetning vedlikehold	15	365 586	227 586
<b>Sum avsetninger</b>		<b>365 586</b>	<b>227 586</b>
Leverandørgjeld		11 643	29 226
Forskudd fra kunder		11 917	10 719
Pålopte renter		14 064	13 816
Pålopte kostnader	16	13 153	14 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 777</b>	<b>67 971</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>21 473 522</b>	<b>21 332 666</b>

Trondheim \_\_/\_\_/2025,  
Weidemannsveien Borettslag

Elly Stormer Vadseth  
Styreleder

Eirik Åga Bergesen  
Styremedlem

Casper Sauge  
Styremedlem

Adrian Aam Refsnes  
Styremedlem

Sandra Nilsen  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Weidemannsveien Borettslag

## Årsberetning fra styret – året 2024

*Vedlikeholdssituasjon og arbeidsforholdene i borettslagets styre*

Borettslaget har store vedlikeholdsoppgaver, som er et stort etterslep av tidligere års lave vedlikeholdsaktiviteter som vi nå må løse.

Dagens styreleder Elly Vadseth, ble valgt i juni 2024, på forrige årsmøte. Hun har tatt tak i disse oppgavene og har brukt svært mye av sin private tid for å få oversikt over status i bygningene og å løse sakene for fellesskapets beste.

Det ble i ekstraordinær generalforsamling i høst valgt inn nye medlemmer i styret, med den hensikt å styrke arbeidskapasiteten. Dette har ikke fungert som forutsatt. Styret er nå tilnærmet i oppløsning da flere styremedlemmer av ulike grunner har trukket seg ut eller har meldt at de skal selge sin bolig. Forholdene i styret har medført at de fleste, tunge oppgavene har blitt utført av styreleder Elly.

Styret trenger nye krefter og vi anbefaler engasjerte medeiere å melde seg til å ta styreverv ved valg på Generalforsamlingen den 25 mars 2025.

*Arbeider som er blitt utført*

Det har blitt utredet og igangsatt tiltak som retter opp store etterslep av vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. Økonomien har blitt gjennomgått slik at felleskostnader reflekterer økte renter, kommunale utgifter og vedlikeholdsoppgaver.

Bunnledning må vedlikeholdes/ fornyes og dette er igangsatt. Her er det innhentet tilbud og befaringer er fulgt opp. Prosjektet vil bli gjennomført i nærmeste framtid i 2025. Hærverk (tagging)er fulgt opp og en stor mengde hensatt avfall er fjernet fra borettslagets eiendom. Brannfarlige lysarmaturer er kontrollert og nye pærer innsatt i kjeller og der det er mulig i fellesarealer. Sykkelstativ er innkjøpt og montert. Vaktmestertjeneste er etablert. Taket er besiktiget og innsetting av manglende takstein er bestilt og montert. Sikkerhets-sjekk av el-anleggene i fellesarealene og de enkelte leilighetene er gjennomført og står nå foran praktisk gjennomførelse. Det har vært mye oppfølging av beboere og forsikrings saker som har tatt mye tid. Brannteknisk tilstandsrapport er innhentet og er under arbeid. Nye brannslukningsapparater er bestilt og installert i alle leiligheter og fellesarealer i henhold til brannforskrift med skilt og ny brannrutine. Innhenting av tilbud for å følge opp brannsikring er igangsatt, og tilbud er innhentet. Dette er noen av de mange oppgavene som er løst i året som har gått.

*Planlagte arbeider for 2025*

Gjennomføring og oppfølging av prosjekter som er planlagt i 2024. Innhenting av tilbud og utredning av resterende vedlikeholds saker. Utredning av offentlige tilskuddsordninger som kan bidra til å løse oppgaver på en god økonomisk måte. Utredning av vedlikehold av inngangspartier på bygg A, B og C og resterende vinduer.

*Økonomisk situasjon (05.03.2025)*

Økonomisk status pr i dag:

Disponible midler: kr 922 382 (av dette er kr 358 836 avsatt til vedlikehold)

Saldo på driftskonto: kr 944 354

Borettslaget bør til enhver tid ha ca 30% av budsjettet i frie disponible midler.

Det ser ut som vi må bruke en del av oppsparte midler fremmover over vedlikeholdsavsetning, det vil her være viktig å holde seg innenfor 30 % regelen.

### Behov for felles innsats

#### Vasking og orden i vaskerom og trapperom

Vaskerommet blir ikke holdt rent og ryddig av de som benytter seg av det. Dette går utover trivsel og kan mulig være en brannfare. På vaskerommet er det innkjøpt engangsmopper og vaskeredskaper. Styret oppfordrer alle som bruker rommet til å gjøre sin del av vedlikeholdet. Det er spesielt viktig å fjerne lo fra filter i tørketrommel etter bruk.

#### Snømåking og miljøgebyrer fra Trondheim kommune

Borettslaget plikter å holde fortau foran bygningen måkt slik at en barnevogn kan komme frem og strødd til enhver tid. Trondheim kommune har gitt oss flere bøter denne sesongen. Bøtene er 1000 kr pr dag de observerer at plikten ikke er overholdt.

#### Budsjett 2026 Weidemannsveien Borettslag

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
<b>INNETEKTER</b>						
Felleskostnader drift	396 837	266 580	533 150	585 535	52 385	10 %
Felleskostnader lik fordeling	5 952	5 976	12 000	12 000	0	0 %
Felleskostnader rentedel	233 316	151 416	302 791	283 883	-18 908	-6 %
Felleskostnader avdrag	139 716	55 368	110 677	121 058	10 381	9 %
Bredbånd	88 020	46 656	93 312	93 312	0	0 %
Parkering/Garasje	3 336	-1 668	0	0	0	
Andre inntekter	75 951	21 330	0	0	0	
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>943 128</b>	<b>545 658</b>	<b>1 051 930</b>	<b>1 095 788</b>	<b>43 858</b>	<b>4 %</b>
<b>KOSTNADER</b>						
Lønnskostnader	11 410	71 313	11 410	39 935	28 525	
Drifts- og serviceavtaler	10 722	5 582	11 600	12 000	400	
Forvaltningskostnader	31 910	19 051	33 500	39 400	5 900	
Revisjon	9 592	4 378	7 200	7 500	300	
Forsikring	41 649	20 562	44 700	48 800	4 100	
Eiendomsavgifter	141 675	97 822	146 400	168 800	22 400	
Strøm	10 382	2 915	14 700	10 000	-4 700	
Bredbånd	87 624	45 936	93 312	93 312	0	
Vedlikehold	59 831	36 068	35 000	35 000	0	
Vedlikeholdsavsetning	138 000	109 000	218 000	218 000	0	
Kontorkostnader	6 487	0	6 640	2 100	-4 540	
Andre kostnader	5 922	42 009	16 000	16 000	0	
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>555 203</b>	<b>454 634</b>	<b>638 462</b>	<b>690 847</b>	<b>52 385</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>387 925</b>	<b>91 024</b>	<b>413 468</b>	<b>404 941</b>	<b>-8 527</b>	
<b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b>						
Renteinntekter	42 520	4 069	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	306 084	148 939	302 791	283 883	-18 908	
<b>SUM FINANS</b>	<b>-263 564</b>	<b>-144 870</b>	<b>-302 791</b>	<b>-283 883</b>	<b>18 908</b>	
<b>RESULTAT</b>	<b>124 361</b>	<b>-53 846</b>	<b>110 677</b>	<b>121 058</b>	<b>10 381</b>	
Avdrag	104 311	54 920	110 677	121 058	10 381	
<b>RESULTAT ETTER AVDRAG</b>	<b>20 050</b>	<b>-108 766</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Budsjett 2026  
Weidemannsveien Borettslag

Fordeling pr andel:										
Kvm	Andelsnr.	Antall leiligheter	Driftskostnader	Renter	Avdrag	Bredbånd	Dugnad	Sum		
71	1	1	kr 5 652	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	9 195	
54	2	1	kr 4 298	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	7 842	
41	3	1	kr 3 264	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	6 807	
106	4	1	kr 8 438	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	11 981	
34	5	1	kr 2 706	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	6 250	
30	6	1	kr 2 388	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	5 931	
62	7	1	kr 4 935	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	8 479	
30	8	1	kr 2 388	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	5 931	
39	9	1	kr 3 104	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	6 648	
62	10	1	kr 4 935	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	8 479	
31	11	1	kr 2 468	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	6 011	
53	12	1	kr 4 219	kr 1 971	kr 841	kr 648	kr 83	kr	7 762	
613		12	kr 48 795	kr 23 657	kr 10 088	kr 7 776	kr 1 000	kr	91 316	

Endring pr andel:										
Kvm	Andelsnr.	Antall leiligheter	Driftskostnader	Renter	Avdrag	Bredbånd	Dugnad	Sum		
71	1	1	kr 506	kr -131	kr 72	-	-	kr	446	
54	2	1	kr 385	kr -131	kr 72	-	-	kr	325	
41	3	1	kr 292	kr -131	kr 72	-	-	kr	233	
106	4	1	kr 755	kr -131	kr 72	-	-	kr	696	
34	5	1	kr 242	kr -131	kr 72	-	-	kr	183	
30	6	1	kr 214	kr -131	kr 72	-	-	kr	154	
62	7	1	kr 442	kr -131	kr 72	-	-	kr	382	
30	8	1	kr 214	kr -131	kr 72	-	-	kr	154	
39	9	1	kr 278	kr -131	kr 72	-	-	kr	219	
62	10	1	kr 442	kr -131	kr 72	-	-	kr	382	
31	11	1	kr 221	kr -131	kr 72	-	-	kr	162	
53	12	1	kr 377	kr -131	kr 72	-	-	kr	318	



**PLAN BAKGÅRD**

Rev. nr.: A-101

Oppdr.ansv.: MF Tegnet av: ABH

Prosj. nr.: 06.068 Dato: 04.08.06 Mål: 1:100

Prosjekt: WEIDEMANNSVEIEN 15

1:100

1 m 5 m

NBI EKSAKTE MÅL MÅ TAES PÅ STEDET

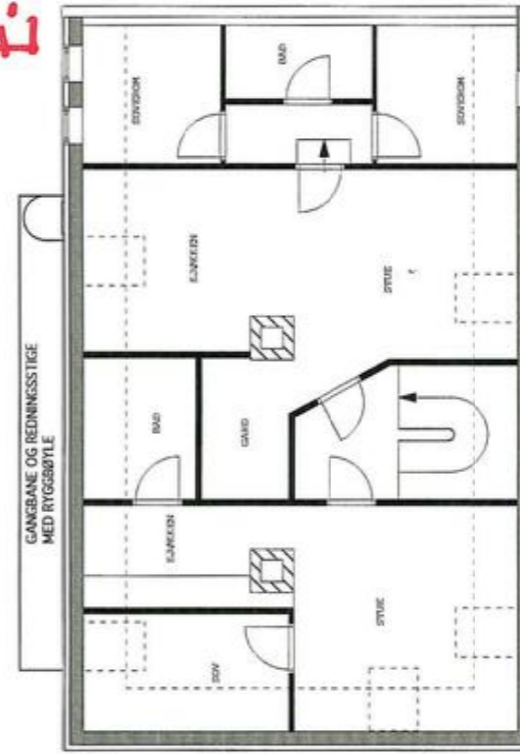
Rev. Dato Sign.

DOKUMENTASJONSTEGNING  
ARBEIDSTEGNING  
ANBLUSTEGNING  
RAMMESKRANDSTEGNING  
FORELØPTEGNING

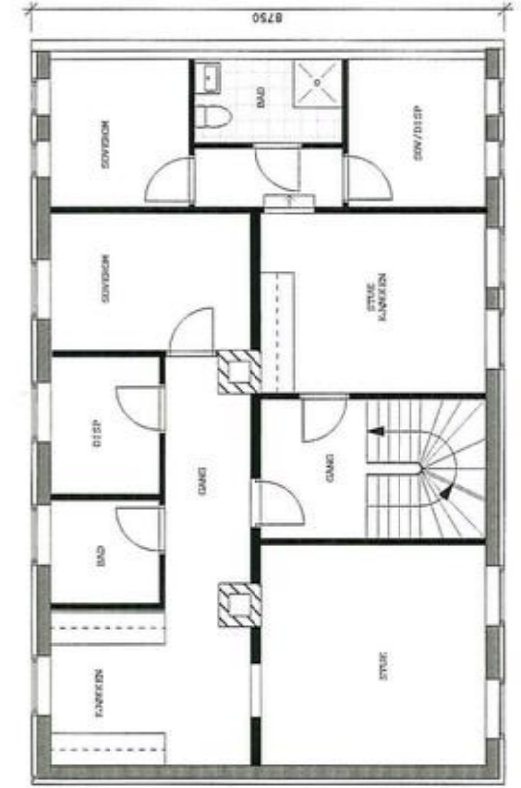
Byggherre: BREVIK INVEST AS

PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS  
Oslo Torggata 35 0111 Tveitheim  
E-post på Opplysningsvesenetsloven 72 03 70 70 Telefon 72 03 70 80

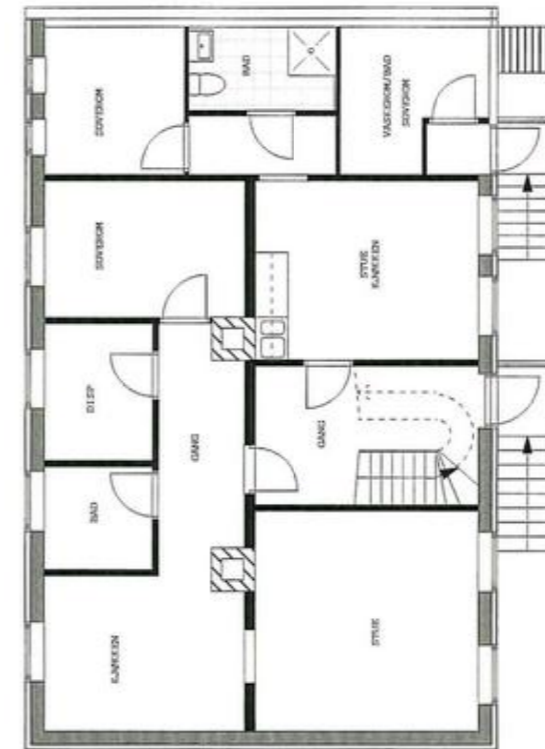
F-3



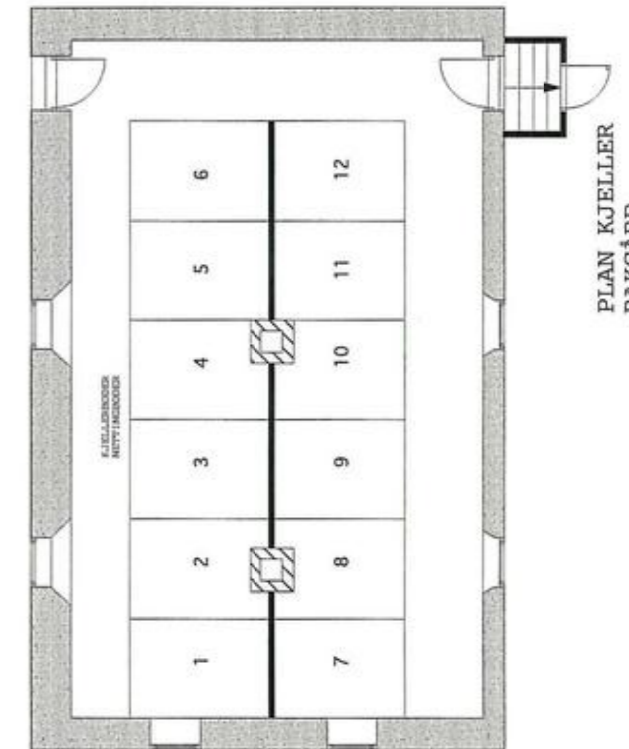
PLAN LOFT  
BAKGÅRD



PLAN 2. ETASJE  
BAKGÅRD



PLAN 1. ETASJE  
BAKGÅRD



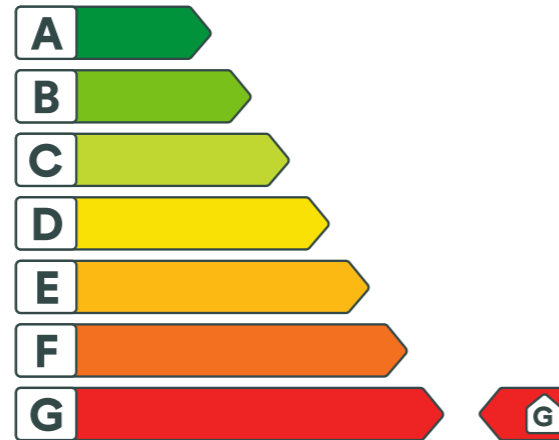
PLAN KJELLER  
BAKGÅRD



## Weidemanns vei 15B, 7043 TRONDHEIM



Adresse <b>Weidemanns vei 15B, 7043 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>23.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-285956</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>182173347</b>
Gårdsnummer <b>410</b>	Bruksnummer <b>301</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0302</b>



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



### 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 <b>1897</b>	Bygningstype <b>Annet småhus</b>
Bruksareal <b>53,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>53,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### 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 <b>541,94 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>565,48 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>29 970 kWh</b>
---	---



## Weidemanns vei 15B, 7043 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

##### 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: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Monter 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 21: 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 22: 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.



#### 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 boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# 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

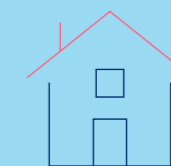
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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:

Weidemanns vei 15B, 7043 TRONDHEIM. Gnr. 410, bnr. 301, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260226  
Megler: Marcus Solberg Røed, mobil: 92679633, e-post: marcus@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**

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