



**aktiv.**

Weidemanns vei 7A, 7014 TRONDHEIM

**Koselig og pen 2-roms leilighet,  
oppusset i 2022 og nytt kjøkken  
fra 2025 | Ingen dokumentavgift |  
Ingen forkjøpsrett**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 600 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 196 445,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 797 795,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 160,- pr mnd.  
**Selger:** Ole Markus Landrø

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1898  
**BRA-i/BRA Total** 42/47 kvm  
**Tomtstr.:** 501.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 410, bnr. 293  
**Andelsnr.:** 1  
**Oppdragsnr.:** 1710250275

# Velkommen til Weidemanns vei 7A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Weidemanns vei 7A - en sjarmerende 2-roms leilighet med klassisk preg og moderne oppgraderinger. Leiligheten ligger i første etasje i en ærverdig bygård fra 1898, og byr på en god planløsning, oppgradert kjøkken fra 2025 og flislagt bad. Her bor du skjermet til i den attraktive øvre delen av Møllenberg, samtidig som du har kort gangavstand til alt Trondheim sentrum har å by på.

Verdt å merke seg:

Nytt kjøkken fra 2025

Nytt gulv og nytt listverk fra 2022

Kommunale avgifter, elektroniske avtaler m.m. inkl. i felleskostnader

Ingen dokumentavgift og forkjøpsrett

Stort soverom på 12 m<sup>2</sup>

Høy første etasje

Lagringsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>

Nært sentrum, alle studiesteder, Solsiden og kollektivtransport



# Innhold

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....           | 2  |
| Om eiendommen .....               | 4  |
| Nabolagsprofil .....              | 31 |
| Egenerklæring .....               | 34 |
| Tilstandsrapport .....            | 39 |
| Plantegning .....                 | 54 |
| Energiattest .....                | 55 |
| Vedtekter .....                   | 56 |
| Husordensregler .....             | 63 |
| Regnskap 2024 .....               | 65 |
| Byggetegninger .....              | 73 |
| Midlertidig brukstillatelse ..... | 74 |
| Hyblifiseringssone .....          | 79 |
| Reguleringskart .....             | 81 |
| Reguleringsbestemmelser .....     | 84 |
| Planoversikt .....                | 88 |
| Budskjema .....                   | 94 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 42 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 47 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> - Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

501.2 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Boligen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Øvre Møllenberg - kjent som den rolige delen av bydelen. Den ligger i en skjermet og trafikkstille «lomme» uten gjennomgangstrafikk, noe som gir en sjelden kombinasjon av sentrumsnær adresse og fredelige omgivelser.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Flere av byens største utdanningsinstitusjoner er innen rekkevidde. Handelshøyskolen BI og Dronning Mauds Minne ligger i gangavstand, mens NTNU Gløshaugen og St. Olavs hospital nås til fots på om lag 25 minutter eller med sykkel på rundt 10 minutter. Det er også svært gode kollektivforbindelser i nærheten, med hyppige bussavganger til blant annet Dragvoll, TØH/HiST, NTNU Gløshaugen og Værnes flyplass.

Like ved finner du idylliske Bakklandet, kjent for sine historiske trehus, sjarmerende spisesteder og unike nisjebutikker. Her ligger blant annet Skydsstasjonen - kåret til «Årets kafé» av National Geographic i 2012 - og kaffebaren som ble kåret til Norges beste i 2014. De fleste småbutikkene holder åpent fredag til søndag, mens dagligvarebutikken Rema 1000 og Rosenborg bakeri, begge med daglig åpningstid, ligger ca. 200 meter fra boligen.

Solsiden (Nedre Elvehavn) ligger kun ca. tre minutters gange unna og byr på et bredt utvalg av restauranter, kaféer og uteserveringer langs kanalen - ofte omtalt som Trondheims svar på Aker Brygge. Her finner du også kjøpesenteret Solsiden med blant annet Vinmonopol, søndagsåpent apotek, Meny, frisør, møbelhandel og klesbutikker. Trondheim sentrum ligger kun rundt ti minutters gange fra boligen.

Kristiansten festning med sitt vakre parkområde ligger rett ovenfor, og byr på noen av byens flotteste rekreasjonsområder. For den aktive finnes det mange trenings- og fritidstilbud i nærheten, som NTNUI sitt treningssenter (ca. 6 minutters gange), turstier langs Nidelven og treningssentre som 3T Midtbyen og 3T Solsiden - alt innen gangavstand.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Bygård oppført i to etasjer, samt loftetasje og kjeller. Grunnmur antas å være pusset murkonstruksjon. Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har sal/ valmtaksform, utvendig tekket med betongstein.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Tilleggs kommentar:

Har montert kjøkken selv da jeg driver et selskap å jobber i et selskap som monterer kjøkken.

### **Innhold**

#### **ENTRÉ**

Velkommen inn i en lys og trivelig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her har du god plass til å henge fra deg yttertøy og sette fra deg sko, og det er mulighet for å innrede med garderobeløsning eller kommode for ekstra oppbevaring. Rommet byr på en innbydende atmosfære allerede idet du kommer inn døra, og den klassiske bygårdsfølelsen setter tonen for resten av leiligheten.

## STUE

Leilighetens hjerte er den innbydende stuen - et lyst og luftig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en planløsning som gir en god romfølelse og åpner for flere innredningsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe, og rommets utforming gjør det enkelt å skape soner for både avslapning, underholdning og hyggelige middager med venner. De klassiske detaljene kombinert med moderne flater gir stuen en behagelig og tidløs stil.

## KJØKKEN

Kjøkkenet ble oppgradert i 2025 og fremstår både moderne og funksjonelt. Her får du stilrene fronter, god benkeplass til matlaging og rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Løsningen er praktisk utformet og legger til rette for en effektiv arbeidsflyt, og de integrerte hvitevarene gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen, noe som gjør det enkelt å kombinere matlaging med det sosiale - perfekt for både hverdag og selskap.

## SOVEROM

Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Store vinduer sørger for naturlig lysinnslipp og bidrar til en behagelig atmosfære i rommet. De lyse overflatene og takhøyden gir rommet en luftig følelse, og det er enkelt å skape et lunt og avslappende soveromsmiljø.

## BAD

Badet er flislagt og utstyrt med dusjløsning, servant med innredning og toalett. Rommet fremstår funksjonelt og praktisk i hverdagen.

## Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

### AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn samt vedlikehold anbefales.

### VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er påvist i kjeller og er felles for bygget.

Anbefalte tiltak: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder. Det bør også etableres stoppekrane i leiligheten.

#### ELEKTRISK ANLEGG

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### VÅTROM - BAD: OVERFLATER

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Begrenset lokalt fall i dusjsonen og tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen. Videre er det stedvis slitasje på fuger, samt misfarging på silikonfuger.

#### VÅTROM - BAD: MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Anbefalte tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

#### VÅTROM - BAD: VENTILASJON

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telenor.

**Parkering**

Ingen parkering på eiendommen. Kun soneparkering.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

**Polisenummer**

SP615711

**Diverse****AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

**D-NUMMER**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

**SALGSSUM**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

#### BRANNDØRER

Det pågår en prosess i sameiet/borettslaget knyttet til utskifting av branndører. Det er gjennomført befaringer og innhentet pristilbud, men endelig beslutning om gjennomføring og finansiering er foreløpig ikke tatt. Styret vurderer ulike løsninger, herunder økning av felleskostnader, støtteordninger fra kommunen eller egenandel fra andelseierne. Det er besluttet å avvente endelig avgjørelse til mer informasjon om kostnadene foreligger.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 600 000

**Info kommunale avgifter**

Inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 686 735

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 746 941

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 1 020
- Felleskostnad avdrag: kr 399
- Felleskostnad driftsdel: kr 2 948
- Tillegg dugnad: kr 42
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 751

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Strøm fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Elektroniske fellesavtaler

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 160

**Andel Fellesgjeld**

Kr 196 445

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

15.09.2025

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 399

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1 020

**Andel fellesformue**

Kr 18 577

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Weidemannsv 7 B/I

**Organisasjonsnummer**

953351528

**Andelsnummer**

1

**Om borettslaget**

Borettslaget Weidemanns vei 7 er et samvirkeforetak som gir andelseierne bruksrett til egen bolig og driver virksomhet knyttet til dette. Det ligger og har sitt forretningskontor i Trondheim kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 90517296685 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 15.09.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 15.09.2025: 2 294 749

Andel av saldo: 196 446

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 ( siste termin 31.12.2045 )

Flytende rente

**Sikringsordning fellesgjeld**

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

### **Forkjøpsrett**

Borettslaget Weidemanns vei 7 har ikke vedtektsfestet forkjøpsrett til andelseierne.

### **Regnskap/budsjett**

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 59 059
- Egenkapital: Kr 666 805
- Disponible midler: Kr 216 604
- Årets endring i disponible midler: Kr 19 430

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Enhver borettsshaver som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

#### **DUGNAD**

Det forventes at borettsshaveren deltar på oppsatte dugnader. Bygårdene og fellesarealet er felles eie og ansvar, og alt vedlikehold av dette vil komme borettsshaveren selv til gode. Deltagelse på dugnad godtgjøres med kr 250,- per andel per dugnad.

#### **RENHOLD**

Hver andel får tildelt egne uker hvor de har vaktmesteransvar. I tillegg til å utføre renhold av trapper og ganger, har de ansvar for å tørke støv, vanne blomster, skifte lyspærer, måke snø og strø om det er isete. Det er viktig at dette blir utført, spesielt de to siste punktene da borettslaget kan bli botlagt om det ikke er måket eller strødd.

Det vil bli avholdt to rengjøringsdugnader i året, vår og høst. Da vil det i tillegg bli byttet ut blomster tilpasset sesongen.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 410, bruksnummer 293 i Trondheim kommune. Andelsnr. 1 i Weidemannsv 7 B/l med orgnr. 953351528

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/410/293:

#### **HEFTELSE**

20.03.1900 - Dokumentnr: 900089 - Erklæring/avtale

Avståelse av grunn til Trondheim kommune.

Bestemmelse om gjerde

12.02.1988 - Dokumentnr: 4395 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: TRONDHEIM BYFORNYELSE AS

24.11.1994 - Dokumentnr: 23046 - Urådighet

Hefter i ideell 1/1 av matrikkelenhet tilhørende:

Weidemannsv 7 B/l

Begrensing i råderett

Borettslaget forplikter seg til ikke å oppta nye lån i en periode av tre år etter tgl.av denne avtale. Gjelder avtale mellom Borettslaget Weidemanns vei 7 og Husbanken.

#### RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på følgende tiltak den 09.10.1990:

- Rehabilitering av hovedgård og bakgård, tilbakeføring av fasade, tilleggsisolering og utskifting av vinduer og ytterdører.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er også utstedt ferdigattest på følgende tiltak:

- Ferdigattest for brannvarslingsanlegg, utstedt 02.01.2017

Det er også blitt søkt om å utføre følgende tiltak på eiendommen:

- Dispensasjon for utskifting til T-post-vinduer med isolerglass, 22.08.2013
- Forespørsel om endring av ventilasjonsanlegg og fasade, 26.05.2021

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.10.1990.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

## **Regulerings- og arealplaner**

### **KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i byggesone 2, nåværende sentrumsformål og bevaring kulturmiljø. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **REGULERINGSPLAN**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området." med planID r0229, datert 01.09.1986. Boligen ligger i et område som er underlagt verneplan. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

### **REGULERING UNDER ARBEID**

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

Plannavn: Gyldenløves gate

PlanID: r20230005

Formål: Hensikten med planen er å skaffe juridisk grunnlag for å bygge om gategrunnen i Gyldenløves gate til å bli et mer attraktivt gangstrøk - hele året.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

### **ANTIKNARISK KLASSIFISERING**

Eiendommen ligger i et område med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og har antikvarisk klassifisering C. Dette innebærer at eiendommen skal søkes bevart. Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

### **HYBLIFISERINGSSONE**

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

## **Adgang til utleie**

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

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### KORTTIDSUTLEIE

Det følger av borettslagslova §5-4 at andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

#### Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 600 000 (Prisantydning)

---

196 445 (Andel av fellesgjeld)

---

2 796 445 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 797 795 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 805 695 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 808 495 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

### **Oppdragstaker**

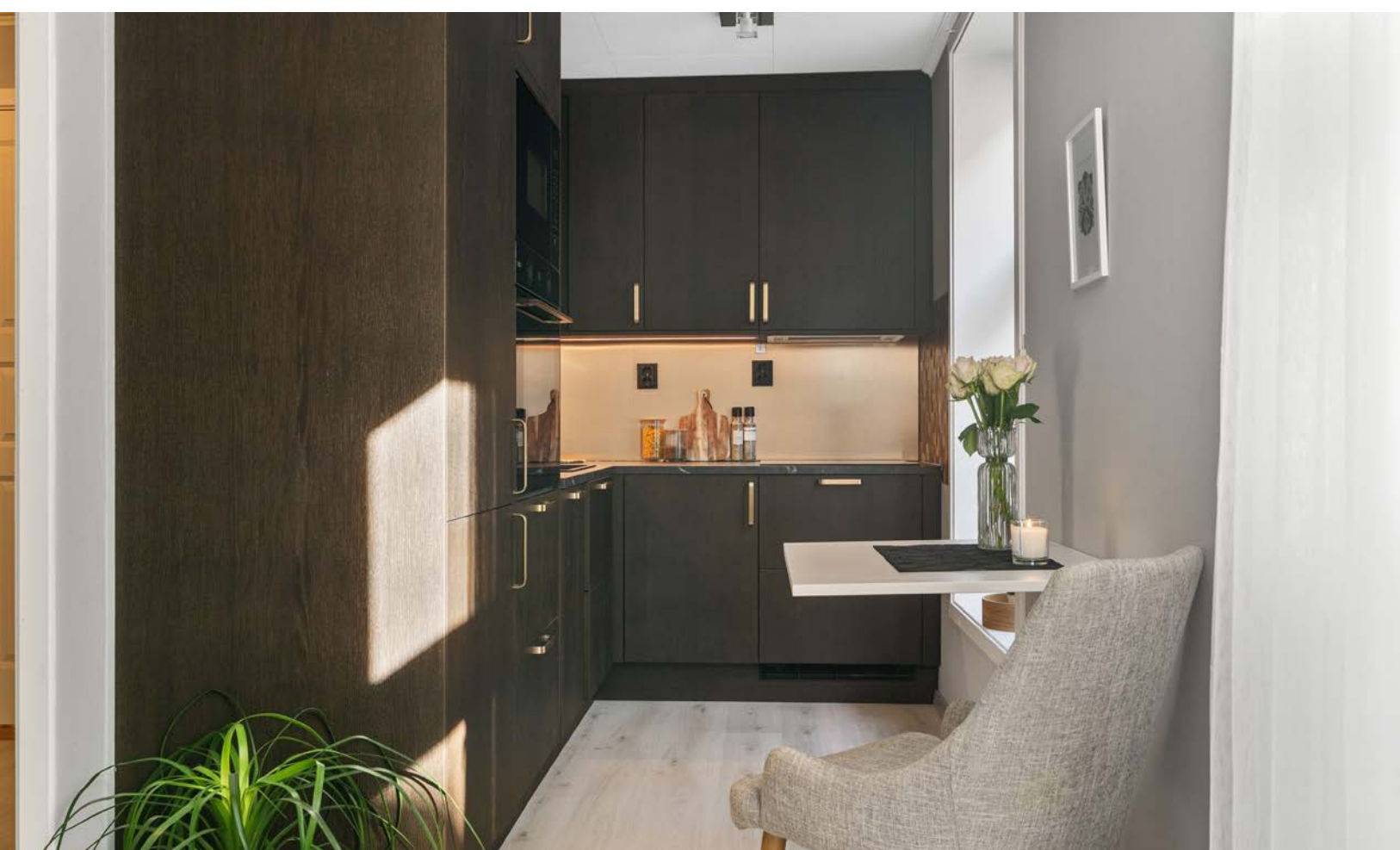
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

### **Salgsoppgavedato**

23.10.2025

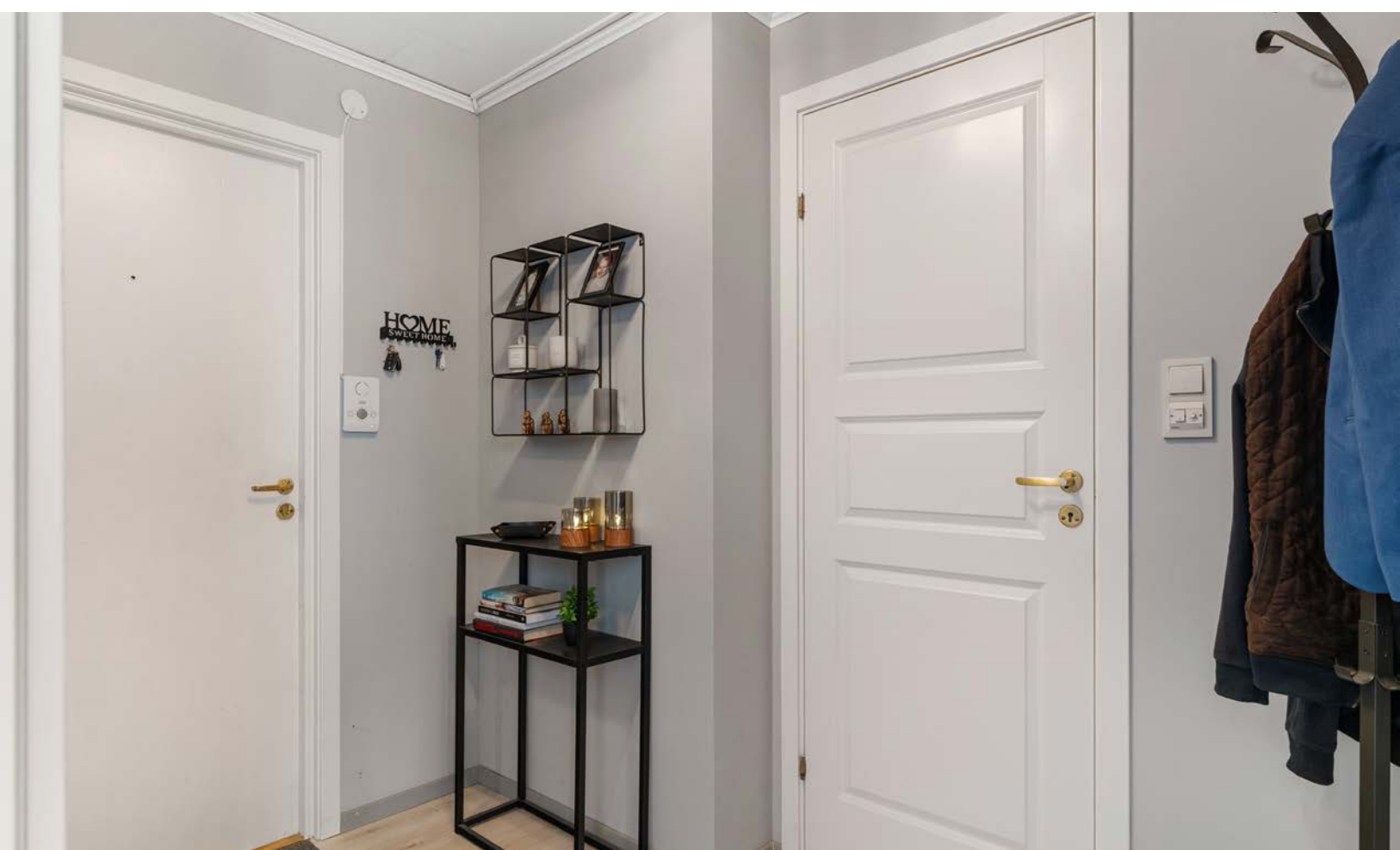






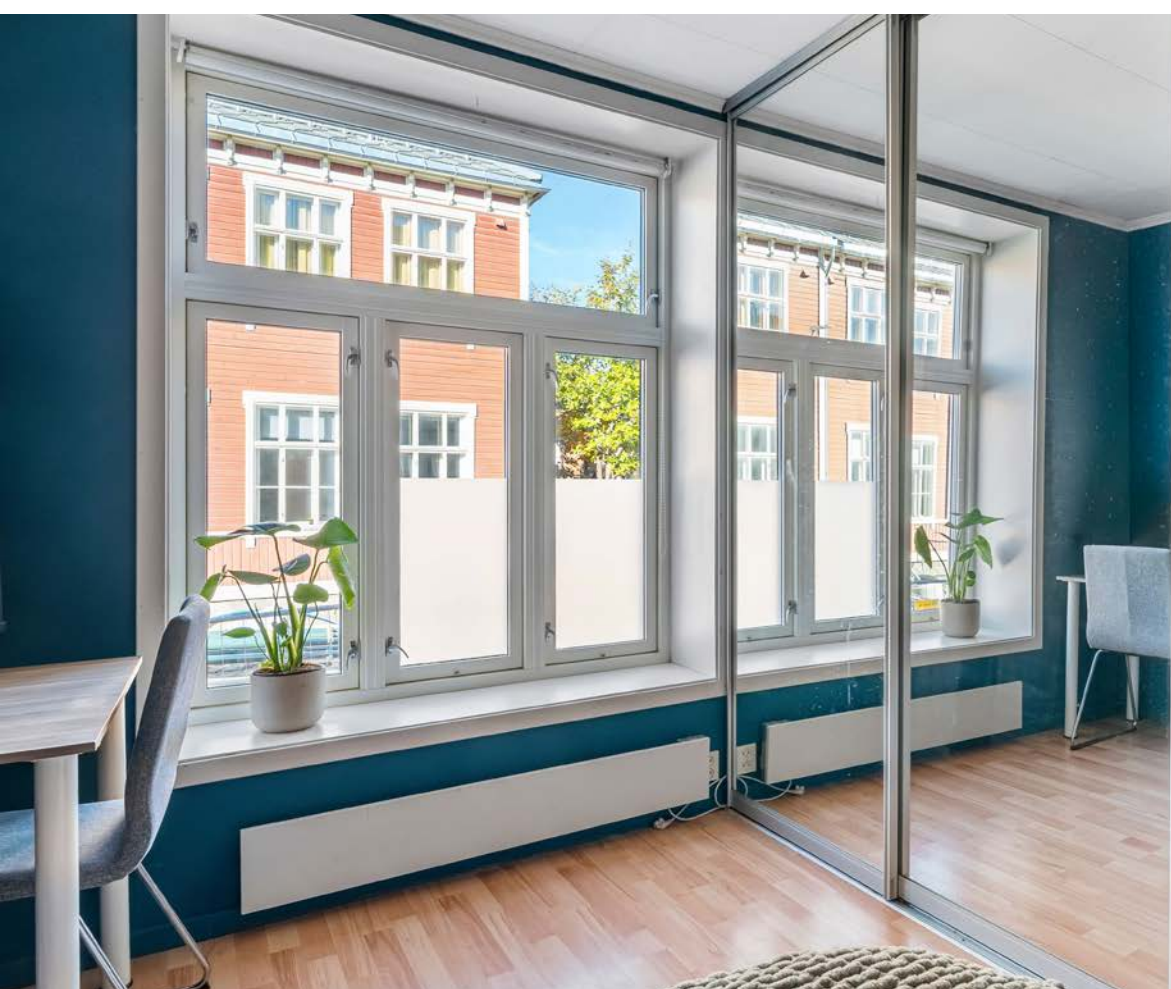














# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Weidemanns vei 7A - Nabolaget Rosenberg vestre/Møllenberg østre - vurdert av 109 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Gyldenløves gate<br>Linje 25, 28, 63       | 4 min<br>0.3 km  |
| Lademoen stasjon<br>Linje R60, R70         | 11 min<br>0.9 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 15 min<br>1.2 km |
| St. Olavs gate<br>Linje 9                  | 20 min<br>1.7 km |
| Trondheim Værnes                           | 30 min           |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Bispehaugen skole (1-7 kl.)<br>269 elever, 15 klasser               | 3 min<br>0.2 km  |
| Trondheim International School (1-10 kl.)<br>219 elever, 12 klasser | 6 min<br>0.4 km  |
| Singsaker skole (1-7 kl.)<br>307 elever, 18 klasser                 | 13 min<br>1.1 km |
| Rosenborg skole (8-10 kl.)<br>539 elever, 38 klasser                | 6 min<br>0.5 km  |
| Blussuvoll skole (8-10 kl.)<br>549 elever, 27 klasser               | 22 min<br>1.7 km |
| Bybroen videregående skole<br>210 elever                            | 13 min<br>1.2 km |
| Thora Storm videregående skole<br>1100 elever                       | 15 min<br>1.3 km |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



## Opplevd trygghet

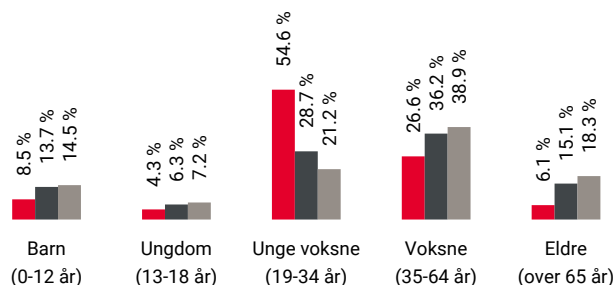
Veldig trygt 72/100



## Naboskapet

Høflige 52/100

## Aldersfordeling



| Område                      | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------------|-----------|---------------|
| Rosenborg vestre/Møllenberg | 1 272     | 911           |
| Trondheim                   | 192 462   | 103 688       |
| Norge                       | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Møllenberg barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Rosenborg barnehage (1-5 år)<br>58 barn  | 5 min<br>0.4 km |
| Småbergan barnehage (1-5 år)<br>29 barn  | 5 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Rosenberg<br>Post i butikk, PostNord | 2 min<br>0.1 km |
| Rema 1000 Rosenberg<br>PostNord, søndagsåpent | 4 min<br>0.3 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 78/100

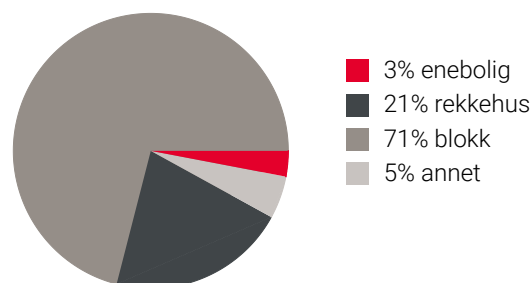
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 77/100

 **Shoppingutvalg**  
Bra 73/100

## Sport

-  Bispehaugen skole -gymsal 2 min   
Aktivitetshall 0.2 km
-  Rosenborg idrettsplass 5 min   
Ballspill, fotball 0.4 km
-  3T-Solsiden 9 min 
-  Feel24 Singsaker 10 min 

## Boligmasse



«Sentralt, levende og interessant!»

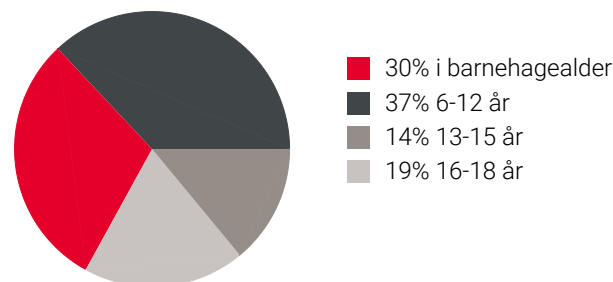
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Solsiden Kjøpesenter 7 min 
-  Vitusapotek Rosenberg 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

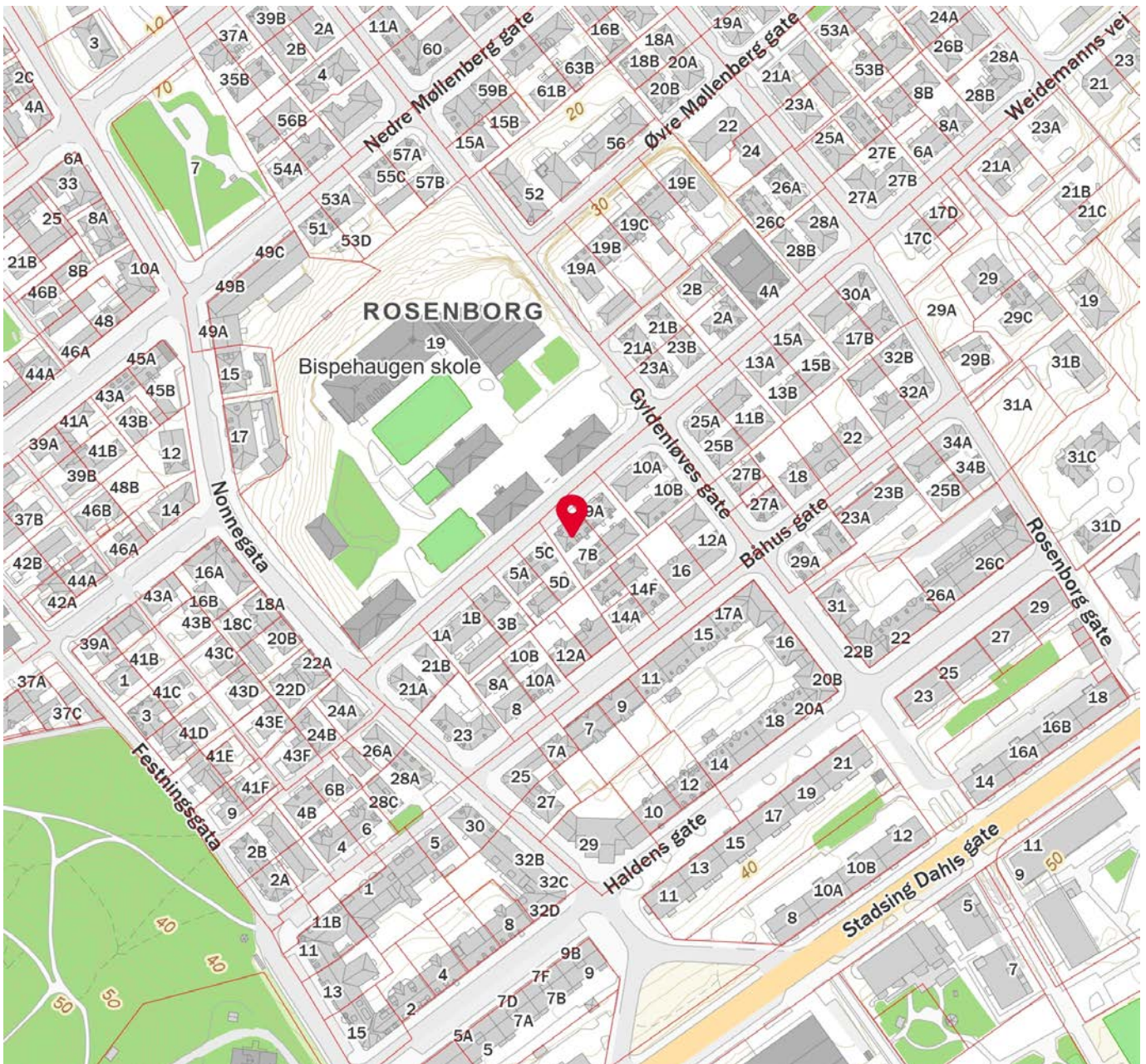
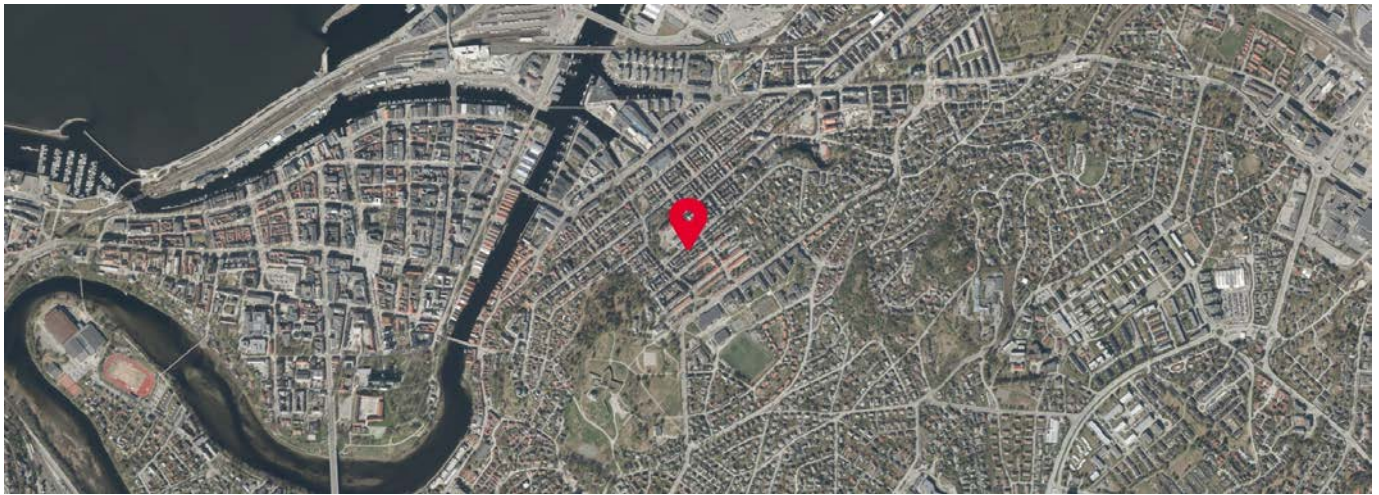


0% 59%

-  Rosenberg vestre/Møllenberg østre
-  Trondheim
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 13% | 33%   |
| Ikke gift     | 78% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Trondheim |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1710250275         |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Ole Markus Landrø |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Gateadresse       |  |
| Weidemanns vei 7A |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| TRONDHEIM | 7014   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250275

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OML

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250275

## Tilleggs kommentar

Har montert kjøkken selv da jeg driver et selskap å jobber i et selskap som monterer kjøkken.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250275

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ole Markus Landrø | feb00092d04e8139518dc<br>f8459a46583d9267ba5 | 15.09.2025<br>08:49:38 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1710250275

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

# Weidemanns vei 7A 7014 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i en bygård

Byggeår: 1900

BRA: 42 m<sup>2</sup>

BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

5

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35814>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

##### Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er påvist i kjeller og er felles for bygget.

##### Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder. Det bør også etableres stoppekran i leiligheten.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Begrenset lokalt fall i dusjsonen og tilnærmt flatt gulv utenfor dusjsonen. Videre er det stedvis slitasje på fuger, samt misfarging på silikonfuger.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

#### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Våtrom: Bad

#### Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**22.9.2025**

Rapportdato  
**29.9.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Ole Markus Landrø**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Weidemanns vei 7A, 7014 Trondheim**

|             |                              |           |            |               |            |          |  |
|-------------|------------------------------|-----------|------------|---------------|------------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>5001</b>                  | Gårdsnr:  | <b>410</b> | Bruksnr:      | <b>293</b> | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: |                              | Andelsnr: |            | Leilighetsnr: |            |          |  |
| Byggeår:    | <b>1900</b>                  |           |            |               |            |          |  |
| Boligtype:  | <b>Leilighet i en bygård</b> |           |            |               |            |          |  |

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygård oppført i to etasjer, samt loftetasje og kjeller. Grunnmur antas å være pusset murkonstruksjon. Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har sal/ valmtaksform, utvendig tekket med betongstein.

## 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>

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg             | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Leilighet        | 42        | 42                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| Kjellerbod       | 5         | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>47</b> | <b>42</b>                  | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Etasje        | 42        | 42                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>42</b> | <b>42</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                   | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------|-------------------|
| 1. Etasje        | 42        | 42        | 0        | Entre, bad, soverom, stue, kjøkken. |                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>42</b> | <b>42</b> | <b>0</b> |                                     |                   |

## Bygning: Kjellerbod

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA      | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller                     | 5        | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>5</b> | <b>0</b>                   | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

#### Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                       |             |
| Vinduer med 3-lags glass.                                                         |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Ja          |
| Vinduer er datert 2013.                                                           |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                      | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                      | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                 | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?      | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                           | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |             |

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                   |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                                                              | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                 | Nei          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                              | <b>TG-1</b>  |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. |              |

### 6.3 Kjøkken

#### Overflater og innredning

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                   | <b>TG-0</b> |
| Innredningen opplyses oppgradert i 2025 og fremstår uten skader.  |             |

#### Avtrekk

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                            | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?     | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>          | <b>TG-0</b> |
| Avtrekket fungerte etter en enkel test. |             |

## 6.4 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Dagens bruk stemmer med tegninger datert juli 1988.                                                             |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse er datert 09.10.1990.                                                               |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| 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 |

## 6.5 Avløpsrør

|                                                                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                            | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                    | Ja               |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/ kjøkken.                                                               |                  |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                              | Ukjent           |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                       | Nei              |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                            | Ukjent           |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                              | Ja               |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                          | <b>TG-2</b>      |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. |                  |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

## 6.6 Vannledninger

|                                                                                                                                                                                                                             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                 | Kobber      |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                           | Ja          |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.                                                                                                                                                    |             |
| 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?                                                                                                                                                                            | Ja          |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er påvist i kjeller og er felles for bygget. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                               |             |
| Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder. Det bør også etableres stoppekran i leiligheten.                                                                                           |             |

## 6.7 Elektrisk

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja               |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei         |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |

## 6.8 Varmtvannsbereder

|                                              |                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|
| Plassering bereder                           |                                |
| Kjeller                                      |                                |
| Fundament                                    |                                |
| Plassert på gulv                             |                                |
| Årstall                                      |                                |
| 2003                                         |                                |
| Størrelse                                    |                                |
| 198 liter                                    |                                |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei                            |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei                            |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei                            |

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-1**

Bereder er felles og ligger til i kjeller. Det blir opplyst om normal drift.

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

## 6.10 Våtrom: Bad

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert på ukjent tidspunkt.

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?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Begrenset lokalt fall i dusjsonen og tilnærmt flatt gulv utenfor dusjsonen. Videre er det stedvis slitasje på fuger, samt misfarging på silikonfuger.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Støpejern

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann  
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Sanitærutstyr

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Nei |

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-1**

Innredningen har normale bruksmessige slitassjer. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

|               |          |
|---------------|----------|
| Type ventiler | Naturlig |
|---------------|----------|

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

### 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**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

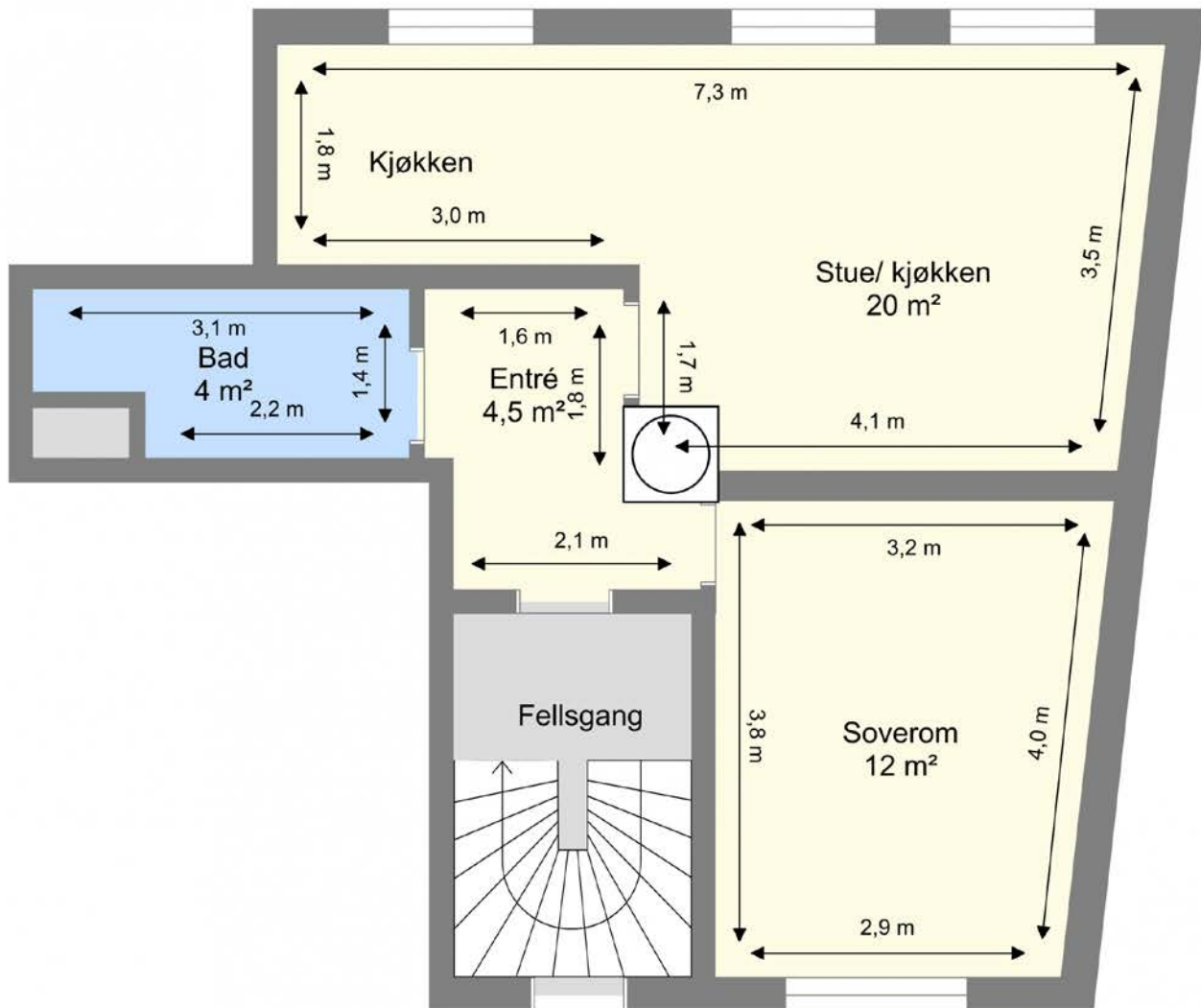
## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## Weidemanns vei 7A

### 1. Etasje

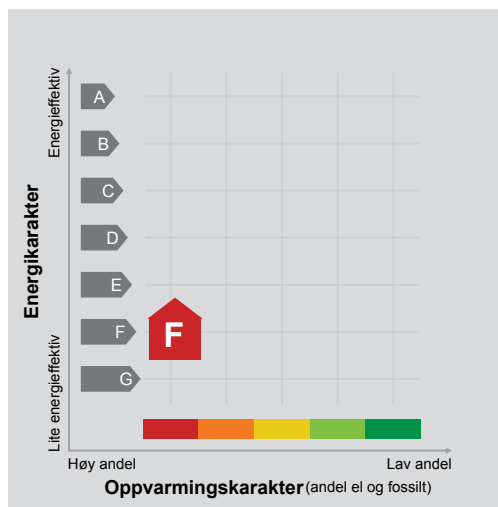


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Weidemanns vei 7A        |
| Postnummer        | 7014                     |
| Sted              | TRONDHEIM                |
| Kommunenavn       | Trondheim                |
| Gårdsnummer       | 410                      |
| Bruksnummer       | 293                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 182173711                |
| Bruksenhetsnummer | H0102                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-174084 |
| Dato              | 29.09.2025               |



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 7 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 7 000 kWh elektrisitet       | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved            |

# **Vedtekter**

## **for Borettslaget Weidemanns vei 7**

**org nr 953 351 528**

**vedtatt den 29.11.05**  
**med endringer vedtatt 16.09.2008**  
**Sist endret 03.05.2018.**

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Borettslaget Weidemanns vei 7 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 250,-.

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

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

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

#### **2-2 Sameie i andel**

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

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

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

Borettslaget Weidemanns vei 7 har ikke vedtektsfestet forkjøpsrett til andelseierne.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET WEIDEMANNSSVEIEN 7.

## VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

## Ansvar – omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

## Fellesanlegg – dyrehold

Ta godt vare på uteområdet, beplantning og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget, og dermed beboerne selv, unødige kostnader.

Enhver borettsshaver som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

## Avfall

Søppelsjakter og dunker er **kun** beregnet for **husholdningsavfall**. Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på en annen måte. Pakk avfallet godt inn før det kastes, og avfallsposen skal ikke inneholde mer avfall enn at den kan knytes helt igjen før den kastes.

Kjeller i forgård kan foreløpig benyttes som kortvarig lagringsplass, men beboerne har selv ansvar for å fjerne avfall som blir satt her.

## Renhold

Hver andel får tildelt egne uker hvor de har vaktmesteransvar. I tillegg til å utføre renhold av trapper og ganger, har de ansvar for å tørke støv, vanne blomster, skifte lyspærer, måke snø og strø om det er isete. Det er viktig at alt dette blir utført, spesielt de to siste punktene da borettslaget kan bli bøtelagt om det ikke er måket eller strødd.

Det vil bli avholdt to rengjøringsdugnader i året, vår og høst. Da vil det i tillegg bli byttet ut blomster tilpasset sesongen.

## Veggdyrkontroll

Borettsshaveren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr må borettsshaveren, for egen regning, sørge for desinfeksjon. Dersom borettsshaveren selv ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for borettsshaverens regning.

## Dugnad

Det forventes at borettsshaveren deltar på oppsatte dugnader. Bygårdene og fellesarealet er felles eie og ansvar, og alt vedlikehold av dette vil komme borettsshaveren selv til gode. Deltagelse på dugnad godtgjøres med kr 250,- per andel per dugnad.

### **Baderom, WC, kraner og ledninger**

Borettsshaveren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. På klosettet må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskåla. Det kan føre til at avløpet går tett og at borettsshaveren får omkostninger med å stake opp igjen.

### **Ro og orden**

Unngå unødig bråk i leiligheten, trapper og ganger, og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboens vinduer.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy – banking, boring, sliping med mer – må ikke foregå på søndager og helligdager, eller mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.

Hovedinngangsdørene skal låses senest kl 2100 på hverdager. De skal også være låst i helgene (dvs. fredag – mandag morgen), i juleferier, påskeferier og pinseferier, og på bevegelige helligdager samt kvelden forut for disse.

### **Bruk av leiligheten**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Bruksoverlating av leiligheten er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret. La aldri eventuell leietaker flytte inn før bruksoverlating er godkjent.

### **Plikter – mislighold**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne.

Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge dem.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold.

Sist endret i generalforsamling 26.05.2014.

## Borettslaget Weidemannsveien 7 - Resultatregnskap 2024

|                                     | Note  | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  | Budsjett 2024  | Budsjett 2025  |
|-------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |       |                |                |                |                |
| Felleskostnader driftsdel           |       | 384 312        | 495 408        | 384 293        | 413 240        |
| Felleskostnader kapitaldel          |       | 207 504        | 0              | 207 507        | 199 000        |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler  |       | 97 920         | 88 128         | 97 920         | 97 920         |
| Andre tillegg                       | 1     | 6 048          | 6 048          | 6 000          | 6 000          |
| Sum driftsinntekter                 |       | 695 784        | 589 584        | 695 720        | 716 160        |
| <b>Driftskostnader</b>              |       |                |                |                |                |
| Personalkostnader                   | 2     | -6 345         | -4 230         | -4 230         | -6 345         |
| Styrehonorar                        |       | -45 000        | -30 000        | -45 000        | -30 000        |
| Avskrivninger                       |       | -11 425        | -11 425        | -11 425        | -11 425        |
| Forretningsfjrrerhonorar            |       | -42 890        | -41 587        | -42 890        | -44 300        |
| Honorar administrative tjenester    |       | -12 081        | -11 661        | -12 080        | -12 500        |
| Eksterne honorar                    | 3     | -17 678        | -25 524        | -18 000        | -6 875         |
| Drifts- og serviceavtaler           | 4     | -10 518        | -14 241        | -10 700        | -7 000         |
| Renholdstjenester                   |       | -33 979        | -32 862        | -33 650        | -25 700        |
| Ljpende vedlikehold                 | 5     | -10 857        | 0              | -30 000        | -20 000        |
| Periodisk vedlikehold               |       | 0              | -36 000        | 0              | -36 000        |
| Elektroniske fellesavtaler          |       | -103 065       | -96 392        | -97 920        | -108 200       |
| Forsikring                          |       | -52 040        | -48 488        | -51 585        | -58 500        |
| Kommunale tjenester og renovasjon   |       | -64 905        | -44 315        | -52 120        | -66 800        |
| Eiendomsavgifter                    |       | -38 336        | -37 613        | -39 500        | -40 300        |
| Energi, felles                      |       | -40 309        | -50 212        | -49 950        | -44 000        |
| Andre driftsutgifter                | 6     | -5 929         | -2 916         | -3 300         | -4 215         |
| Sum driftskostnader                 |       | -495 355       | -487 467       | -502 350       | -522 160       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |       | <b>200 429</b> | <b>102 117</b> | <b>193 370</b> | <b>194 000</b> |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |       |                |                |                |                |
| Finansinntekter                     |       | 8 869          | 8 868          | 4 500          | 5 000          |
| Finanskostnader                     |       | -150 239       | -127 821       | -157 557       | -143 000       |
| Netto finansposter                  |       | -141 370       | -118 953       | -153 057       | -138 000       |
| <b>Resultat frjr skattekostnad</b>  |       | <b>59 059</b>  | <b>-16 836</b> | <b>40 313</b>  | <b>56 000</b>  |
| OrdinNrt resultat etter skatt       |       | 59 059         | -16 836        | 40 313         | 56 000         |
| i RSRESULTAT                        | 7, 11 | 59 059         | -16 836        | 40 313         | 56 000         |
| Disponering av totalresultat:       |       | 59 059         | -16 836        | 40 313         | 56 000         |
| Overfjrt til annen egenkapital      |       | 59 059         | 0              | 0              | 0              |
| Overfjrt fra annen egenkapital      |       | 0              | -16 836        | 0              | 0              |

## Borettslaget Weidemannsveien 7 - Balanse 2024

|                            | Note  | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|----------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>           |       |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>       |       |                  |                  |
| Varige driftsmidler        |       |                  |                  |
| Bygninger og tomter        | 8, 13 | 5 494 514        | 5 494 514        |
| Andre anleggsmidler        | 8     | 14 282           | 25 707           |
| Sum anleggsmidler          |       | 5 508 795        | 5 520 220        |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>        |       |                  |                  |
| Fordringer                 |       |                  |                  |
| Kundefordringer            | 9     | 0                | 3 016            |
| Periodiserte kostnader     | 9     | 161 322          | 153 713          |
| Mellomregning Klare Finans | 9     | 5 168            | 0                |
| Opptjente renter           | 9     | 8 695            | 8 672            |
| Bankinnskudd og kontanter  |       |                  |                  |
| Bankinnskudd               | 10    | 133 401          | 226 210          |
| Sum omløpsmidler           |       | 308 585          | 391 610          |
| <b>SUM EIENDELER</b>       |       | <b>5 817 381</b> | <b>5 911 831</b> |

## Borettslaget Weidemannsveien 7 - Balanse 2024

|                                             | Note   | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|---------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                 |        |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                          |        |                  |                  |
| Innskutt egenkapital                        |        |                  |                  |
| Andelskapital                               | 11     | 3 000            | 3 000            |
| Opptjent egenkapital                        |        |                  |                  |
| Annen egenkapital                           | 11     | 663 805          | 604 747          |
| Sum egenkapital                             |        | 666 805          | 607 747          |
| <b>GJELD</b>                                |        |                  |                  |
| Avsetninger og forpliktelser                |        |                  |                  |
| Andre avsetninger for forpliktelser         | 7, 12  | 36 000           | 36 000           |
| Sum avsetninger og forpliktelser            |        | 36 000           | 36 000           |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                     |        |                  |                  |
| Pantel <sup>3</sup> n                       | 13, 14 | 2 322 594        | 2 373 648        |
| Borettsinnskudd                             | 13, 15 | 2 700 000        | 2 700 000        |
| Sum langsiktig gjeld                        |        | 5 022 594        | 5 073 648        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                     |        |                  |                  |
| Leverandørgjeld                             |        | 74 321           | 186 712          |
| Forskudd kunder                             |        | 14 255           | 4 592            |
| P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte kostnader |        | 3 011            | 3 132            |
| Annen kortsiktig gjeld                      |        | 395              | 0                |
| Sum kortsiktig gjeld                        |        | 91 981           | 194 436          |
| Sum gjeld                                   |        | 5 150 575        | 5 304 084        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>             |        | <b>5 817 381</b> | <b>5 911 831</b> |
| Pantstillelser                              | 13     | 5 022 594        | 5 073 648        |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Falke Svaliaunet S N J ther  
Leder

\_\_\_\_\_  
Frida Langerud  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christine Sunnev<sup>3</sup> g  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For annen gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

|                   | 2024  | 2023  |
|-------------------|-------|-------|
| Andre tillegg     |       |       |
| Dugnad            | 6 048 | 6 048 |
| Sum andre tillegg | 6 048 | 6 048 |

Sammen med felleskostnadene kreves det hver måned ned inn et tillegg for dugnad.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

|                       | 2024  | 2023  |
|-----------------------|-------|-------|
| Arbeidsgiveravgift    | 6 345 | 4 230 |
| Sum personalkostnader | 6 345 | 4 230 |

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

|                              | 2024   | 2023   |
|------------------------------|--------|--------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 17 678 | 25 524 |
| Sum eksterne honorarer       | 17 678 | 25 524 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|                                                     | 2024   | 2023   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 10 518 | 14 241 |
| Sum drifts- og serviceavtaler                       | 10 518 | 14 241 |

## Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

|                                     | 2024   | 2023 |
|-------------------------------------|--------|------|
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg | 10 463 | 0    |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 395    | 0    |
| Sum vedlikehold                     | 10 857 | 0    |

## Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                                       | 2024  | 2023  |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Generalforsamling <sup>β</sup> rsmøte | 2 974 | 0     |
| Bankgebyrer                           | 596   | 497   |
| Andre gebyrer                         | 2 358 | 2 419 |
| Sum andre driftsutgifter              | 5 929 | 2 916 |

## Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

|                                                                       | 2024    | 2023    |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Disponible midler 01.01                                               | 197 174 | 229 114 |
| Endring i disponible midler:                                          |         |         |
| ; rets resultat                                                       | 59 059  | -16 836 |
| Tilført avsetninger                                                   | 0       | 36 000  |
| Tilbakeført avskrivning                                               | 11 425  | 11 425  |
| Avdrag p n                                                            | -51 054 | -62 529 |
| ; rets endring i disponible midler                                    | 19 430  | -31 940 |
| Disponible midler i periodens slutt                                   | 216 604 | 197 174 |
| <br>Vedlikeholdsavsetning 01.01.                                      | -36 000 | 0       |
| Endring langsiktige avsetninger:                                      |         |         |
| ; rets vedlikeholdsavsetning                                          | 0       | -36 000 |
| Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt                      | -36 000 | -36 000 |
| <br>Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 180 604 | 161 174 |

## Note 8 - ANLEGGSMIDLER

|                                      | Tomter    | Bygning | Andre anl.m. | Rehabilit. |
|--------------------------------------|-----------|---------|--------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 1 117 000 | 569 330 | 114 250      | 3 808 184  |
| ; rets tilgang :                     | 0         | 0       | 0            | 0          |
| ; rets avgang :                      | 0         | 0       | 0            | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 1 117 000 | 569 330 | 114 250      | 3 808 184  |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0         | 0       | 99 968       | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0         | 0       | 0            | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 1 117 000 | 569 330 | 14 282       | 3 808 184  |
| ; rets avskrivninger :               | 0         | 0       | 11 425       | 0          |
| <br>Antatt levetid i 3 r :           |           |         | 10           |            |

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lypende vedlikehold antas <sup>3</sup> opprettholde den tekniske og nkonomiske verdi p<sup>3</sup> bygningsmassen.

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger og tomt er anskaffet i <sup>3</sup> r 1989.

Rehabilitering er gjennomført i 1997.

  ; rets avskrivninger gjelder brannvarslingsanlegg anskaffet i 2016.

## Note 9 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

|                               | 2024    | 2023    |
|-------------------------------|---------|---------|
| Bundne midler og bankinnskudd |         |         |
| Bundne midler for skattetrekk | 5       | 5       |
| Bankinnskudd                  | 133 396 | 226 205 |
| Sum bankinnskudd              | 133 401 | 226 210 |

## Note 11 - EGENKAPITAL

|                         | 2024    | 2023    |
|-------------------------|---------|---------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01   | 607 747 | 624 583 |
| Andelskapital 01.01     | 3 000   | 3 000   |
| Andelskapital 31.12     | 3 000   | 3 000   |
| Annen egenkapital 01.01 | 604 747 | 621 583 |
| ; rets resultat         | 59 059  | -16 836 |
| Annen egenkapital 31.12 | 663 805 | 604 747 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12   | 666 805 | 607 747 |

Andelskapitalen er kr 3 000,- fordelt på 12 andeler à kr 250,-.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

## Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

|                       | 2024   | 2023   |
|-----------------------|--------|--------|
| Vedlikeholdsavsetning | 36 000 | 36 000 |
| Sum avsetninger       | 36 000 | 36 000 |

## Note 13 - PANTSTILLELSER

|                                         | 2024      |
|-----------------------------------------|-----------|
| Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12 | 5 494 514 |
| Restgjeld 31.12                         | 5 022 594 |

På lydende pantstillelser var kr 7 700 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

|                        |                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Kreditor:              | Svenska<br>Handelsbanken AB<br>NUF                                      |
| Formål:                | Refin. lån<br>9051.72.43794, samt<br>oppløsning til div.<br>vedlikehold |
| Låne nummer:           | 90517296685                                                             |
| Låne type:             | Annuitet                                                                |
| Opptaksår:             | 2020                                                                    |
| Rentesats:             | 6.20 %                                                                  |
| Betingelser:           | Flytende rente                                                          |
| Beregnet innfridd:     | 30.12.2045                                                              |
| Opprinnelig lånebeløp: | 2 600 000                                                               |
| Låne saldo 01.01:      | 2 373 648                                                               |
| Avdrag i perioden:     | 51 054                                                                  |
| Låne saldo 31.12:      | 2 322 594                                                               |
| Saldo 5 år frem i tid: | 2 004 235                                                               |

## PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

|                                                                  | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld på 90517296685 | 2            | 209 389           | 418 778         |
|                                                                  | 2            | 198 829           | 397 658         |
|                                                                  | 2            | 197 321           | 394 642         |
|                                                                  | 2            | 195 812           | 391 624         |
|                                                                  | 2            | 182 235           | 364 470         |
|                                                                  | 2            | 177 710           | 355 420         |

## Note 15 - INNSKUDD

|                 | 2024      | 2023      |
|-----------------|-----------|-----------|
| Borettsinnskudd | 2 700 000 | 2 700 000 |
| Sum innskudd    | 2 700 000 | 2 700 000 |





TRONDHEIM KOMMUNE

Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret  
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM  
Tlf.: 07 546375 - 546381  
Telefax: 07 546705

Referansenr.: BS/02105/88  
Sak nr.: DB 1555/89

M I D L E R T I D I G  
B R U K S T I L L A T E L S E

Tr-heim Byfornyelse A/S  
Kjøpmannsgt 17

7013 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi  
referansenr. og byggested.  
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

[Ang. Hovedgård].

Trondheim 09.10.90

BYGGESTED : WEIDEMANNS VEI 7

G.nr. 00410 B.nr. 0293

BYGGHERRE : Tr-heim Byfornyelse A/S

ARBEIDETS ART : REHABILITERING

BYGGETS ART : REHABILITERING

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

Arbeidet er besiktiget. 8/10-90

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig  
brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren,  
men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

*L. Singstad*  
byggekonsentrollør



TRONDHEIM KOMMUNE

Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret  
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM  
Tlf.: 07 546375 - 546381  
Telefax: 07 546705

Referansenr.: BS/02105/88  
Sak nr.: DB 1555/89

M I D L E R T I D I G  
B R U K S T I L L A T E L S E

Tr-heim Byfornyelse A/S  
Kjøpmannsgt 17

7013 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi  
referansenr. og byggested.  
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

*(Ang. Bakgård)*

Trondheim 26.06.90

BYGGESTED : WEIDEMANNS VEI 7 G.nr. 00410 B.nr. 0293

BYGGHERRE : Tr-heim Byfornyelse A/S

ARBEIDETS ART : REHABILITERING

BYGGETS ART : REHABILITERING

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

Arbeidet er besikttet. *22/6-90.*

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig  
brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren,  
men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

*Brannleider monteres snarest.*

BYGGESAKSKONTORET

*R. Singaas*  
byggekonsentrollør



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1/17

Carleif Elektro AS Bjørn Johnsen  
Bromstadvegen 57

## FERDIGATTEST

N-7047 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Marianne Laanke Losen

Saksnummer  
16/9992  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Bjørn Johnsen

Dato  
02.01.2017

### Weidemanns vei 7 A og B, ferdigattest - brannvarslingsanlegg

Gnr./Bnr.: **410/293**  
Bygningsnummer: **182173711**  
Ansvarlig søker: **Carleif Elektro AS**  
Tiltakshaver/byggherre: **Martin Rasmussen**

Søknaden gjelder ferdigattest for brannvarslingsanlegg.

### Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Marianne Laanke Losen  
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:  
Martin Rasmussen, Weidemannsvei 7B, 7014 TRONDHEIM

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

**1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden om ferdigattest 28.12.2016.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 725/16.

## 2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan du klage til?

Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

### Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

### Innholdet i klagen

Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

### Utsettelse

Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

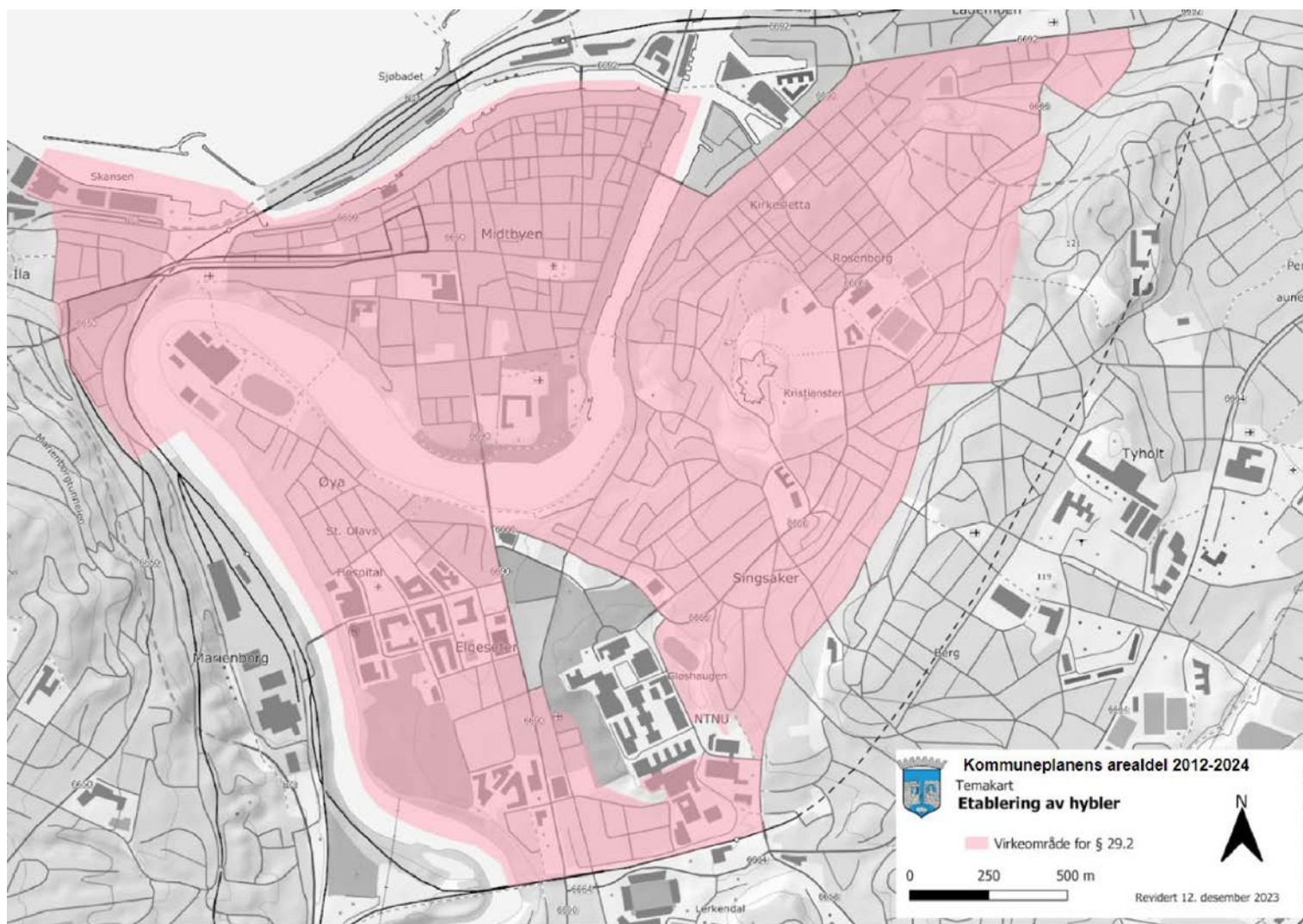
### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

### Kostnader ved klagesaken

Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



## PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

**Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:**

### **Vedtak:**

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

### **Behandling:**

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativt forslag "Opphev bestemmelsen":

Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

### **Votering:**

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.



**Verneplan for Møllenberg/Kirksletten/Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området.**

Denne planen, r0229, "konserverer" tidligere plansituasjon. Tidligere planer, som utgår ved denne planen, kan derfor fortsatt være aktuelle å se på når det gjelder formål.

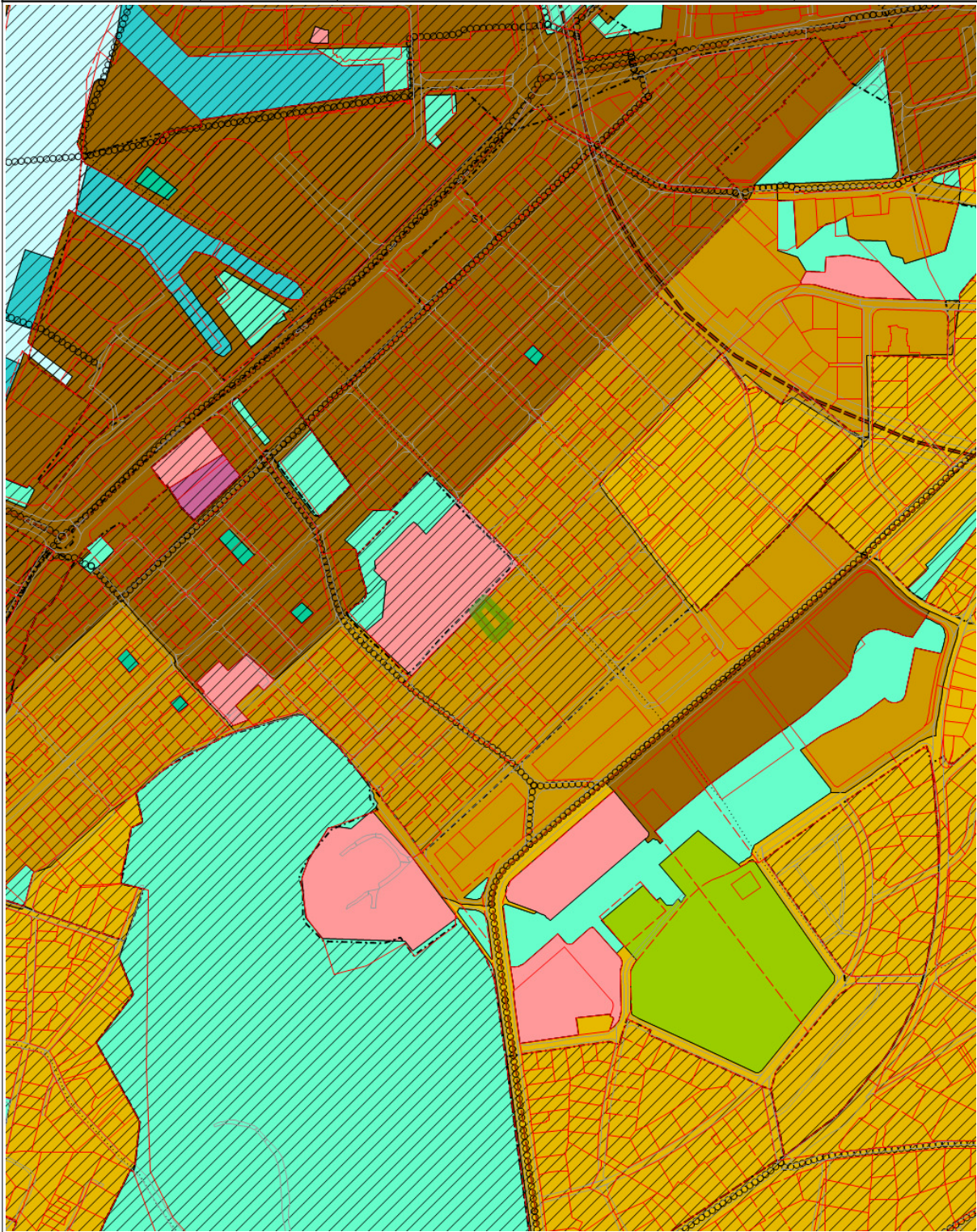
Kartet på denne siden viser beliggenheten for de planer som utgår i sin helhet, samt de som det utgår deler av.



For de arealer som er vist som "uregulert", er det ikke funnet noen planer. Likedan de områder som kun er vist med dato.

**Resterende planer som er vist på kartet er gjeldende planer som er vedtatt etter 01.09.86.**

|                                                                                                |                         |                                            |          |        |                                                                                                            |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <br>Trondheim | Kommuneplanens arealdel |                                            |          |        | <br>Målestokk<br>1:5000 |        |
|                                                                                                | Eiendom:                | Gnr: 410                                   | Bnr: 293 | Fnr: 0 |                                                                                                            | Snr: 0 |
|                                                                                                | Adresse:                | Weidemanns vei 7A<br>7014 TRONDHEIM, m.fl. |          |        |                                                                                                            |        |
|                                                                                                | Annen info:             |                                            |          |        |                                                                                                            |        |



Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.
2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tette utbygde delene av området.
3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.
4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemer på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubbygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

-----  
REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.
- 3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

- 3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.
- 3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

#### Eksisterende bebyggelse.

- 4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakestilles.
- 4.2. Ved vindusutskifting må det påses at det ved lavt-sittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.
- 4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerdet med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.
- 4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.
- 4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.
- 5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

#### Ny bebyggelse.

- 6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.
- 6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.
- 6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.
- 6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

- 7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.
- 7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.
- 7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggiv.
- 7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggiv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

#### Bygningene.

- 8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.
- 8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.
- 8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvare de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.
- 8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

#### Fellesareal.

- 9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.
- 9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkmes ig utforming.

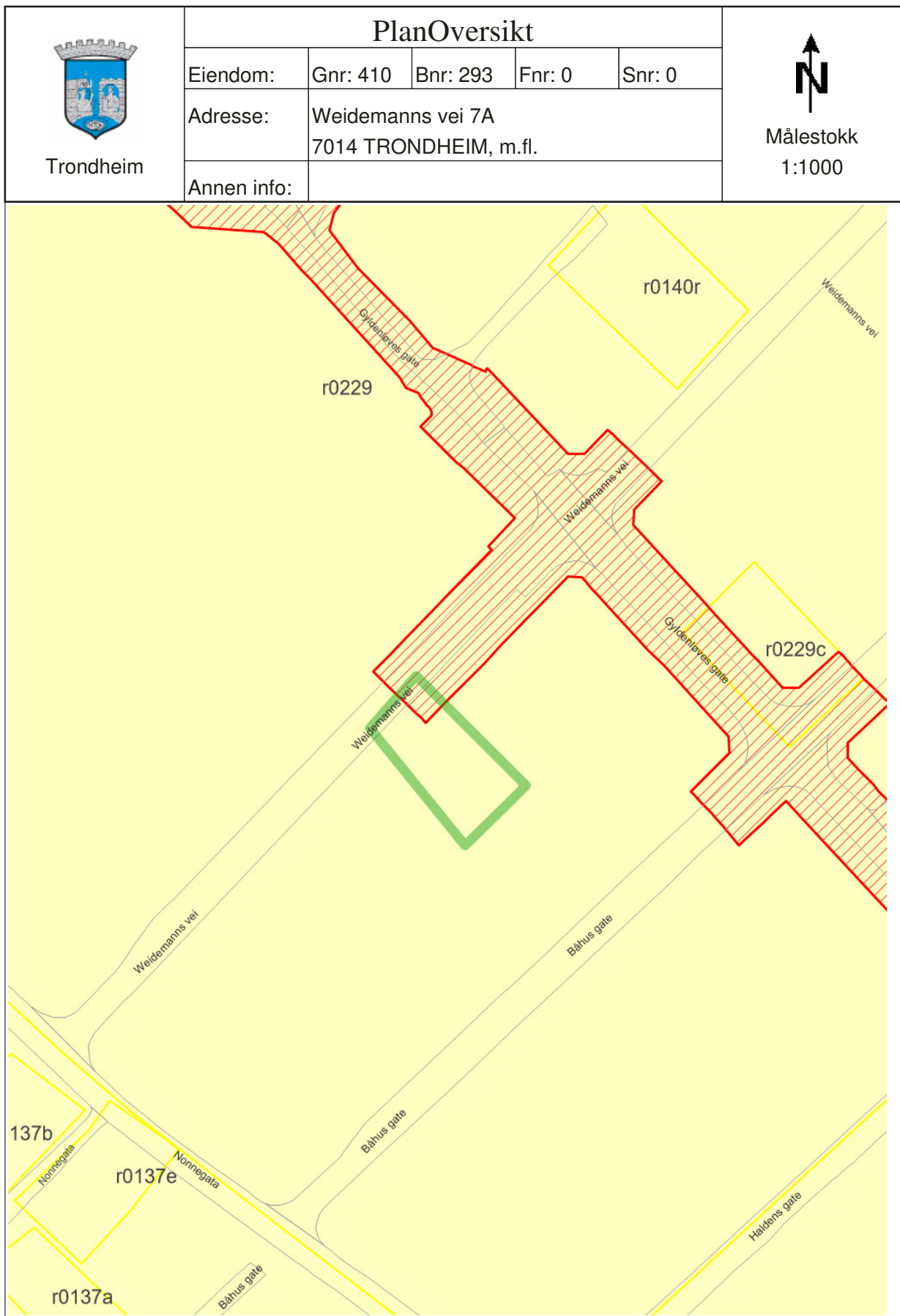
- 9.3. Gater, veger og plasser må disponeres slik at tilgjengeligheten for brannvesenet til enhver tid er sikret.

Fellesbestemmelser.

- 10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.
- 10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.
- 11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.
- 11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE  
Teknisk avdeling  
Plankontoret, 10.10.1983,  
korrigert av bygningsrådet 18.10.1983.

031B203





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +



**SOS  
BARNEBYER**

# 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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Weidemanns vei 7A  
7014 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 463 00 046  
**E-post:** marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre