

PROAKTIV

Stor og sentral
selveier over to
etasjer

Gode leieinntekter.
Nytt kjøkken og bad fra 2019.

WEIDEMANNNS VEI 17A



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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Weidemanns vei 17A, 7043 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 410, bnr. 302, snr. 1 i Sameiet Weidemanns vei 17

Prisantydning: 5.790.000,-

Omkostninger: 157.740,-

Totalpris: 5.947.740,-

Kommunale avgifter: 16.704,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1899

Rom/soverom: 5/3

BRA: 103 m²

BRA-i: 103 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Tomt: 558 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.515

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	16	52
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Planskisser
54	59	60	67
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring.71479 4227215394 (1)	Utkast tilstandsrapport
90	96	99	112
Energiattest	Sameiet	Bruksendring for kjeller	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

“Takket være Mads, så ble salgsprosessen min helt bekymringsfri. Han tar seg alltid god tid, og tar deg gjennom hele prosessen fra A-Å. Veldig befriende som kunde å kunne overlate alt til Mads, og vite at det blir tatt hånd om på en god måte. Kommer aldri til å bruke en annen megler..”

Jan Erik Sanden

“Uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge”

“Mads er uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge når det gjelder salg av egen bolig. Han er ryddig i korrespondanse, møter opp i tide, er uten sammenligning et svært positivt menneske og skaffer deg markedets beste pris på en redelig måte. Her får du en megler som faktisk følger deg gjennom hele prosessen og gjør både kjøp og salg av bolig til en bekymringsfri prosess. Vi har brukt Mads flere ganger og han har alltid levert over hva vi kunne forvente både på tjeneste og pris.”

Ragnhild Emilie Åsberg

“Proff megler ved kjøp av bolig på Ranheim”

“Hyggelig, imøtekommende og proff megler da vi kjøpte hus på Ranheim.”

Pål Haugbro

“Utadvendt megler som skaper tillit”

“Dette var mitt første boligsalg og jeg kan ikke si annet enn at jeg er fornøyd. Opplevde Proaktiv som en ryddig og ordentlig gjeng fra første stund og kommunikasjonen med megler var god og tett hele veien. Mads er en veldig omgjengelig, utadvendt og likandes type som skaper tillit både til meg som selger og til de som var interesserte i boligen, og han har en stå-på-vilje og en positiv holdning som smitter. To tommer opp fra meg”.

Victor A Kjeldstad

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppjøret var inne på konto. Han var veldig opptatt av at vi skulle gjøre alt vi kunne for å oppnå best mulig resultat, noe vi absolutt gjorde. Jeg er veldig fornøyd med hele prosessen og bruker gjerne Mads neste gang jeg skal selge bolig”.

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

“Alt gikk på skinner og Mads var utrolig serviceinnstilt og lett å få tak i når det var noe jeg lurte på.”

Anders Minken Cooper

“Leverte nøkkelen og Mads fikset resten!”

“Hadde kjennskap til Mads fra før, da han var megler da jeg kjøpte samme bolig for 5 år siden. Fikk et godt inntrykk av Mads fra kjøpsiden noe som var en viktig faktor for valget da jeg skulle selge. Salgsprosessen var svært behagelig, nøkkelen ble overlevert til Mads og han koordinerte med stylist, takstmann, fotograf osv. Under hele prosessen ble jeg informert dersom det var noe nytt. I visningsuken fikk jeg inntrykk av at Mads gjorde en svært god jobb med å følge opp interessentene. Boligen gikk godt over prisantydning”.

Oscar Christian Ameln

“Mads gjorde et enormt godt inntrykk på oss”

“Det at vår megler virket oppriktig interessert og gira for å få solgt vår leilighet, gjorde veldig mye for opplevelsen av hele salgsprosessen. Han var alltid lett å få kontakt med, han var positiv og kom med gode innspill og vi koste oss gjennom hele prosessen. Vi følte oss trygge på at han gjorde det han kunne for at vi skulle få en god pris og tilrettela for potensielle kjøpere ved å ta seg god tid for å møte de på privatvisning. Et stort smil, et godt humør og det at han kunne svare på alle spørsmål vi hadde, gjorde et enormt godt inntrykk av dere som bedrift. Vi ønsker nesten av vi skulle selge litt oftere nå ;) De innspillende vi fikk av stylisten var gull verdt og gjorde at leiligheten viste sitt potensiale! <3”.

Erika Von Gegerfelt

”

“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.”

Partner/Jurist/Megler: Mads Kirkeslett



Partner/Jurist/Megler
Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler
Mobil: 970 59 235
E-post: mk@proaktiv.no

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

ANSVARLIG MEGLER

Mads er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har i tillegg erfaring blant annet fra rekrutteringsbransjen. Han er også partner i selskapet og en av de mestomsettende meglerne de siste årene. Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, for å sikre at sluttresultatet skal bli mest mulig for kundene sine. Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en egen plan. Det gjør Mads, samtidig som han tett følger opp hvert eneste steg i prosessen. Hans kunder får en megler som setter sin ære i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og i budrunden.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen.

Jeg har jobbet som megler i over 10 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet. Jeg er også utdannet jurist og sitter som medhjelper for tvangssalg i Trondheim kommune.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp

eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende og har en god dose humor på toppen av min fagkunnskap.

Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

«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



MØLLENBERG

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim sentrum/øst

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

Møllenberg har mange sjarmerende trehusgårder fra slutten av 1800-tallet og har de senere år fått mange små nisjebutikker, restauranter og dagligvarebutikker. Ikke langt fra boligen ligger Rosenberg bakeri som kan tilby ferske rundstykker til frokosten. I samme området har man også flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Extra og Bunnpris. Rundt boligen er det også flere typer restauranter enten du ønsker italiensk, kinesisk, meksikansk eller tyrkisk mat. Innen gangavstand har man også Thornæsparken hvor man kan nyte solfylte sommerdager og se på det yrende livet på Møllenberg.

Shopping og servicetilbud

Det fine med å bo i byen er at det er gangavstand til alt du måtte ønske. Kun noen minutters gange fra leiligheten har man et rikt utvalg av servicetilbud. Her er det flere kjøpesenter, kino, restauranter og et rikholdig uteliv.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Gyldenløves gate Linje 25, 28, 63	4 min 🚶 0.3 km
🚶	Lademoen stasjon Linje R60, R70	13 min 🚶 0.9 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 🚶 1.2 km
🚶	St. Olavs gate Linje 9	26 min 🚶 1.8 km

DAGLIGVARE

	Bunnpris Rosenberg Post i butikk, PostNord	0 km
	Rema 1000 Møllenberg PostNord	4 min 🚶 0.3 km

VARER/TJENESTER

🛍️	Solsiden Kjøpesenter	7 min 🚶
🏪	Vitusapotek Rosenberg	4 min 🚶

SPORT

🏫	Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	4 min 🚶 0.2 km
⚽	Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	5 min 🚶 0.4 km
🏊	3T-Solsiden	9 min 🚶
🏊	Feel24 Buran	8 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	TrP Båhus gate Ladestasjoner	2 min 🚶
---	------------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



En liten spasertur fra leiligheten er idylliske Baklandet som er en koselig bydel med brosteinsbelagte gater og små nisjebutikker samt kaféer. Få minutter fra boligen finner du også Solsiden med sine mange restauranter i tillegg til kjøpesenter og et pulserende liv både på dag- og kveldstid.

Omkranset av skoler og arbeidsplasser
Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med tanke på de fleste arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner.

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

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. For de aller minste ligger Møllenberg barnehage rett ved leiligheten.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det bare få minutter til flere bussholdeplasser. Herfra kommer man seg videre til de fleste steder i Trondheim. Det går også flybuss herfra hvert 10. minutt. Videre er det gangavstand både til Sentralstasjonen og Hurtigbåtkaia på piren.

Tur og rekreasjon

Liker man parklivet har man mange muligheter i nærheten. Et lite stykke ovenfor boligen har man festningsparken som er et yndet sted for mange om sommeren. Her er det store grøntområder som innbyr til både soling, grilling og ballspill.

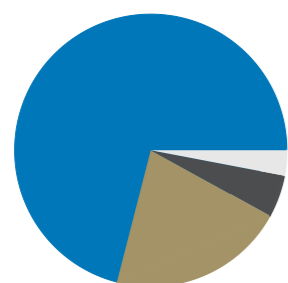


En sykkelturna har man idylliske Ladestien som har ca. 8 km med sti som passer utmerket for både gå- og joggetur. Her er det i tillegg et rikt utvalg av badestrender som er flotte oppholdssteder på lange finværsdager. Ønsker man en tur i bymarka kan man enten sykle til Vestoppfarten og gå til Våttåkammen og Geitfjellet eller man kan sykle i andre retningen og ta turen opp til Estenstadmarka. Et ypperlig mål for turen er den kjente Estenstadhytta.

Over Bakke Bru har man Marinen som også er et flott parkområde like ved Nidelva. Marinen er også arena for konserter og opplevelser i tillegg til å være et utmerket sted å samle venner for grilling og avslapping.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

BOLIGMASSE



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

SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	4 min 0.2 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 219 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	16 min 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 0.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Bybroen videregående skole 210 elever	18 min 1.3 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	20 min 1.4 km

BARNEHAGER

Weidemannsveien barnehage (0-5 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.4 km



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eldre bygårder.

Adkomst

Tast inn "Weidemanns vei 17A" på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



Livet i Weidemanns vei 17A

Løpeturer før frokost eller kveldsturer i god temperatur. Her er det fine muligheter året rundt – uansett hva du måtte foretrekke.



”

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

Selger: **Erlend Mørch Grova**

Når kjøpte du boligen?

I april 2021.

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

Det å ha en stabil skattefri inntekt ved utleie har vært veldig positivt. Ellers har planløsningen vært veldig bra for min del, med bad og soverom som er akkurat så stort som man trenger og stor stue og kjøkken.

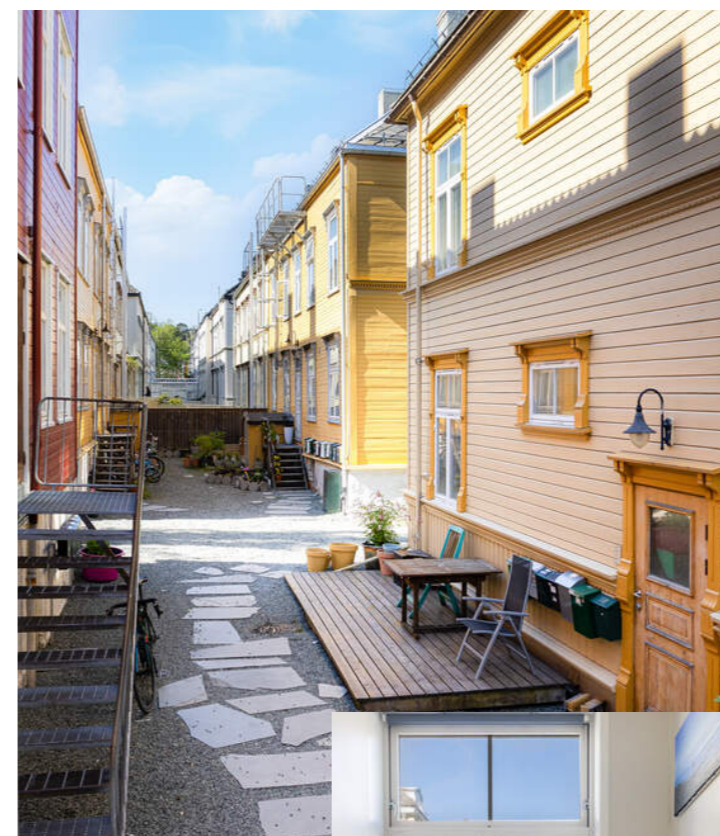
Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg ønsket å flytte til noe litt større og finere, og i tillegg

betalte leiligheten for seg selv med utleieinntektene.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal flytte utenlands for jobb og det blir da naturlig å selge leiligheten i Trondheim.



Hva har du likt best med området?

Møllenberg ligger veldig sentralt med kort vei til stort sett alt i byen i gåavstand eller med buss. I tillegg er det mange matbutikker i området, med Bunnpris rett over gaten og flere Rema 1000 og Coop Extra butikker rett rundt hjørnet. Det er også flere søndagsåpne butikker i nærheten som har vært veldig fint.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Jeg fryktet på forhånd at det skulle bli mye støy fra fest og sånt, men dette har ikke vært et så stort problem som fryktet. Varmeovnene er ikke de beste, og på veldig kalde dager kan det bli nødvendig å kle seg litt ekstra også innendørs.

Hører du mye til naboene?

Naboene er generelt veldig stille av seg, det man hører er eventuelt så vidt når de rett over går rundt eller når folk går ned gangen for å gå ut.

Hvordan vil du beskrive naboskapet?

Det er en kombinasjon av mennesker fra ca. 20 år opp til rundt 40 år. Men det er generelt et rolig nabolag og vennlige naboer.

Til slutt – Beskriv boligen med tre ord!

Fin, sentral og lønnsom!

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 17A

Vi starter utendørs - leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1899 med fint felles uteområde i bakgården.

BYGGEMÅTE

Leilighet i bygård. Bygningen er oppført med grunnmur av steinmur og hovedkonstruksjon av tre/tømmer. Utvendig fasader har kledning av trepanel og vinduer har enkeltglass med innvendig ettermontert 2-lags glass. Takkonstruksjonen har valmet form, og er tekket med takstein.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 18.05.2025 av Tommy Sandersen v/Takst-Forum Trøndelag AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.



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 v/Mads Kirkeslett ønsker velkommen til Weidemanns vei 17A! Denne store selveierleiligheten strekker seg over to etasjer i en klassisk bygård fra 1899. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på populære Møllenberg med kort vei til alt man behøver i hverdagen. Herfra har man gangavstand til flere dagligvarebutikker, kollektivtransport, flere av byens studiesteder samt samlingspunkter som Solsiden og Midtbyen.

Første etasje

Inn i hovedleiligheten i første etasje ankommer vi en entré på 5,3 kvm med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Entréen er møblert med et garderobeskap som medfølger i handelen. Videre innover i leiligheten finner vi en lys og romslig åpen stue- og kjøkkenløsning på 33 kvm. Rommet har store vindu som sørger for god naturlig belysning og gir en flott romfølelse. Her kan man enkelt møblere etter eget ønske med blant annet sofakrok med tilhørende mediemøblement samt egen spisegruppe.

Leiligheten har et flott åpent kjøkken med store arbeidsflater og god oppbevaringsplass i skuffer, over- og underskap. Kjøkkeninnredningen er ny av 2019, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

Soverommet i første etasje måler 8,4 kvm og har plass til seng og garderobeskap. Badet er nyoppusset i 2019 og lekkert flislagt på gulv og vegger. Baderommet er utstyrt med speil med integrert lys, nedfelt servant med tilhørende skuffer, klosett, praktisk dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vaskemaskinen kan også medfølge i handelen om ønskelig.

Kjeller

Kjelleretasjen har eget inngangsparti fra gaten. Inn inngangsdøren blir man møtt av en felles yttergang med adkomst til hver av de to enhetene. Kjelleren er iht. byggesøknad datert 19.10.2001 godkjent med to soverom og stue med trapp opp til første etasje. I dag er kjelleren inndelt i to boenheter som leies ut separat for til sammen kr 16 975,- per måned p.d.d. Tiltaket er ikke omsøkt, se "Areal" for mer informasjon.

Enheten mot øst består av et romslig oppholdsrom med stue og kjøkken på totalt 20 kvm og eget bad. Oppholdsrommet kan enkelt møbleres etter eget ønske, og kjøkkeninnredningen har god oppbevaringsplass i skap og skuffer. Badet måler 4,1 kvm og er utstyrt med en praktisk dusjnise, servant med tilhørende underskap, speil, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Enheten mot vest består av en egen gang på 6,3 kvm med god plass til oppbevaring, oppholdsrom med kjøkkenkrok på 12,4 kvm samt separat dusj- og toalettrom. Oppholdsrommet er utstyrt med en praktisk kjøkkenøy som dobler som spisebord. På dusjrommet er det lagt opp opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Sameiet har også et fint felles uteområde i bakgården som disponeres fritt av seksjonseierne.



**Areal**

- BRA-i (internt bruksareal): 103 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 0 kvm
- Totalt BRA: 103 kvm

Arealet fordeler seg som følger:

- Første etasje
- Totalt BRA: 53 kvm
 - BRA-i: 53 kvm

- Kjeller
- Totalt BRA: 50 kvm
 - BRA-i: 50 kvm

Kommentar fra takstmann:

I hovedleilighet i første etasje er det etablert et soverom der hvor det opprinnelig var en større del av stuen. Kjelleren ble godkjent bruksendret til boligformål i 2001, men forutsetningen var at denne skulle være en sammenhengende del av boenheten i første etasje med intern trapp mellom etasjene. Trappen mellom første etasje og kjeller finnes ikke, og kjelleren er i dag delt opp i to leiligheter. Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra kjelleren, og flere rom har lite dagslys iht. dagens krav.

Det er den til enhver tids eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.



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 at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

TG0: 1 punkt
TG1: 9 punkter
TG2: 18 punkter
TG3: 1 punkt
TGIU: 2 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkt til TG3:

- Våtrom (hybel 2, dusjrom): Vegger er kun av malte plater. Det er ikke membran på vegg. Elektrisk ledning er ført gjennom vegg i dusjsone mot kjøkken. Gjennomføringen er tettet med silikon, noe som krever jevnlig tilsyn av tetthet. Overflater og utførelse er ikke egnet for den belastning som følger av normal bruk som våtrom. Det er i dag tilpasset bruk med tett dusjkabinett, men vil være risiko for skader dersom overflater blir belastet med fritt vann. Utbedringskostnader: 50 000-150 000.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Rom under terreng, vinduer og dører, etasjeskille og gulv på grunn, kjøkken (hovedleilighet), kjøkken (hybel 1), kjøkken (hybel 2), avløpsrør, vannledninger, varmtvannsbereder (utleiedel/kjeller), ventilasjon (kjeller), våtrom (hovedleilighet), våtrom (hybel 1) og våtrom (hybel 2, dusjrom).

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

Oppvarming

- Elektrisk

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD.

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



ÅPEN STUE- OG
KJØKKENLØSNING PÅ
HELE 33 KVM!



ROMMET HAR SVÆRT GOD
TAKHØYDE SOM BIDRAR
TIL EN GOD ROMFØLELSE









LEKKERT BAD FRA 2019

Badet er nyoppusset fra 2019. Stilfullt innredet med speil med integrert belysning, nedfelt servant med tilhørende skuffer, klosett, praktisk dusjnise og opplegg for vaskemaskin.



SOVEROM I FØRSTE
ETASJE MÅLER 8,4 KVM.
HER HAR MAN GOD PLESS
TIL MØBLERING MED
SENG OG ØNSKET
GARDEROBELØSNING.





KJELLER

Leilighetens kjelleretasje er delt inn i to enheter med leieinntekt på ca. kr 16 975,- per måned p.d.d. Tiltaket er ikke byggemeldt, se "Areal" for mer informasjon.







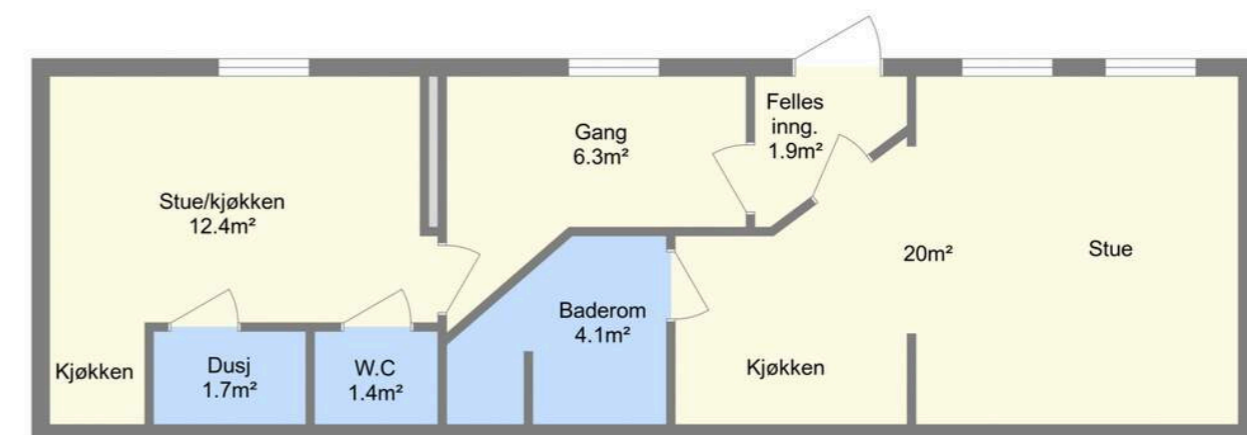
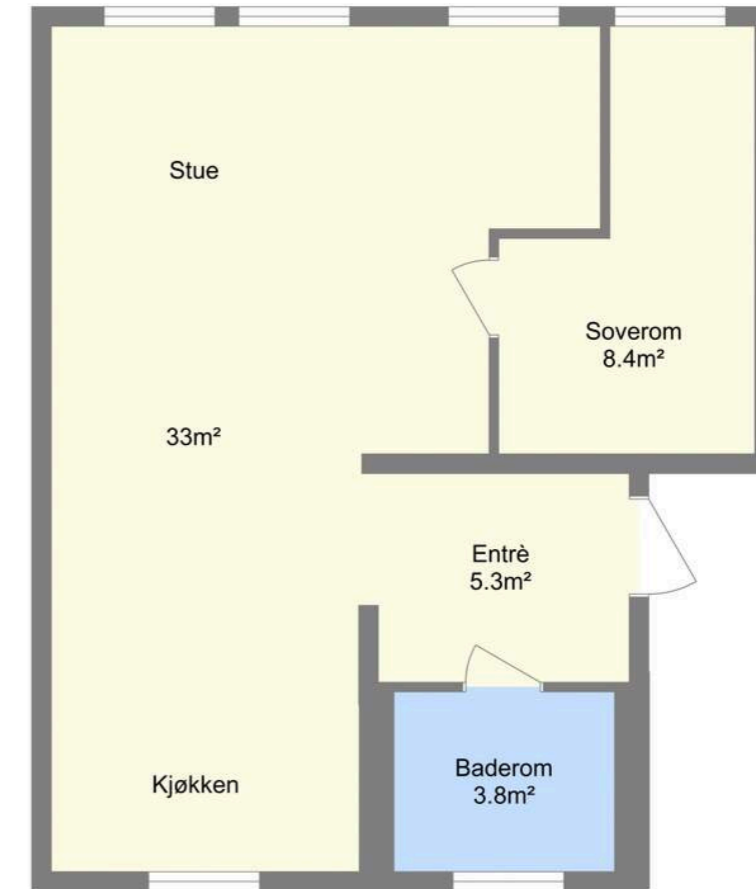








PLANSKISSER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 558 kvm, Eierform: Eiet tomt

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Weidemanns vei 17

Sameiet består av 11 seksjoner.

Eiendommen har ikke et formelt sameie registrert i Brønnøysundregistrene. Forholdet mellom seksjonene reguleres dermed av eierseksjonsloven. Seksjonseierne deler likevel på felles kostnader som strøm til fellesarealer, TV/internett, og bygningsforsikring i form av månedlige felleskostnader. Øvrige kostnader knyttet til reparasjoner og vedlikehold av felles eiendom/bygningsmasse deles på av seksjonseierne og vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det er utarbeidet felles husordensregler som ligger vedlagt dette prospekt.

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

av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i husordensregler og regnskap. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

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

Forretningsfører

Sameiet er lite og driver sin egen forretningsførsel.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP563816.12

Innboforsikring tegnes av den enkelte seksjonseier.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig: kr 1 233 381,- per 31.12.2024.
Formuesverdi som sekundærbolig: kr 4 933 523,- per 31.12.2024.

Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

Felleskostnader

Felleskostnader per måned: kr 2 515,-

Felleskostnader inkluderer: Strøm fellesarealer, TV/internett og felles bygningsforsikring.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Sameiet har ingen brøkfordelt gjeld eller formue per 20.05.2026.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr 16.704,-. Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra gjennomsnitt for Mars og April 2026. Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk. De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

Faste løpende kostnader

Selger opplyser følgende om sine faste kostnader tilknyttet hovedleiligheten:

Strøm
Leverandør: Vibb
Årlig strømforbruk: ca. 12 000 kWh
Årlig kostnad: ca. kr 12 000,-

Kabel-TV
Kostnad: Inkludert i felleskostnader

Internett
Leverandør: Telenor
Hastighet: 250 mbps (leietaker ønsket å oppgradere og betaler selv for dette, standard er 50 mbps)
Kostnad: Inkludert i felleskostnader

Innboforsikring
Leverandør: Gjensidige
Årlig kostnad: kr 773,-

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger følgende tillatelser og attester på eiendommen:
- Ferdigattest datert 07.11.2001

- Midlerditig brukstillatelse datert 11.02.1988

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

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.

Utleie

Leiligheten kan i sin helhet leies ut. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende jf. eierseksjonslovens § 24.

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Selger opplyser at sameiet har fått beskjed for noen år siden om tilsyn av bygningsmasse av brannvesen men det er ikke utført p.t.

Eiendommen har høy antikvarisk verdi: C

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Erklæring hvorved eier av Weidemanns vei 17 forplikter seg å ta bort eller forandre kjellernedgangen med rekkverk, så snart kommunestyret forlanger det. Tinglyst den 17.04.1900 med dagboknr. 900093.

Kjerneinformasjon

- Erklæring for eierne av Weidemanns vei 17 og Båhus gate 24 inneholdende forskjellige bestemmelser i anledning kloakkavstikker fra Båhus gate 24 over nærværende eiendom. - Begjæring om oppdeling i 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, der denne seksjonen med seksjonsnummer 1 har en seksjonsbrøk på 50/535. Tinglyst den 15.02.1988 med dagboknr. 4538. - Begjæring om resekjonering der seksjon 12 blir slått sammen med seksjon 1 og omgjort til bolig. Ny seksjonsbrøk for seksjonsnummer 1 blir 76/535. Tinglyst den 24.01.2002 med dagboknr. 1456.

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

Reguleringsmessige forhold

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.

Den er videre regulert av reguleringsplan r0229, stadfestet 01.09.1986 med verving av områdene Møllenberg, Kirkesletten og Rosenborg som formål, samt av vedtaket om videreføring av hyblifiseringssone datert 07.03.2024.

Vi gjør oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Det gjelder plan: r20230005 med plannavn "Gyldenløves gate" Hensikten med planen er å skaffe juridisk grunnlag for å bygge om gategrunnen i Gyldenløves gate til å bli en attraktiv hovedåre for gående, med økt fremkommelighet

Interessenter anbefales å gjøre seg godt kjent med reguleringsbestemmelsene for området og de eventuelle innskrenkninger de har for bruk eller endring av eiendommene.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 410 Bnr. 302 Snr. 1 i Trondheim kommune

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

5 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
144 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 790 000,-))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

157 740,- (Omkostninger totalt)

5 947 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

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

Løsøre og tilbehør

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

Selger opplyser at hvitevarer og garderobeskap i entré medfølger i handelen. Øvrige møbler kan medfølge om ønskelig.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Kjerneinformasjon

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Eier

Erlend Mørch Grova

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, kredittkostnad kr 3 000,-, visninger kr 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr 2 500,- og markedsføringspakke kr 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 9 059,-. Utleggene omfatter grunnboksutskriften, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette

oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysning av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS

Org.nr. 983 374 654

Ansvarlig megler: Mads Kirkeslett

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. 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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Weidemanns vei 17A, 7043 TRONDHEIM

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Weidemanns vei 17A	Weidemanns vei 17A	

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?

April 2021

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Siden mai 2021. Jeg eide sammen med partner som bodde der frem til august 2022, etter det har det bare vært meg. Fra november 2021 til august 2022 bodde jeg ikke der, var blant annet på utveksling og arbeidet over sommeren. En av oss har bodd der siden mai 2021, i hovedleiligheten (ikke hyblene) frem til i fjor sommer, da jeg flyttet til utlandet.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Grova, Erlend Mørch

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.

Side 1



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

Beskriv feilen og omfanget

Det var tett avløp hos ene leietaker i januar 2023. Rørvakt høytrykkspylte og sjekket med kamera at alt var ok, ikke vært problemer siden. Har dokumentasjon ved behov. Det har vært fukttegn på badet, men tror det går på dusj/ventilasjon. Gjelder både hovedleilighet og hybler. Kan ikke huske å ha sett fuktskader gjennom vindu.

Takstmann nevnte at kasse i sluk i dusj ikke kan plasseres helt som den skal. Har ikke hatt innvirkning på bruk og funksjon for dusjen, og jeg har ikke tenkt noe over at dette har vært et problem.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

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

Side 2



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Det var ikke satt opp kursfortegnelse for anlegget. Jf. fel § 13.
 Gjelder manglende kursfortegnelse.
 Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom. Jf. fel § 12.
 Gjelder brukerveiledning for jordteibryter og overspenningsvem.
 Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.
 Gjelder defekt dørlås til sikringsskap.
 Arbeidet er ferdig utbedret i 2023.

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
 De utbedret feilene, og Tensio sendte i etterkant bekrefteelse på at det var ok.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Elpro Electro, Tensio

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
 Takstmann mener det er redusert trekk i vifte i den ene hybelen. Leietaker sier trekket fungerer som det skal.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**
 Fra takstrappert. Det ble registrert mineralutslag i murflater, noe som er en indikasjon på at det er en viss fuktvandring gjennom grunnmur. Mineralutslag gjelder for utsiden av bygget.
- 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
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:**
 Det mangler brukstillatelse for hyblene. Det er ikke søkt om. Var slik før jeg kjøpte, og jeg har ikke gjort noe med det.

Side 4



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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
 Ja Nei Vet ikke

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

Skriv opplysningene her:

Gulvet knirker litt i visse soner.

Tidligere eier pusset opp bad og kjøkken i 2019.

2 av kokeplatene slår seg av og til hvis man ikke jobber med det som står på platen. Ikke noe problem så lenge man rører i/flytter på stekepannen/gryta.

Det er et område med flekk på kjøkkenbenk som ikke går helt bort, og et merke på badet.

Det var lekkasje i taket fra leilighet over i 2021. Rant inn i tak og lampe over gangen. Boligforsikring/nabo betalte, løste saken og byttet lampe. If forsikring og Byggmester Geir Furunes utførte arbeidet. Har dokumentasjon ved behov.

Låsemekanisme til ytterdør for hovedleilighet ble byttet i 2025.

Øvre list for dørkarm på badet for hovedleilighet er litt løs.

Det har vært observert noen få maur i ene hybelen. Ytermur er blitt sparklet og malt og kan muligens hjelpe mot dette. Har ikke hørt noe mer om dette på et år.

Det er observert en liten sprekk i ytterste glasset på ene vinduet i stuen i hovedleiligheten. Husforsikringen skal kunne dekke dette med egenandel på NOK 4000 ved ønske om å skifte, men er ikke gjort enda.

Signal fra trådløs lysbryter til kjøkkenet er litt svakt og man må av og til trykke flere ganger.

Leietaker har gitt beskjed om at i den ene hybelen er det en dunkelyd ved bruk av varmtvann på høyt trykk, beskrevet som småirriterende men ikke uvanlig, og at vasken var noe løs. Vannet var enten for varmt eller for kaldt.

Sameiet skulle få besøk av brannvesenet for en stund tilbake, men dette er ikke blitt gjennomført enda.

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 37696589

Egenerklærings skjema

Name	Date
Erlend Mørch Grova	2026-05-21

Identification

 Erlend Mørch Grova

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

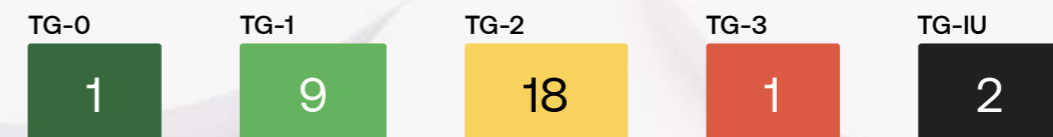
Weidemanns vei 17A 7043 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
 Byggeår: 1899
 BRA: 103 m²
 BRA-i: 103 m²
 Rapportdato: 18.5.2026 (Gyldig til 18.5.2027)



Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 410 BNR: 302 SNR: 1

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Weidemanns vei 17A
7043 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42756>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Hybel 2/dusjrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i overflater og utførelse er ikke egnet for den belastning som følger av normal bruk som våtrom. Og ledninger som er ført gjennom vegg i dusjsonen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i feil oppbygging av utforede vegger med bruk av plastfolie, kombinert med eldre drenering og eldre bygning der det vil være påregnelig med fuktopptrekk fra grunn.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik og slitasje, pga. alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass punkterer.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kjøkken: Hovedleilighet - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i løs kran ved servant.
Kjøkken: Hybel 1 - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Kjøkken: Hybel 1 - Avtrekk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i begrenset effekt på avtrekk.
Kjøkken: Hybel 2/ te-kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i løs kran ved servant.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg som er fra byggeåret, eller som har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er eldre eller fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Varmtvannsbereider: Utleiedel/kjeller	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereider. Og registrering av varmegang ved stikkontakt.
Ventilasjon: Kjeller	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i begrenset funksjon på avtrekk i hybel mot nord/øst, og med bakgrunn i manglende tilluft foruten åpningsvindu.
Våtrom: Hovedleilighet - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskader på innredning.
Våtrom: Hybel 1 - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten, bom i gulvfliis, sprekk i gulvfliis og misfarging i fugemasse.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Hybel 1 - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og rørgjennomføringer i gulv uten synlig membran eller dokumentert utførelse.
Våtrom: Hybel 1 - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskader på innredning
Våtrom: Hybel 1 - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i begrenset funksjon og manglende tilluft ved dør.
Våtrom: Hybel 2/dusjrom - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende fall til sluk.
Våtrom: Hybel 2/dusjrom - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft ved dør.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Hovedleilighet - Fukt	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.
Våtrom: Hybel 1 - Fukt	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

1.etg: I hovedleilighet er det etablert et soverom der hvor det opprinnelig var en større del av stuen. Kjeller: Kjelleren ble godkjent bruksendret til boligformål i 2001, men forutsetningen var at denne skulle være en sammenhengende del av boenheten i 1.etg med intern trapp mellom etasjene. Trappen mellom 1.etg og kjeller finnes ikke, og kjelleren er i dag delt opp i to leiligheter. Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra kjelleren, og flere rom har lite dagslys iht. dagens krav

Det er ikke fremlagt ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdiggattest på bruksendring av kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert moderne brann eller lydskiller mellom boenheter.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforshold eller takhøyde under 2 meter

Kjeller har ikke tilfredsstillende mulighet for rømning, og flere rom mangler tilstrekkelig dagslysforshold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2026

Rapportdato
18.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: Erlend Mørch Grova

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Selger var ikke til stede, leiligheter ble gitt tilgang til på befaringsdagen.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Sandersen
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring

Telefon: 45228072
Epost: ts@tft.no
Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:
Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: Weidemanns vei 17A, 7043 Trondheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 410 Bruksnr: 302 Festenr:
Seksjonsnr: 1 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1899 - Kilde: Webmatrikkelen
Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i bygård. Bygningen er oppført med grunnmur av steinmur og hovedkonstruksjon av tre/tømmer. Utvendig fasader har kledning av trepanel og vinduer har enkeltglass med innvendig ettermontert 2-lags glass. Takkonstruksjonen har valmet form, og er teknet med takstein

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1984	Bygning rehabilitert	Nei
2001	Kjeller bruksendret og innlemmet i seksjon 1.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	53 Romfordeling: Hovedleilighet med: Entré, stue/kjøkken, soverom og badrom.	0	0	0
Kjeller	50	50 Romfordeling: 2 stk. hybler med felles yttergang. Hybel 1: Oppholdsrom med stue/kjøkken og badrom. Hybel 2: Gang, toalettrom, dusjrom og oppholdsrom med kjøkkenkrok.	0	0	0
Totalt m²	103	103	0	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innredet i 2001, i følge dokumenter i byggesak.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Yttervegger mot terreng er innredet/ utforet med isolerte lettvegger av tre og platematerialer, utenpå/innenfor grunnmur. Ved hulltaking i nedre del av vegger mot terreng ble det registrert oppbygging med plastfolie i vegg mot oppvarmet rom. Dette er å betrakte som en risikofaktor mht. at det kan bidra til å magasinere fuktighet i vegg dersom utvendig fuksikring og drenering har redusert effekt.

Det ble registrert mineralutslag i murflater, noe som er en indikasjon på at det er en viss fuktvandring gjennom grunnmur. Det er ikke uvanlig for eldre type bygninger, da disse ikke har noe form for opprinnelig fuksikring mot grunnmasser. Det er ikke kjennskap til omfanget av eventuelle tiltak som er gjort for å bedre fuksikring og drenering før kjelleren ble innredet i 2001.

Foruten synlige mineralutslag i mur ble det ikke registrert synlige forhold eller målt fuktverdier som tilsier høy risiko for skade. På grunn av type oppbygging (med plast) og ukjent/usikker utvendig fuksikring/ drenering, er likevel grunn til å overvåke tilstand i tiden fremover.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i feil oppbygging av utforede vegger med bruk av plastfolie, kombinert med eldre drenering og eldre bygning der det vil være påregnelig med fuktoppptrekk fra grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert tegn til skader, men med bakgrunn i påforede vegger kombinert med eldre drenering, så gir det grunn til å overvåke konstruksjoner/overflater jevnlig, dette med tanke på risiko for blant annet fuktgjennomtrening pga. svikt i drenering.

Dersom rom senere skal endres/ pusses opp, anbefales det å avvike/endre oppbygging med bruk av plastfolie i vegg.



Eksempel på innvendig slitasje i kjeller pga. dårlig ventilasjon.



Eksempel på utvendig slitasje og knust vindusglass.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør i tre og malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i 1.etg er av eldre type trevinduer med enkeltglass. Det er senere ettermontert innvendige 2-lags glass fra 1980-tallet. Vinduer mot kjellerdel er av eldre type 2-lags isolerglass. Ytterdør mot leilighet i 1.etg er av eldre type B-30 dør, trolig fra 80-tallet. Innerdører i kjeller antatt fra 80-tallet, og innerdører i 1.etg av hvitmalt lett-dør og tredør. Ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Utvendig overflater har høy slitasjegrade. Det er avflassing av maling og behov for vedlikehold/ overflatebehandling. Vinduer i 1.etg har flere glasslag, noe som fører til at det lettere oppstår kondens og luftlekkasjer mellom glass. Overflater/ treverk bærer preg av slitasje. Vedlikehold vil være påregnelig. Det registreres et sprukket glass på vindu stue i 1.etg.

Ytterdør i 1.etg har normal funksjon. Innerdører i 1.etg har overfladisk slitasje i laminering og maling, og behov for justeringer for å åpne/lukke optimalt.

Innerdører i kjeller er av eldre dato og har høyere slitasje i overflater. Ytterdør inn til kjeller har skader omkring låsemekanisme etter eldre/ tidligere innbruddsforsøk

Vinduer og dører fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik og slitasje, pga. alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

Utskifting av knust vindusglass må påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største avvik er målt i kjeller og er målt til over 20mm. Eksakt årsak er vanskelig å påvise uten at det eventuelt foretas ytterligere undersøkelser. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert behov for tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.4 Kjøkken: Hovedleilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kran (blandeatteri) ved servant er løs og må festes bedre. Utover dette framstår innredning med normal tilstand i forhold til alder.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i løs kran ved servant.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Kran må festes bedre med bakgrunn i risiko for lekkasjer i området ved servant.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.5 Kjøkken: Hybel 1

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning er av eldre dato, og bærer preg av slitasje. Det ble ikke registrert større skader eller aktive lekkasjer på befaringen, men innredningen vurderes å ha nådd over halvparten av normal funksjonstid.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det må påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er etablert et felles mekanisk avtrekk for badetrom og kjøkken. Ved enkel funksjonstest er det svært liten effekt i avtrekket.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i begrenset effekt på avtrekk.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Det mekaniske avtrekket bør undersøkes nærmere, og eventuelt skiftes for å oppnå bedre funksjon.

6.6 Kjøkken: Hybel 2/ te-kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kran (blandeatteri) ved servant er løs og må festes bedre. Utover dette framstår innredning med normal tilstand i forhold til alder.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i løs kran ved servant.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Kran må festes bedre med bakgrunn i risiko for lekkasjer i området ved servant.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
1.etg: I hovedleilighet er det etablert et soverom der hvor det opprinnelig var en større del av stuen. Kjeller: Kjelleren ble godkjent bruksendret til boligformål i 2001, men forutsetningen var at denne skulle være en sammenhengende del av boenheten i 1.etg med intern trapp mellom etasjene. Trappen mellom 1.etg og kjeller finnes ikke, og kjelleren er i dag delt opp i to leiligheter. Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra kjelleren, og flere rom har lite dagslys iht. dagens krav	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke etablert moderne brann eller lydskiller mellom boenheter.	
Er det manglende ferdiggatst / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Ferdiggatst på bruksendring av kjeller stemmer ikke med dagens bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Kjeller har ikke tilfredsstillende mulighet for rømning, og flere rom mangler tilstrekkelig dagslysforhold.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sluk og avløpsrør i leilighet i 1.etg er skiftet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, og fremstår uten skader eller lekkasjer. Sluk og avløpsrør i kjeller er av eldre dato. Eksakt alder er ukjent. Det registreres komponenter som kan stemme med tidspunkt for bruksendring i 2001, men også komponenter som er eldre enn 2001. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår, eller har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg som er fra byggeåret, eller som har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannføringer og lokale installasjoner på bad og kjøkken i 1.etg er skiftet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken i 1.etg. Hovedføringer og rørstrekk i kjeller er av eldre dato, og synes også å være fra 80-tallet (eldre enn 2001). Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	

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

Oppsummering av vannledninger TG-2

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for alle boenheter. Stoppekran er derfor ikke funksjonstestet. Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er eldre eller fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran i hver boenhet.

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja
Oppsummering av elektrisk	
Eier har fremlagt dokumentasjon på utført el-tilsyn, samt lukking av påviste avvik, datert 2022/2023. Anlegget er ikke videre vurdert med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anmerkes likevel at kursfortegnelse for sikringskap i kjeller fremstår uryddig utført, og anbefales skiftet for å lettere kunne betjene anlegget ved behov.	

6.12 Varmtvannsbereder: Hovedleilighet

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2006	
Størrelse	
120L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1	
Ingen avvik er registrert.	

6.13 Varmtvannsbereder: Utleiedel/kjeller

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Alder (2001) er hentet fra opplysninger i tidligere salgsoppgave. Det var kun begrenset tilgang til befarig av bereder.	
Størrelse	
Ca. 100L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Denne er felles for begge enheter. Ved undersøkelse av støpsel (stikkontakt) anmerkes det varmgang (høy temperatur) i støpsel, og anbefales at det oppgraderes til direkte strømføring slik det er krav om ved etablering av beredere i dag.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder. Og registrering av varmegang ved stikkontakt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	
Det anbefales en utskifting og etablering av direkte strømføring iht. dagens forskrift	

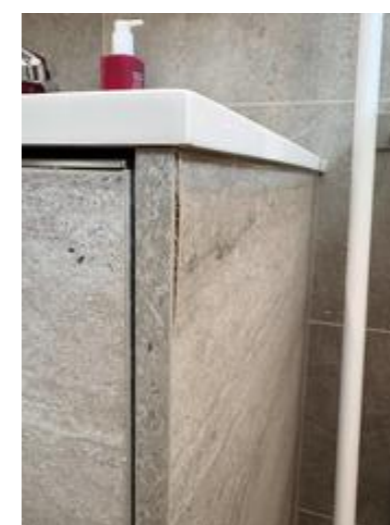
6.14 Ventilasjon: Hovedleiligheten

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er etablert felles avtrekk for badetrom og kjøkken med hastighetsregulering fra kjøkken. Tilluft via ventilering med spalventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.15 Ventilasjon: Kjeller

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er etablert avtrekk i begge hybler som trekker luft fra kjøkken og badetrom + toalettrom. Tilluft er basert på åpning av vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
For hybel mot nord/øst er det anmerket svært begrenset effekt på avtrekk. Generelt er det vurdert å være lite mulighet for tilførsel av luft. Luftkvaliteten er merkbart begrenset, ventilasjonen fungerer ikke som tiltenkt.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i begrenset funksjon på avtrekk i hybel mot nord/øst, og med bakgrunn i manglende tilluft foruten åpningsvindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å legge til rette for bedre utskifting av luft i kjeller-leiligheter.	
Det må påregnes en utskifting av mekanisk avtrekksmotor i hybel mot nord/øst.	

6.16 Våtrom: Hovedleilighet



Eksempel på svelling på innredning.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres noe hulllyd under gulvflis. Selv om hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, opplegg fro vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskader på innredning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er tykke sjaktvegger mot baderom på begge sider. Hulltaking er derfor ikke foretatt. Det er foretatt en visuell kontroll inne på badet, kombinert med fuktsøk mot våtromsplater. Det ble ikke registrert forhold som tyder på skader eller svikt i fuktsikring	
TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.17 Våtrom: Hybel 1



Sprukket gulvflis, med ukjent årsak.



Misfarging i fugemasse i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2001 i følge opplysninger i tidligere takst/ prospekt. Det er ikke framvist dokumentasjon på dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har ujevnt fall. Det er noe fall fra dør og innover mot dusjsone, men anmerkes også at gulvet faller mot innredning/ vegg mot gang. I selve dusjsonen er det relativt flatt gulv, og kan bli stående vann etter bruk.	
Det er stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne, og sprekk i en flis i dusjsone. Punktvis partier med svertesopp i fuger i dusjsone. Tyder på langsom uttørring etter bruk	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten, bom i gulvflis, sprekk i gulvflis og misfarging i fugemasse.	
Anbefalte tiltak overflater	
Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekk / løsne som følger av bom i flis. Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.	
Med bakgrunn i registrerte avvik så anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



Det er fuktskader på nedre del av innredning.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga. flislim. Det anmerkes løs silikonfuge omkring slukrist. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og rørgjennomføringer i gulv uten synlig membran eller dokumentert utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i registrerte avvik så anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Silikonfuge rundt sluk anbefales å skiftes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med åpen dusjløsning.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskader på innredning

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade på servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og ingen tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i begrenset funksjon og manglende tilluft ved dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre mekanisk avtrekk for bedre ventilering. Det må etableres bedre tilluft til leiligheten, viser til punkt "ventilasjon" i rapporten.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Baderom grenser mot fellesareal og toalettrom i tilstøtende boenhet. Det var ikke tilgang til hulltaking. Det er foretatt en visuell kontroll inne på badet, kombinert med fuktsøk mot overflater. Det ble ikke registrert forhold som tyder på skader eller svikt i fuktsikring, men badet har en alder som tilsier større risiko for dette i tiden som kommer

TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.18 Våtrom: Hybel 2/dusjrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malte plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Rommet er oppgradert etter byggeår, men det er ukjent når da det ikke foreligger dokumentasjon.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Kontroll av dette rommet ble svært begrenset pga. plassering av vaskemaskin, bereder og dusjkabinett, samt lagrede gjenstander. Rommet er 1,8m ² . Dør til rommet vil dermed være plassert nær dusjsone. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, gulvet er relativt flatt, og kan bli stående vann etter bruk. Vannsikkerheten er ivarettatt med et forhøyet tettesjikt ved dør.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende fall til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Vegger er kun av malte plater. Det er ikke membran på vegg og det er ikke tilfredsstillende utførelse i overgang vegg/belegg. Elektrisk ledning er ført gjennom vegg i dusjsone mot kjøkken. Gjennomføringen er tett med silikon, noe som krever jevnlig tilsyn av tetthet. Overflater og utførelse er ikke egnet for den belastning som følger av normal bruk som våtrom. Det er i dag tilpasset bruk med tett dusjkabinett, men vil være risiko for skader dersom overflater blir belastet med fritt vann.	
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i overflater og utførelse er ikke egnet for den belastning som følger av normal bruk som våtrom. Og ledninger som er ført gjennom vegg i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Utbedringskostnad er for å lukke avviket må det etableres heldekkende membransjikt på gulv og vegger.	
Med bakgrunn i registrerte avvik så må det fortsettes bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	20 000 - 100 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk men ingen tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft ved dør.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende fra kjøkken mot dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

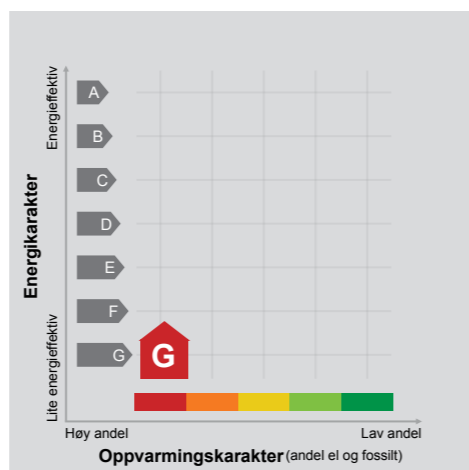
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



ENERGIATTEST

Adresse	Weidemanns vei 17A
Postnummer	7043
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	302
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182173371
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-100736
Dato	01.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Vask med fulle maskiner

- Termografering og tetthetsprøving
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1899
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 104
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

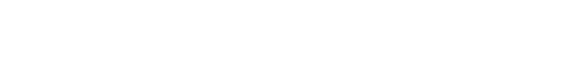
Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/tilrettelagt-energiattesten/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.



For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 7: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Disse husordensreglene
gjelder inntil sameiet
for «vedtekter for
Sameie».

Husordensregler for sameiet Weidemannsvei 17. Sameie

13.4.201
SumS

1. Nedenforstående husordensregler er utarbeidet for å skape orden i et boforhold som består av mange mennesker og hvor boforholdene blir best dersom alle følger reglene.
2. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
3. Alminnelige ordensregler

Kasting av avfall, papir, tyggegummi, fyrstikker, sigarettstumper o.l skal ikke forekomme i fellesrom som trapper o.l. Alt avfall plasseres i søppelkasser utendørs, og dersom farlig avfall så som glass skal kastes, bør dette pakkes forsvarlig.

~~Husdyrhold tillates ikke ut fra hensynet til allergikere og generell ro og orden i huset.~~ Se bakerst, ~~my~~ vedtak om husdyrhold fra 1999.

Beboerne i hver etasje er ansvarlig for å vaske gang og trapp ned til neste etasje. Vaskingen samordnes slik at det gjøres rent en gang pr. uke.

Besøkende med barnevogn skal sette disse på anvist sted. Barnevogn tillates forøvrig ikke parkert innendørs uten avtale med sameiet om dette.

Vinduer skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær, ihvertfall ikke på en slik måte at det er synlig utenfra. Ingen må riste tøy eller gulvmatter i trappeganger, korridorer eller på balkong.

Hovedinngangsdøren skal helst alltid være låst. Den skal låses når huset antas å være tomt, og alltid etter kl. 21.00.

Det forventes at beboerne viser normal aktsomhet slik at det ikke oppstår brann. Bruk alltid egnet underlag for strykejern. Heng aldri tøy til tørk over platene på komfyren eller over panelovn. Ved mindre branner der et av husets brannslukkingsapparater har vært brukt, er eieren av den seksjonen der det har vært brann ansvarlig for å sette brannslukkingsapparatet i orden igjen. Dette skal skje snarest mulig etter anvendelsen.

4. Ro i huset

Det skal være alminnelig ro i huset etter kl. 23.00. Høyrøstet snakk og bråk i og utenfor leilighetene (i trapper og korridorer) må ikke forekomme etter nevnte klokkeslett. Stereoanlegg og fjernsyn må ikke brukes med slik styrke at det sjenerer de andre leieboerne, spesielt ikke etter kl. 23.00.

Parkering av bil eller tilhenger i gårdsrommet tillates ikke med henvisning til restriksjoner gitt av brannvesenet i Trondheim. Det gjøres unntak for kortere opphold for av og pålessing samt for utføring av enklere vedlikehold på kjøretøyet.

Husordensregler for sameiet Weidemannsvei 17.

Dører til entré og trapperom skal lukkes igjen og ikke smekkes igjen.

Seksjonseierne er ansvarlig for at deres gjester overholder de samme regler.

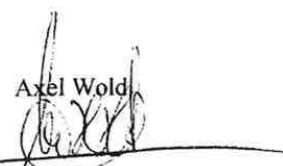
Gjentatte brudd på ovennevnte regler som fører til klage fra andre leieboere, kan betraktes som misligholdelse av sameievedtektene.

Pass på at vannkranene alltid er lukket når de ikke er i bruk. Pass spesielt på at alle kraner er lukket og ikke blir åpnet mens vannet av en eller annen grunn er avstengt i forbindelse med reparasjon e.l.

FORANDRING AV VEDTEKTER FOR SAMEIET WEIDEMANNNSVEI 17

F.o.m. 2/6 1999 faller forbudet mot å ha hund og/eller katt bort. Dette er alle medeiere i sameiet enige om.

Signatur:

Axel Wold


Gunn Sandvik



Bård Løkken og Trine Husbø


Kjetil Håker og Elise W. Utgaard


Ellen Beate Hansen



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 2049/01

**IGANGSETTINGS-
TILLATELSE**

Bergersen Arkitekter AS
Postboks 2682 Sentrum
N-7415 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
01/26879
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
19.10.2001

WEIDEMANNNS VEI 17, SØKNAD OM ENKLE TILTAK FOR BRUKSENDRING

Byggested: Weidemanns vei 17 G.nr/b.nr: 410/302/1/12
Ansvarlig søker: Bergersen Arkitekter AS
Tiltakshaver: Axel Wold

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten den 04.10.2001.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 04.10.2001 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring av underetasje fra næring til boligformål, som tilleggsareal til overliggende leilighet.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 229, verneområde, stadfestet 01.09.1986.

Vurdering/begrunnelse

Arealet i underetasjen skal benyttes som tilleggsareal til eksisterende leilighet.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72546381

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

134612/01

e-postadresse: plan- og bygningsenheten.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/plan-bygning

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten	Vår referanse 01/26879	Vår dato 19.10.2001	Side 2
---	---------------------------	------------------------	--------

VEDTAK:

1. SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93, 95 og 95b.

2. Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendte kontrollplaner datert 01.10.2001.

3. Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Bergersen Arkitekter AS for fagområdene SØK/PRO/KPR 040.1.
- Byggmester Jan Wilmann for fagområdene UTF/KUT 210.1.

4. Lokal godkjenning
I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- Byggmester Jan Wilmann for fagområdene UTF/KUT 210.1.

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Kontrolldokumentasjon m.v.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

13461201

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten	Vår referanse 01/26879	Vår dato 19.10.2001	Side 3
---	---------------------------	------------------------	--------

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

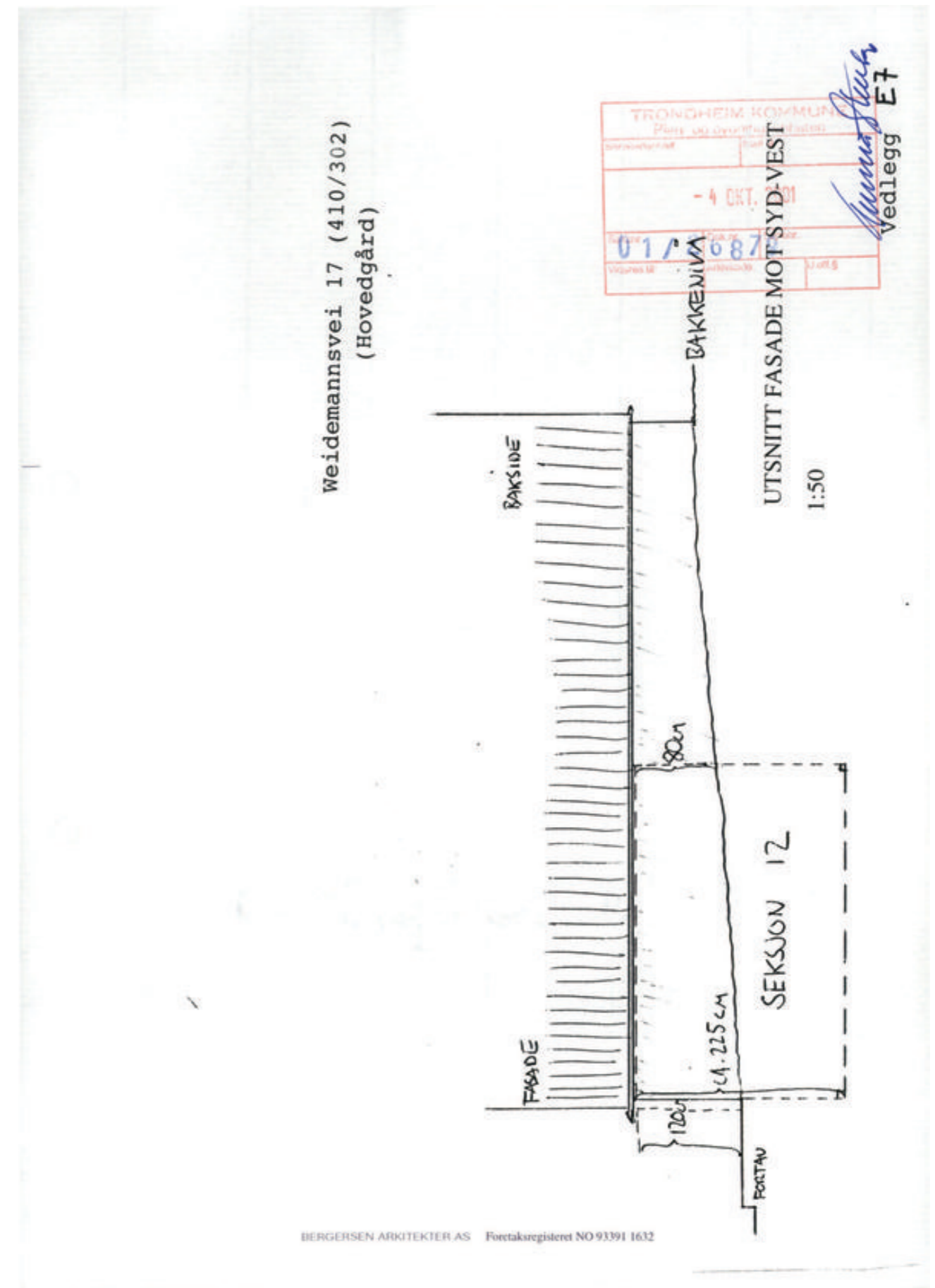
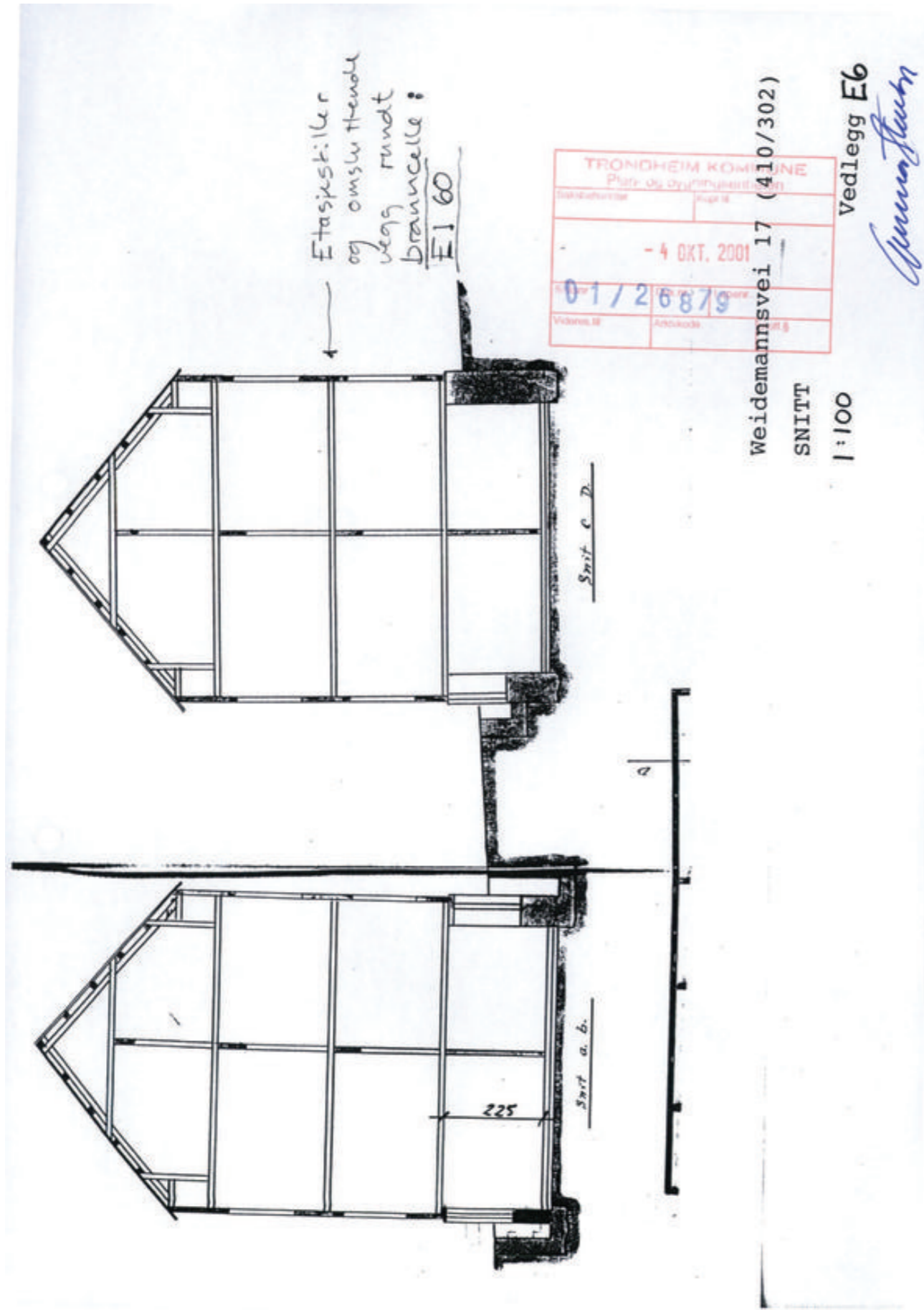

Bente Håugrønning
bygningssjef

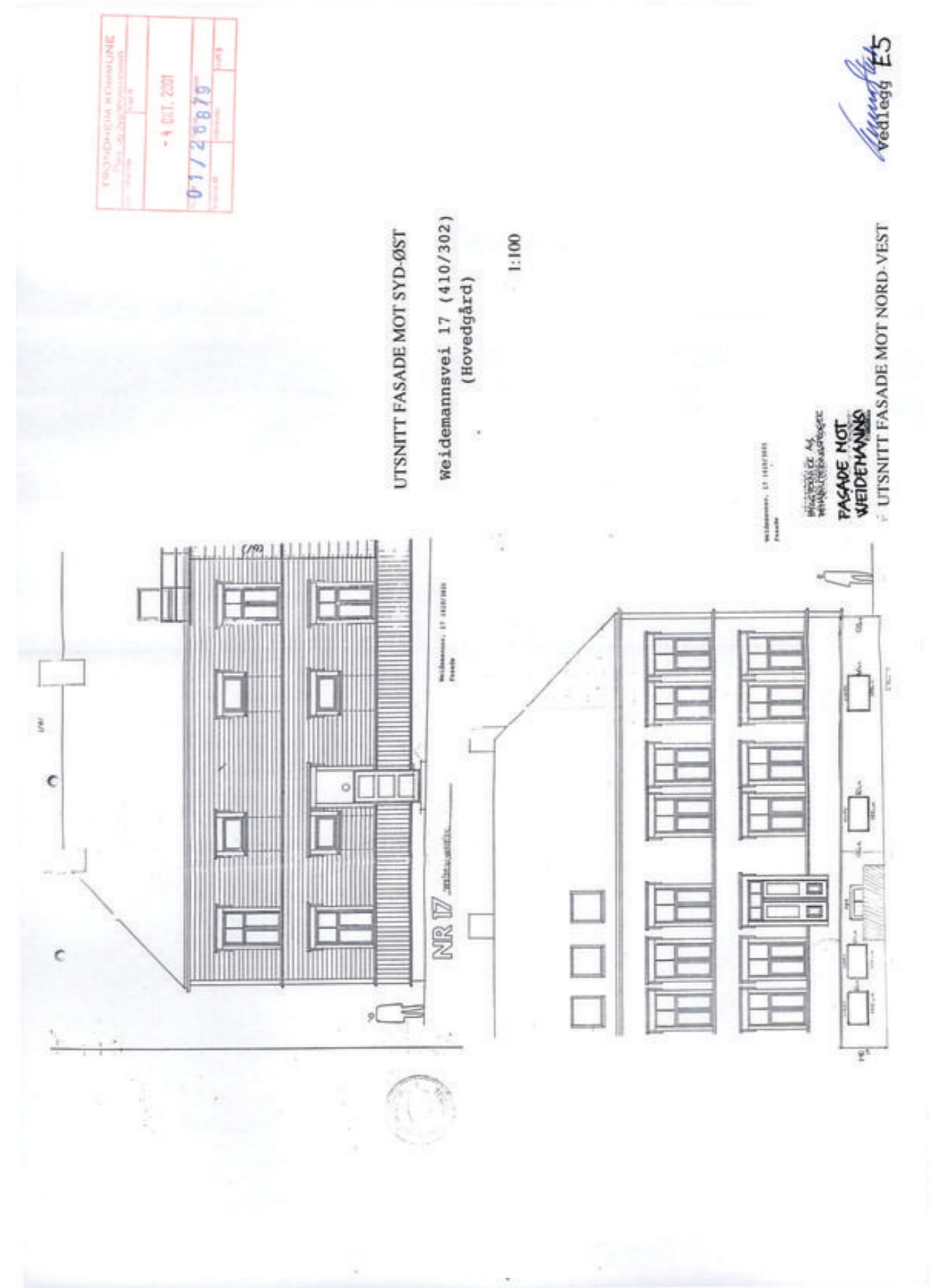
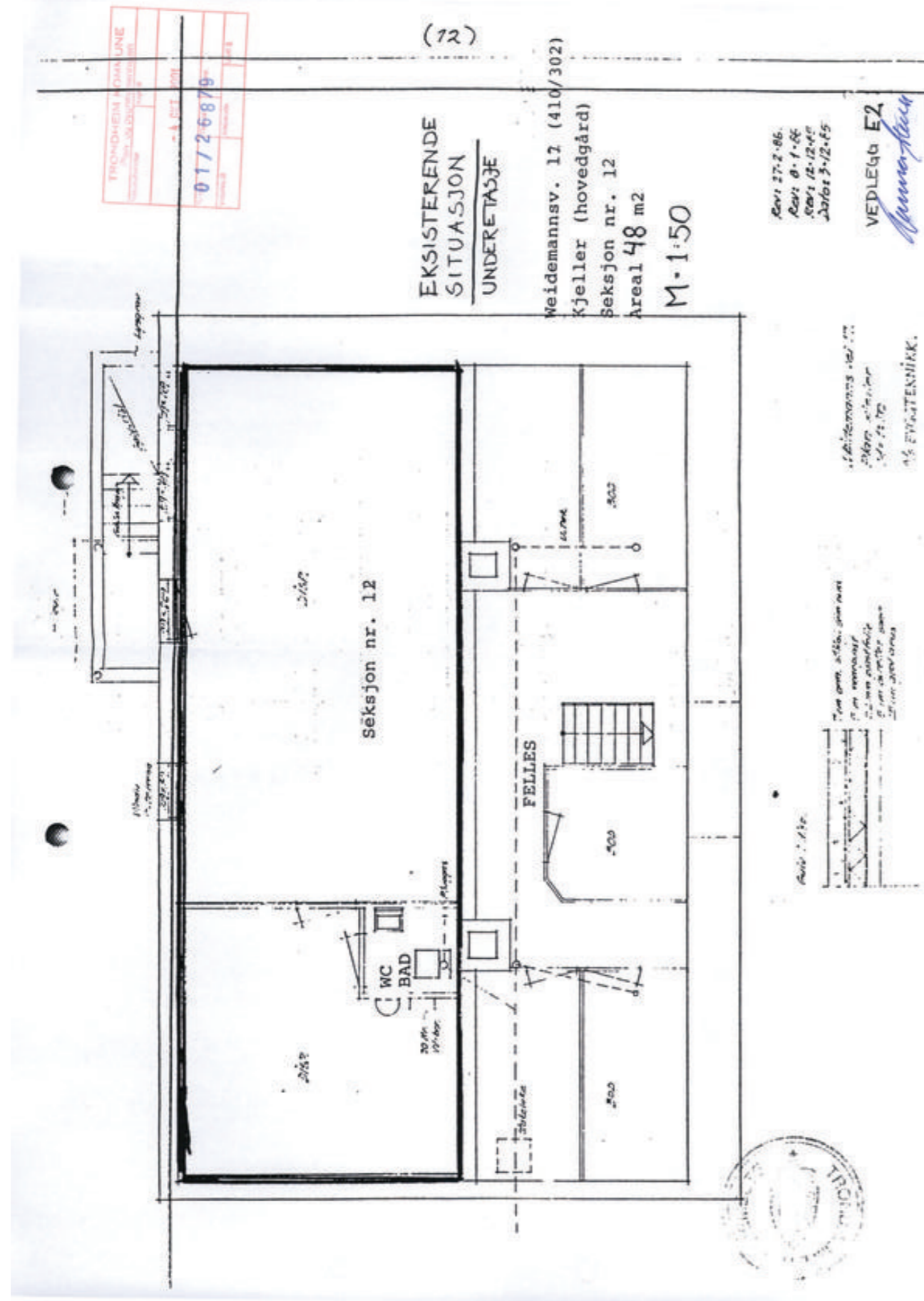
Knut Skaanes
saksbehandler

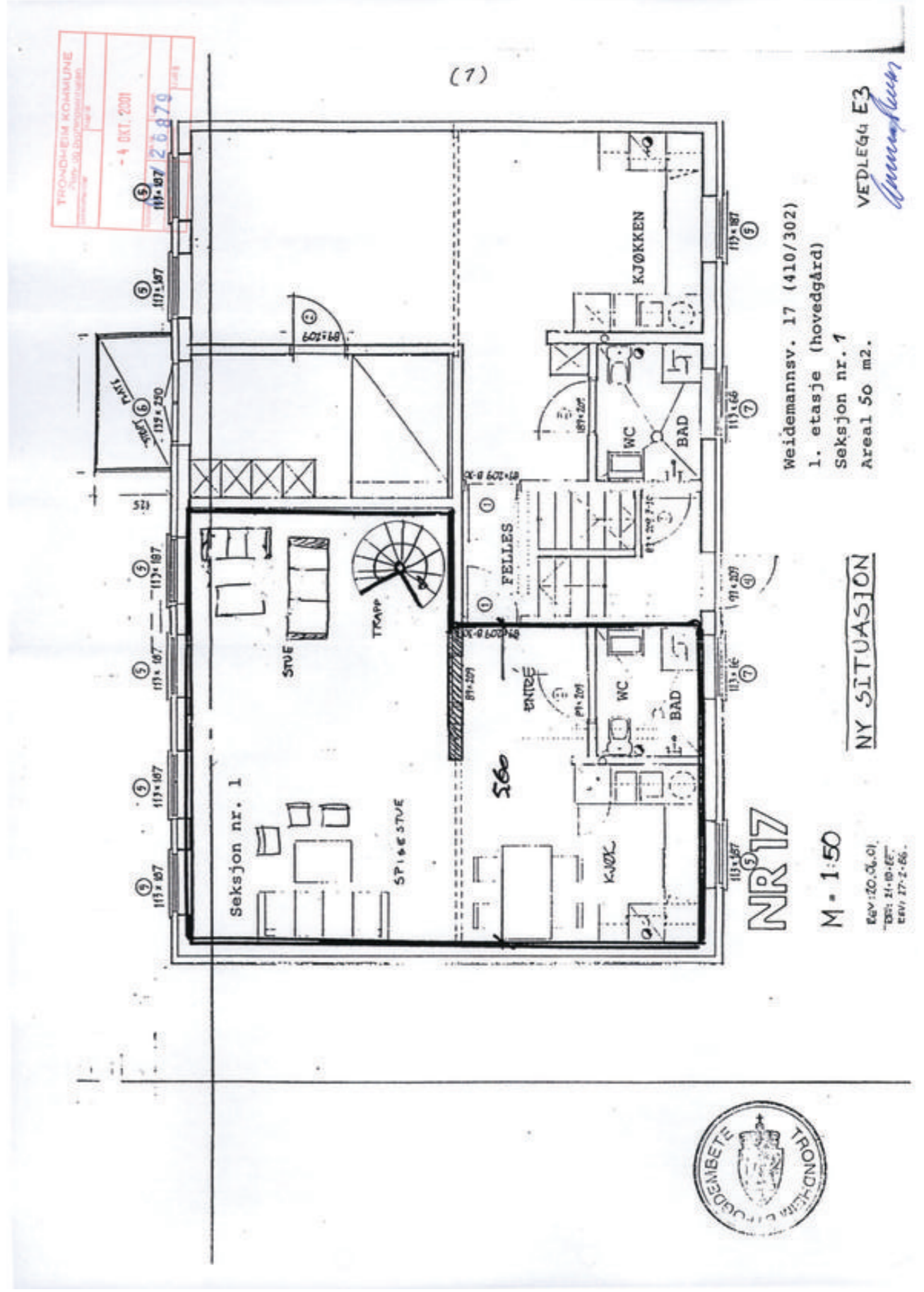
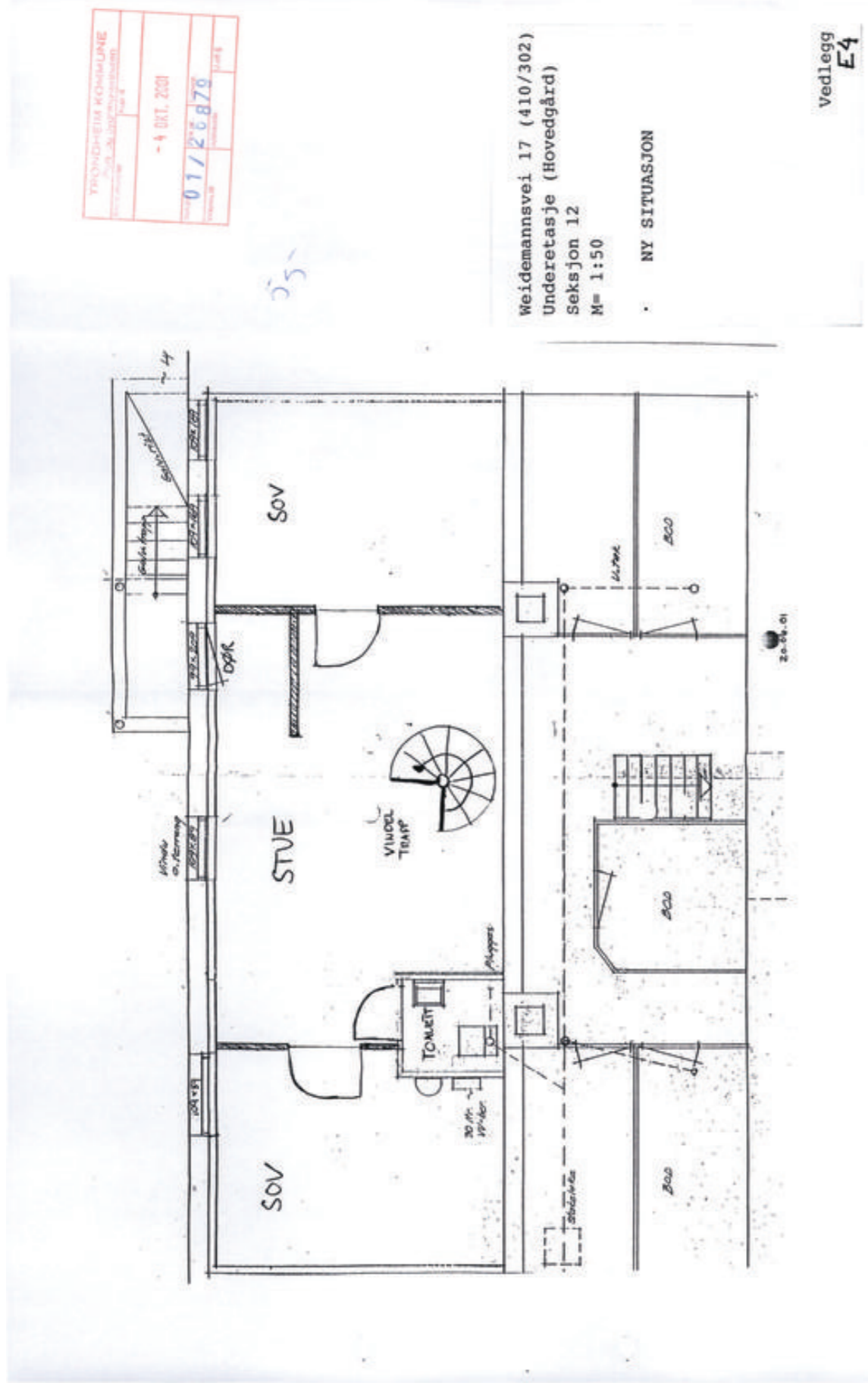
Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

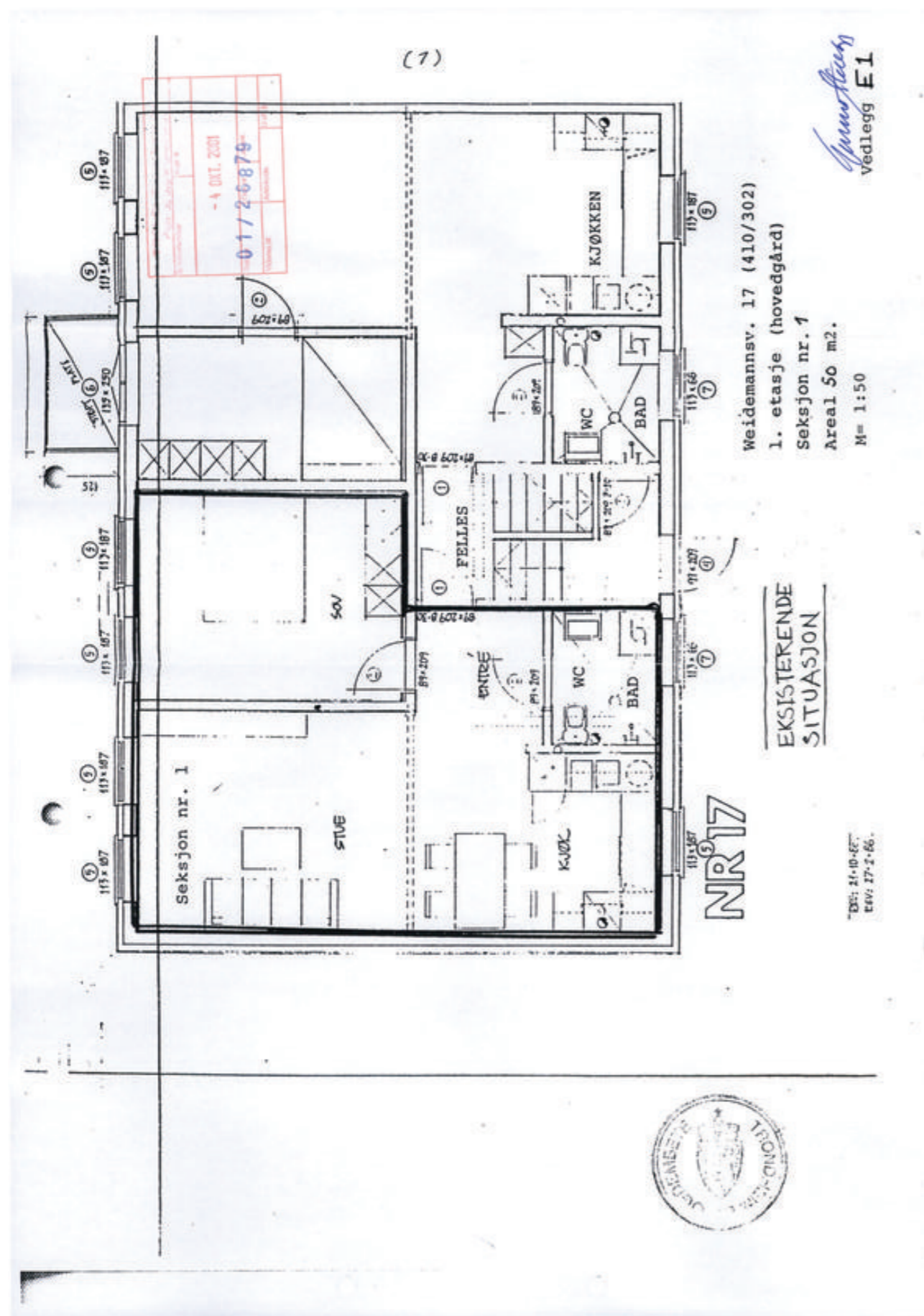
Kopi uten vedlegg: Axel Wold

13461201









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 prioriterte dine klare.

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring 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 17A, 7043 TRONDHEIM. Gnr. 410, bnr. 302, snr. 1 i Sameiet Weidemanns vei 17, oppdragsnr.: 79250067
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97 05 92 35, e-post: mk@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



Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler
97 05 92 35
mk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Sentrum

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