

PROAKTIV

Rålekker selveier



GISLE JOHNSONS GATE 13A



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



LADEMOEN

Rålekker & unik 2-roms selveier i tilbaketrasket område. Omfattende renoverert i 2018. Solfylt terrasse. Parkering.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gisle Johnsons gate 13A, 7067 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 411, bnr. 187, snr. 5 i Sameiet Gisle Johnsons gate 13

Prisantydning: 3.970.000,-

Omkostninger: 113.240,-

Totalpris: 4.083.240,-

Kommunale avgifter: 20.564,-

Boligtype: Eierseksjon

Opprinnelig byggeår: 1890

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 2/1

BRA: 69 m²

BRA-i: 64 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Leiligheten har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass 2 på fellestomt.

Tomt: 549 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.600,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene pr. mnd. er estimert og kan endres av nye eiere av de ulike seksjonene, etter konstituering av sameiet.

Energimerke: Energiklasse: Lysgrønn C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	30	40	44
Boligen i bilder	Vedlegg	Plantegninger	Kjerneinformasjon
50	51	78	86
Vedlegg	Egenerklæring	Vedtekter	Kommunalinformasjon
95	104		
Energiattest	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



LADEMOEN

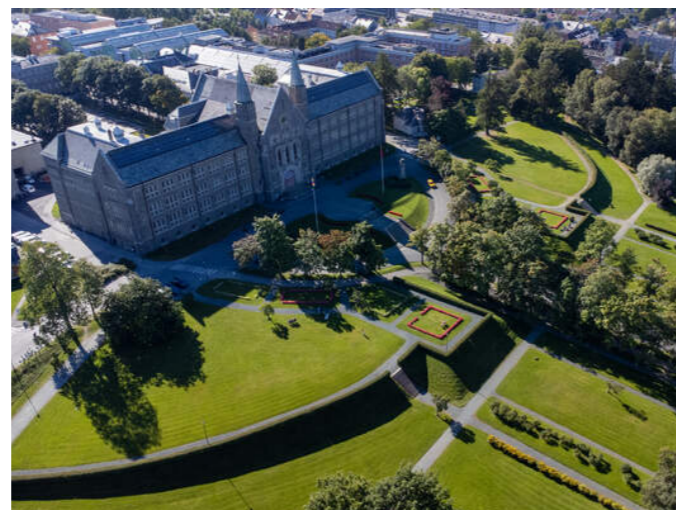
Kommune: Trondheim / **Område:** LADEMOEN

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

Beliggenhet

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚉 Lilleby stasjon Linje R60, R70	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Anders Buens gate Linje 2, 54, 106	3 min 🚶 0.3 km
🚉 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 🚶 2 km
🚉 Dronningens gate 62 Linje 9	8 min 🚶 2.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km
Coop Extra Lilleby PostNord	6 min 🚶 0.5 km

VARER/TJENESTER

📦 City Lade	14 min 🚶
🏪 Apotek 1 Solsiden	14 min 🚶

SPORT

⚽ Jarlebanen - kgb Fotball	4 min 🚶 0.3 km
🏫 Lilleby skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 0.4 km
🏊 Flex Gym	9 min 🚶
🏊 Feel24 Buran	9 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kiwi Lilleby	7 min 🚶
----------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Lademoen finnes også treningssenteret Feel24, tannlege og frisør.

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

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

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

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

Fra leiligheten tar det kun fem minutters å gå ned til Solsiden med et yrende byliv på både dag- og kveldstid. På Solsiden kjøpesenter finner du mange ulike butikker med noe for



enhver smak. På utsiden av senteret ligger serveringsstedene på rad og rekke. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv utover kveldene. Ved Portalen på Solsiden finnes det en større Rema1000 med søndagsåpen avdeling og de to treningssentrene Sit og 3T. Fra Solsiden kan man spasere over Blomsterbrua for å komme inn til bykjernen.

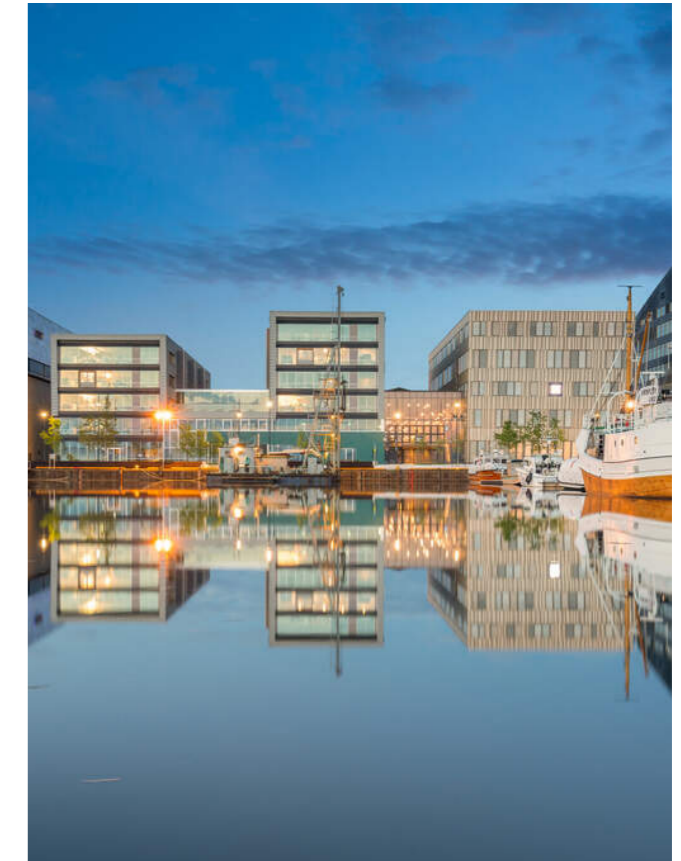
En rekke bussruter passerer holdeplassene Buran og Rosendal som ligger innen gåavstand fra leiligheten. Her har også flybussen trasé med jevnlig avganger. De mange og hyppige bussforbindelsene gjør at man enkelt kommer seg rundt og til ulike deler av byen. For studenter er det bussruter som går til de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

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	14 min 1.1 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	20 min 1.7 km
Cissi Klein videregående skole	20 min
Bybroen videregående skole 210 elever	7 min 2.5 km

BARNEHAGER

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 40 barn	8 min 0.7 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km



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

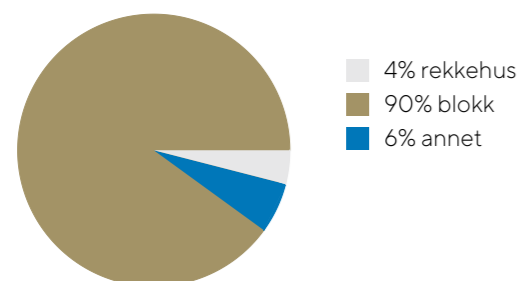
Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og lavblokker.

Adkomst

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

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL GISLE JOHNSONS GATE 13A

Vi starter utendørs - Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket plassert, samtidig som du har umiddelbar nærhet til sentrum og byens pulserende liv.

Parkering

Leiligheten har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass 2 på fellestomt.

Tomtestørrelse

549 m²

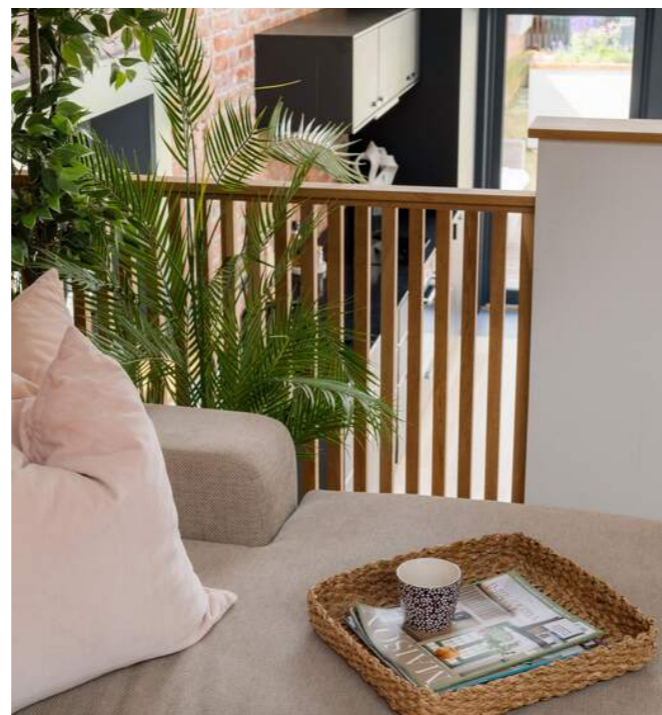
TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og tre, og er utvendig pusset. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Ståle Hjelmseth (befaringsdato: Torsdag, 28. mai 2026)



LEILIGHETEN FREMSTÅR
SOM EGEN BOENHET OG
BLE OMFATTENDE
OPPGRADERT I 2018.



MED KORT
GANGAVSTAND TIL ET
BRETT UTVALG AV
FASILITETER HAR DU ALT
DU TRENGER RETT
UTENFOR DØREN.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling har den store gleden av å presentere en rålekker selveierleilighet i Gisle Johnsons gate 13A. Leiligheten var tidligere et lager og del av et eldre hus fra ca. 1890. Den ble omgjort og oppusset til en moderne frittstående leilighet i 2018. Leiligheten har en gjennomgående høy standard og er angitt med TG1 på nesten alle punkter av takstmannen. Den er praktisk fordelt over tre plan og inneholder stue, kjøkken, bad, soverom og vaskerom. For øvrig er det bruksrett på parkeringsplass.

Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket plassert, samtidig som du har umiddelbar nærhet til sentrum og byens pulserende liv. Med kort gangavstand til et bredt utvalg av fasiliteter har du alt du trenger rett utenfor døren, enten det er kollektivtransport, servicetilbud, treningssentre eller hyggelige serveringssteder. Ideelt for unge voksne, studenter og urbane livsnytere som ønsker en praktisk hverdag.

Velkommen inn!

Forbi inngangsdøren ankommer man en appellerende leilighet. Det er en stilig bolig som oppleves med rustikkpreg og masse sjarm. Dette gir en helhet som venter på at du skal skape ditt eget inntrykk. Leilighetens entré og kjøkken har parkett på gulv med gulvvarme og svært god takhøyde. Like utenfor inngangsdøren er det bodareal på ca. 5 kvm for ekstra lagringsplass.

Innbydende kjøkken

Kjøkkenet ligger i leilighetens første etasje med en tidløs innredning. Kjøkkenet har sorte tidløse fronter i kombinasjon med en sort benkeplate av stein, noe som gjør at kjøkkenet

passer svært godt til teglsteinen på vegg. Det er oppbevaringsplass i skap og skuffer. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, kjøl/fryseskap, platetopp og oppvaskmaskin. Like ved er det romslig plass til hyggelig spisegruppe og de store vinduene som strekker seg fra gulv til tak bidrar til rikelig med naturlig lysinnslipp.

Behagelig privat uteområde

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en behagelig privat terrasse. Terrassen har god plass til utemøbler. Terrassens vending gir flott ettermiddagssol og er en ypperlig plass å tilbringe varme sommerdager. For øvrig har leiligheten eksklusiv bruksrett på plenen foran seksjonen.

Unik stuesone

Det er en tiltalende stue som utgjør ca. 17,5 kvm. Her er det i likhet med kjøkkenet flott parkett på gulv, malte plater på vegger og teglstein. Stuen befinner seg i andre etasje. Rommet fremstår luftig, med tidsriktige detaljer og en moderne utførelse. Utformingen gjør at man enkelt kan innrede etter eget ønske. Legg ekstra merke til bjelkene og takvinduene som bidrar til mye lysinnslipp fra tak. I tillegg er det balansert ventilasjon som gir boligen et godt innklima.

Tiltalende soverom

Den stilfulle trappen leder ned til soverommet, bad og vaskerom. Soverommet er på romslige 10,5 kvm og har god plass til seng og garderobeløsning. Soverommet har parkett på gulv, vegger malt i moderne fargetone, gulvvarme og downlights i himling. Soverommet er godt skjermet fra eventuelt støy.



OPPLEVES MED
RUSTIKKPREG OG MASSE
SJARM

**Elegant baderom og praktisk vaskerom**

Baderommet ligger tilknyttet soverommet. Badet utgjør ca. 3 kvm og er innredet med lyse fliser på gulv og vegger. Baderomsinnredningen består av servant med underskap og speil. Videre er det utstyrt med dusjnise med innfellbare glassdører, behagelig gulvvarme og klosett og downlights. Like ved er det praktisk vaskerom utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, og rørfordelingsskap, sikringskap og ventilasjosaggregat.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

1. etasje
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 48 kvm

Kommentar fra takstmann:

- Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.
- Leilighet i bygget er etablert i 2018.

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

Standard

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

Takstmann har vurdert nesten alle punkter (23 / 25) til TG1.

Takstmann har vurdert følgende (23 / 25) punkt til TG-IU:

- Vaskerom: Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad/i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuksøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.



-Baderom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Verdt å bemerke seg:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskrift.
- De mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Oppvarming

- Elektrisk

Ventilasjon:

- Balansert ventilasjon

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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

INNBYDENDE KJØKKEN

Kjøkkenet har sorte tidløse fronter i kombinasjon med en sort benkeplate av stein, noe som gjør at kjøkkenet passer svært godt til teglsteinen på vegg.



EN HELHET SOM VENTER
PÅ AT DU SKAL SKAPE DITT
EGET INNTRYKK.

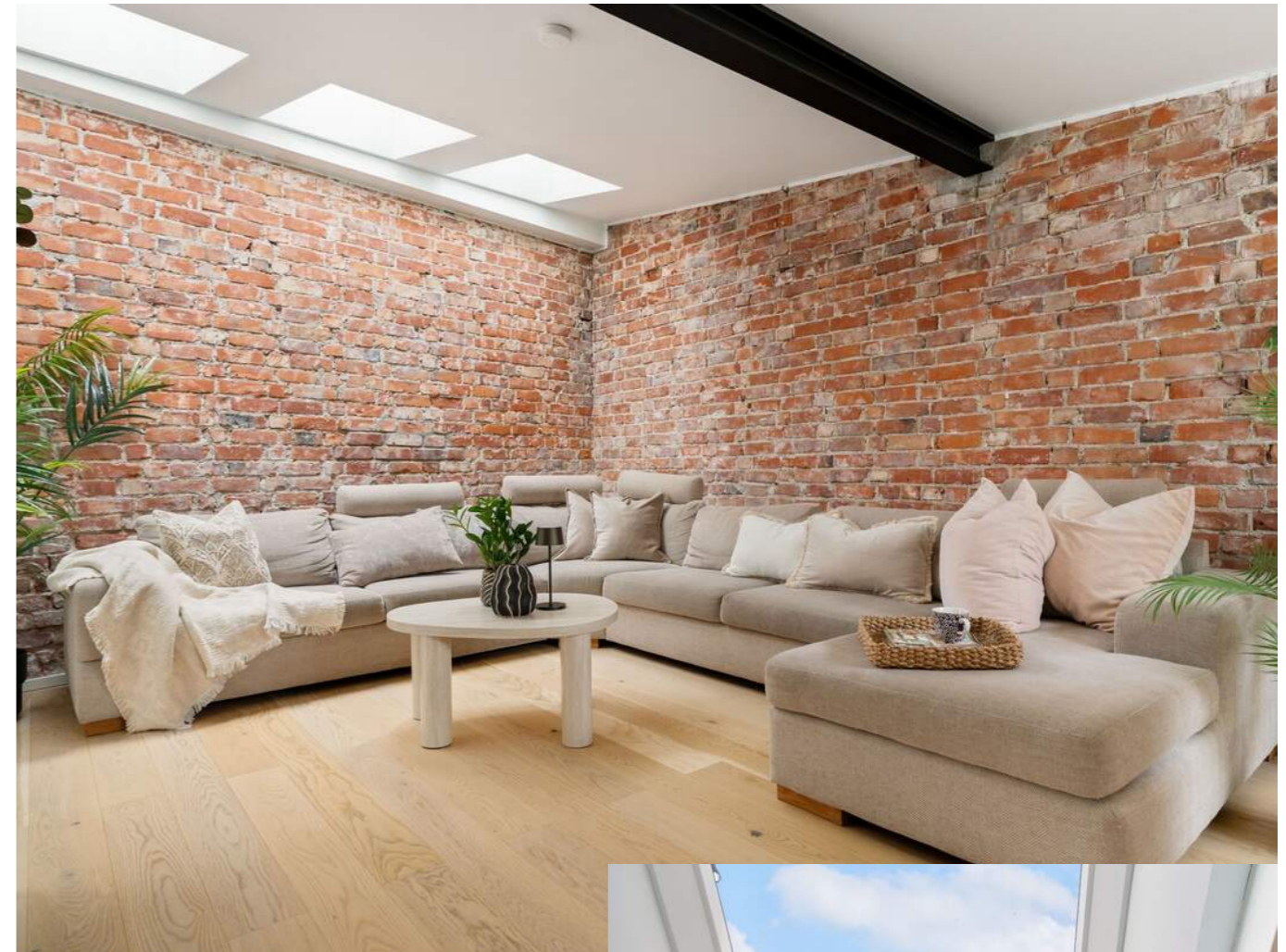


TILTALLENDE STUE SOM
UTGJØR CA. 17,5 KVM.

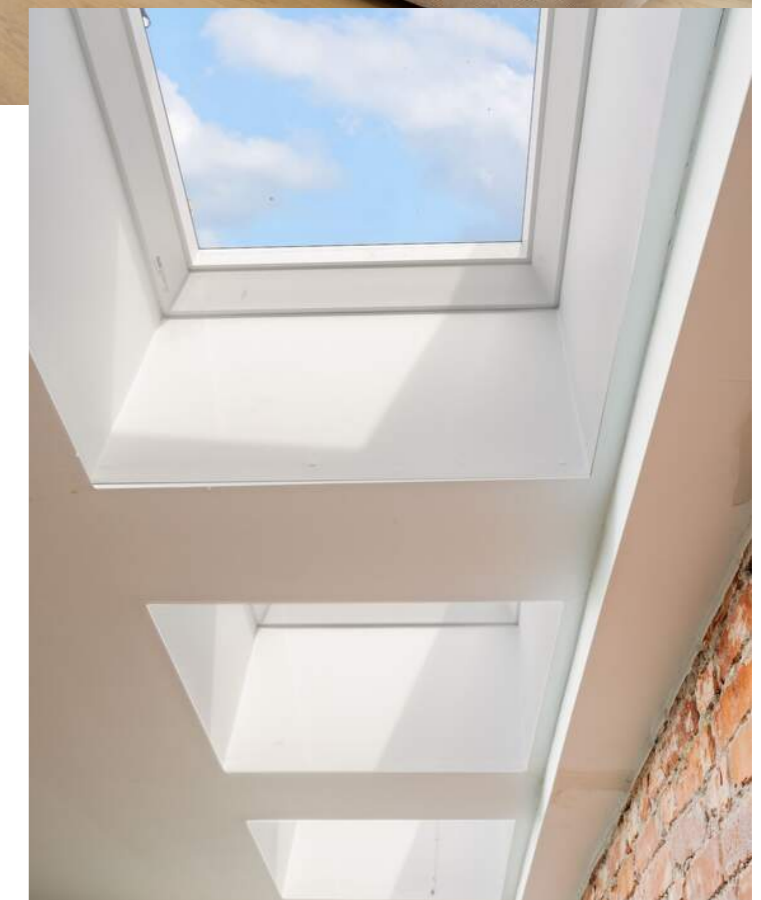


UNIK STUESONE

Rommet fremstår luftig, med tidsriktige detaljer og en moderne utførelse. Utformingen gjør at man enkelt kan innrede etter eget ønske.



LEGG EKSTRA MERKE TIL
BJELKENE OG
TAKVINDUENE SOM
BIDRAR TIL MYE
LYSINNSLIPP I TAK



PRIVAT UTEOMRÅDE

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en behagelig privat terrasse med plen.





NYT VARME SOMMERDAGER

Terrassens vending gir flott ettermiddagssol og er en ypperlig plass å tilbringe varme sommerdager. For øvrig har leiligheten eksklusiv bruksrett på plenen foran seksjonen.



SOVEROMMET ER PÅ
ROMSLIGE 10,5 KVM MED
ENSUITE
BADEROMSLØSNING.

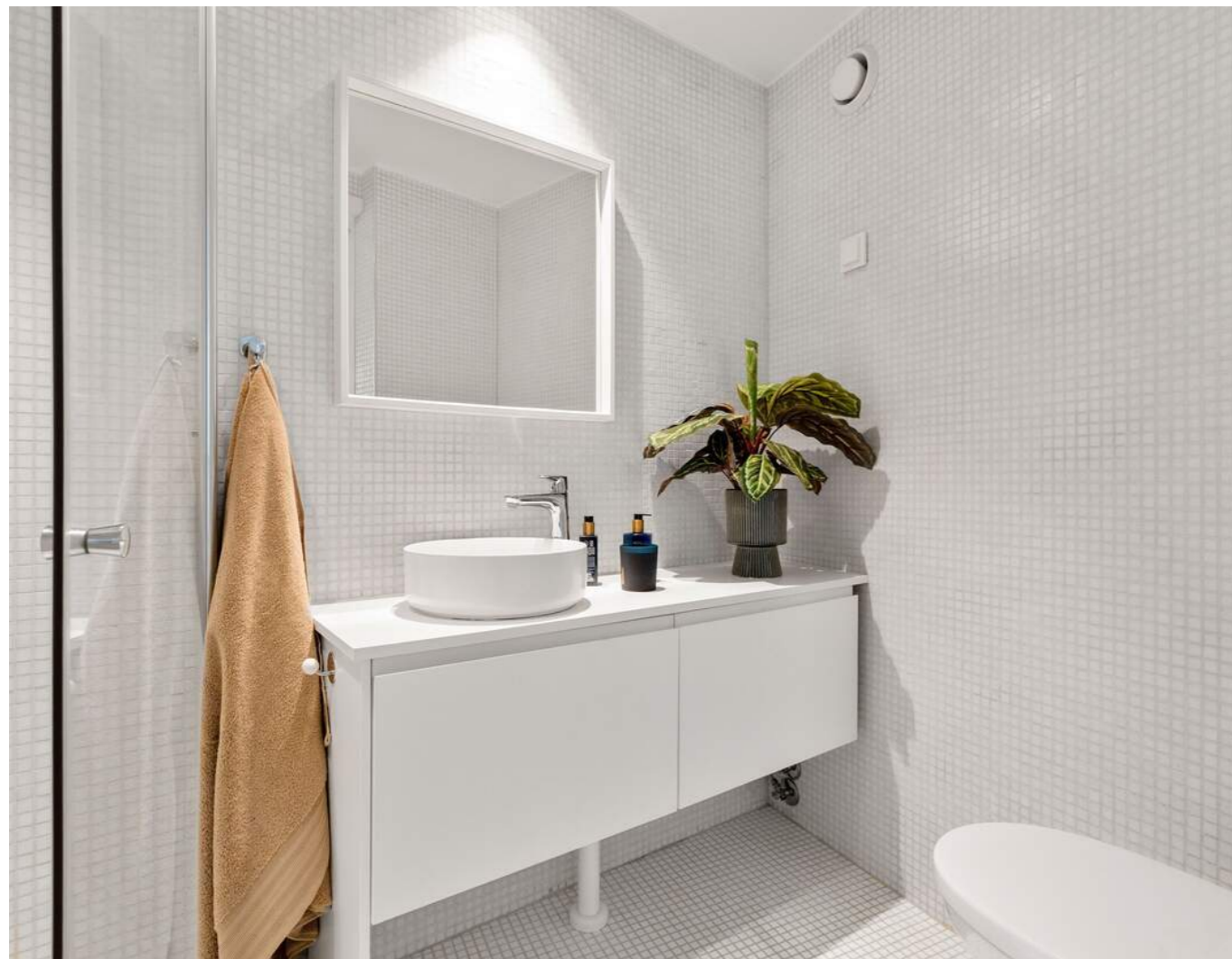


SOVEROMMET HAR
PARKETT PÅ GULV,
VEGGER MALT I
MODERNE FARGETONE,
GULVVARME OG
DOWNLIGHTS I HIMLING.



ENSUITE BADEROM

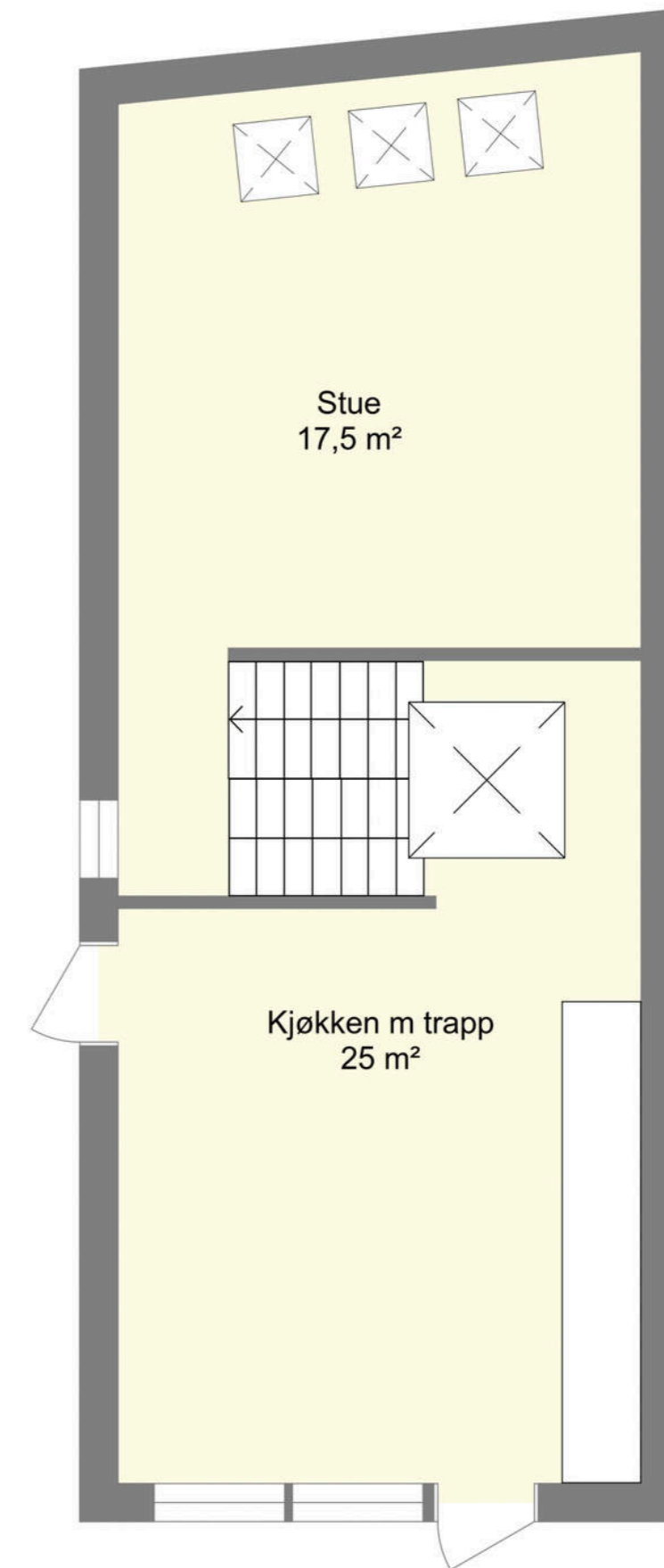
Det moderne badet er utstyrt med dusjnise med innfellbare glassdører, behagelig gulvvarme og klosett og downlights.



PLANTEGNINGER

Gisle Johnsons gate 13 a Snr 5

Plan 1 og 2

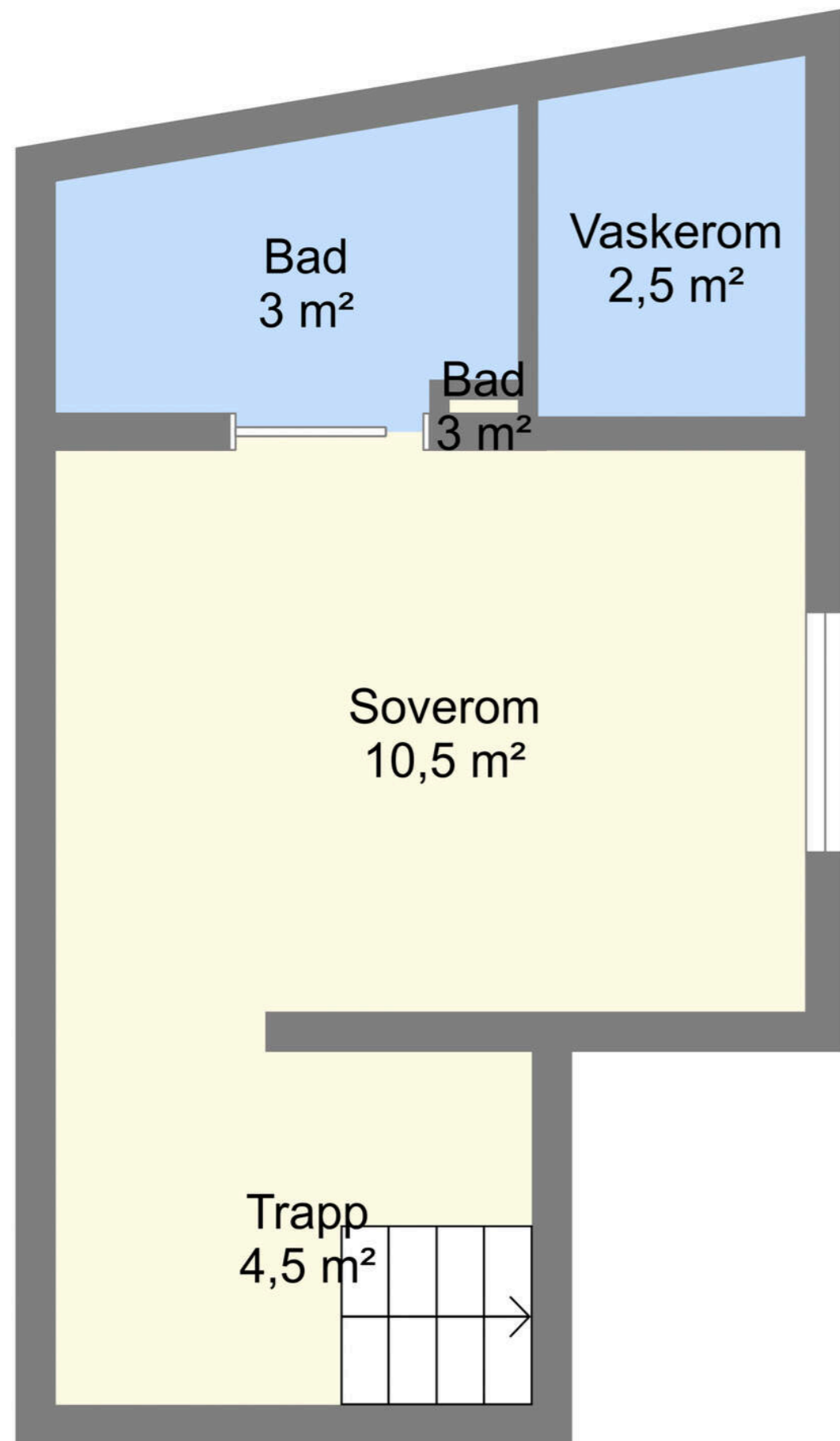


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Gisle Johnsons gate 13 a Snr 5

Underetasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Rommene er basert på en plan over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Gisle Johnsons gate 13. Det foreligger vedtekter, se vedlegg i salgsoppgave.

Sameiet består av 5 boligseksjoner, men fordi alle seksjoner eies av samme eier pr. i dag, har det ikke vært organisert som et sameie. Når alle seksjoner er solgt, er det naturlig at nye eiere går sammen, danner et styre og tar stilling til felleskostnader og felles økonomi på nytt.

Felleskostnader pr. mnd

1.600,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene pr. mnd. er estimert og kan endres av nye eiere av de ulike seksjonene, etter konstituering av sameiet. Dagens kostnadsbilde ser slik ut:

Nåværende kostnad per år:

- Felles utelys/brannsentral: kr 5 650,-

- Felles serviceavtale skadedyr etc: kr. 1 899,2,-

Dette utgjør ca. kr. 630,- pr. måned for denne seksjonen.

Pr. 05.06.2026 er hele bygget forsikret under ett, og er fordelt på antall seksjoner. 1/5 av forsikringssummen er kr 6 800,- per år.

Internett er fordelt på samme måte, og 1/5 av summen er ca. 4 000,- per år.

Både internett og bygningsforsikring er kun informasjon, og vil bli egen eierkostnad. Når sameiets styre er opprettet kan de i lag bestemme om de vil inngå samlet avtale vedrørende dette.

Merk at kostnadsbildet er stipulert av utbygger/eier og at det kan bli avvik etter nyorganisering av sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

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

Formuesverdi primær

926.992,- for 2025

Formuesverdi sekundær

3.707.968,- for 2025

Info kommunale avgifter

Det er tatt utgangspunkt i summert beløp fra mai 2025 til april 2026. Gjennomsnittlig månedlig avgift er ca. kr. 1 713,-.

Avgiften er fordelt på tolv terminer i året.

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

Kommunale avgifter

20.564,- for 2025

Info formuesverdi

Formuesverdien har ikke latt seg innhente og er dermed beregnet ut i fra skatteetatens boligkalkulator. Verdiene kan avvike fra endelig vedtak.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Påregnelige faste løpende kostnader for denne eiendommen vil være kommunale avgifter, internett, innbiforsikring og strøm. Megler har begrenset kjennskap til kostnadene.

Kommentar fellesgjeld

Det påhviler ingen fellesgjeld eller fellesformue pr. 11.06.2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig bygg. Boligen er oppført i en tid der det ikke var vanlig praksis med andre tillatelser enn det som foreligger.

I dokumentasjon tilsendt fra Trondheim kommune, foreligger det ferdigattest for ombygging av lager til ny boenhet, datert 11.12.2018. Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak fattet 28.03.2018.

Det foreligger rammetillatelse for ny boenhet i eksisterende bygg, bruksendring, samt underbygg og ombygging, datert 28.03.2018.

Det foreligger igangsettingstillatelse for bruksendring av lager til boenhet, datert 19.09.2018.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Bestemmelse om bebyggelse
Forpliktelse til å fjerne eller forandre tillatte påbygg av 2. etasje i mur når bygningsrådet forlanger det.
Tinglyst den 09.06.1954 med dagboknr. 302758.

- Bestemmelse om vann/kloakkledning.
Eiere av gnr. 411, bnr 187 og gnr. 411, bnr. 285 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og plikt til å vedlikeholde vann- og avløpsledninger, samt ledninger over hverandres eiendommer.
Tinglyst den 21.09.2012 med dagboknr. 780812.

- Bestemmelse om adkomstrett.
Eiere av gnr. 411, bnr 187 og gnr. 411, bnr. 285 gir hverandre gjensidig rett til å legge, adkomst over hverandres eiendommer, mot plikt til å delta i vedlikehold av denne.
Tinglyst den 21.09.2012 med dagboknr. 780812.

- Bestemmelse om veg.
Veirett gis over denne eiendommen gnr. 411, bnr. 187, for rettighetshaver gnr. 411, bnr. 285 samt evt. seksjoner til denne.
Tinglyst den 17.10.2012 med dagboknr. 865859.

- Reseksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: bolig
Sameiebrøk: 63/289
Deling av seksjon
Tinglyst den 23.08.2018 med dagboknr. 1173878.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel 2022-2034, hvor området er avsatt til framtidig sentrumsformål. I henhold til planen ligger eiendommen innenfor byggesone 1 til sentrumsformål. Eiendommen er videre regulert til boligformål, av reguleringsplan r606, stadfestet 12.06.1961.

Følgende reguleringsplaner/arbeid i området kan ha betydning for eiendommen:

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

Kjerneinformasjon

- Det foreligger regulering under arbeid for reguleringsplan r20180039 i forbindelse med å legge til rette for en transformasjon av dagens industriområde på Reina til en levende fremtidig bydel og boligstrøk med blandede funksjoner og tilhørende urbane kvaliteter.

- Det foreligger regulering under arbeid for reguleringsplan r20240030. I Mellomveien 3 og 5 er det foreslått å utvide kapasiteten og oppgradere uteområdet.

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

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 11. juni 2026

Verneklasse/SEFRAK

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 970 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

99 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

113 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 070 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 083 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Gisle Johnsons gate 13B AS

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8 450,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 2 500,-, visninger kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, markedsføringspakke kr. 23 900,- og oppslag i grunnboken kr. 250,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 6 015,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon og utlegg fotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Gisle Johnsons gate 13A, 7067 TRONDHEIM

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gisle Johnsons gate 13A	Gisle Johnsons gate 13A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Smestad, Jon

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekket fra takvindu. Satt inn nytt vindu som ble dekket på garanti.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn vindu i underetasje mot nabo. Skiftet takvindu, se over.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Angen AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name
Jon Smestad

Date
2026-05-27

Identification
 **Jon Smestad**

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jon Smestad

**27/05-2026
20:06:52**

**BankID OIDC
High**



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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Gisle Johnsons gate 13 A, 7067 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 411, bnr. 187, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 11.06.2026

Oppdragsnr.: 18795-1712

Eiendomsverdi ref nr: QR5259

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth
Uavhengig Takstingeniør
stale@tft.no
400 04 462



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer fra byggeår med 3-lags glass. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dørene er fra 2018 og har 3 lags glass. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning. Terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer. Er anlag på bakken. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Flis på bad og vaskerom. Veggene har malte plater og tegl. Flis på bad. Innvendige tak har malte plater. Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje. Etasjeskiller er av betongdekke i underetasje og plan 1. Plan 2 har bjelkelag. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen. Boligen har trapp fra 2018 med lakkerte trinn. Det er ikke etablert barnesikring mellom trinn, noe som anbefales etablert. Det er ikke håndløpere på vegger, noe som anbefales etablert. Ut over dette er det ved inspeksjon av trappa ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand. Innvendig har boligen hvite slette dører fra 2018. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører. Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerommet er fra 2018.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Det gjøre oppmerksom på at malte plater ikke nødvendigvis er vannbestandig og at det derfor må påregnes overflatebehandling med våtromsmaling der vegg er fuktutsatt. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Gulvet er flislagt.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 5 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med

gulvets fall og forhøyet terskel mot soverom. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen. Rommet har varmtvannsbereder og benk med opplegg for vaskemaskin. Av øvrig fast inventar er det rørskap, sikringsskap og ventilasjonsaggregat. Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Ingen symptomer på avvik er registrert. Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt. Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad / i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Bad
Badet er fra 2018.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 15 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall og forhøyet terskel. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnise med glassdører. Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Ingen symptomer på avvik er registrert. Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av stein.
Av integrert utstyr er det kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand. Ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er fra 2018 og består av plast (rør i rør). Rørfordelerskap er etablert inne på vaskerom og har overløp med avrenning til gulv med sluk. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er fra 2018 og er etablert inne på vaskerom. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 150 liter. Er gulvmontert på vaskerom, i rom med sluk. Elektrisk tilkobling via servicebryter. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand. Elanlegget er et skjult anlegg fra 2018. Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer. Dokumentasjon på anlegget foreligger i plastmappe inne i sikringsskap.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

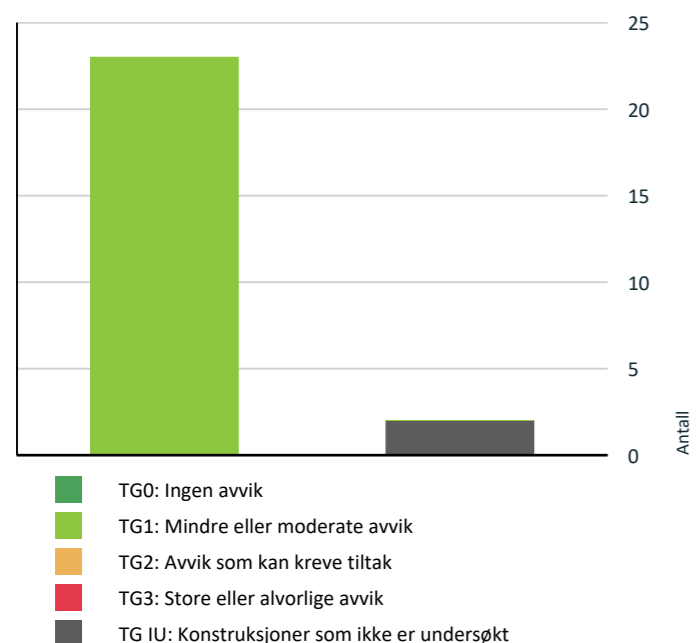
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Webmatrikkel

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018 Ombygging Leilighet i bygget er etablert i 2018.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer fra byggeår med 3-lags glass. Vindu på soverom i underetasje er fra 2025. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassedøren er fra 2018 og har 3 lags glass. Ytterdør er skiftet i 2026. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer. Er anlag på bakken. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Flis på bad og vaskerom.

Tilstandsrapport

Veggene har malte plater og tegl. Flis på bad.
Innvendige tak har malte plater.
Veggoverflater er behandlet i 2026.
Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

📍 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke i underetasje og plan 1. Plan 2 har bjelkelag.
Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

📍 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp fra 2018 med lakkerte trinn.
Det er ikke etablert barnesikring mellom trinn, noe som anbefales etablert.
Det er ikke håndløpere på vegger, noe som anbefales etablert.
Ut over dette er det ved inspeksjon av trappa ikke registrert symptomer på avvik.
Trappa er vurdert å være i brukmessig god stand.

📍 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen hvite slette dører fra 2018.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2018.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Det gjøres oppmerksom på at malte plater ikke nødvendigvis er vannbestandig og at det derfor må påregnes overflatebehandling med våtromsmaling der vegg er fuktutsatt. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Tilstandsrapport

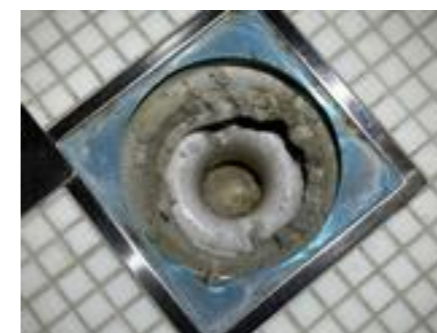
Ved enkel nivellering av gulv måles det 5 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall og forhøyet terskel mot soverom. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Det er på befaringdagen ingen symptomer på skader.

UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringdagen. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringdagen.



UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har varmtvannsbereder og benk med opplegg for vaskemaskin.
Av øvrig fast inventar er det rørskap, sikringskap og ventilasjonsaggregat.
Det er på befaringdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Ingen symptomer på avvik er registrert. Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.

UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad / i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktøk i overflater på befaringdagen og ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2018.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

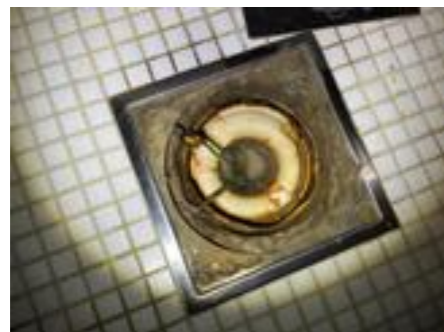
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 15 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivarettatt med gulvets fall og forhøyet terskel. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med overliggende servant, veggmontert toalett og dusjnische med glassdører. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringslitasje.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Ingen symptomer på avvik er registrert. Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

PLAN 1 OG PLAN 2 > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av stein.
Av integrert utstyr er det kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Innredningen vurderes å være funksjonell og i brukmessig god stand. Ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

PLAN 1 OG PLAN 2 > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er fra 2018 og består av plast (rør i rør).
Rørfordelerskap er etablert inne på vaskerom og har overløp med avrenning til gulv med sluk. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat er fra 2018 og er etablert inne på vaskerom. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

TO 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.
Er gulvmontert på vaskerom, i rom med sluk.
Elektrisk tilkobling via servicebryter.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elanlegget er et skjult anlegg fra 2018. Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer. Dokumentasjon på anlegget foreligger i plastmappe inne i sikringsskap.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

BARNESIKRING mellom trinn må etableres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

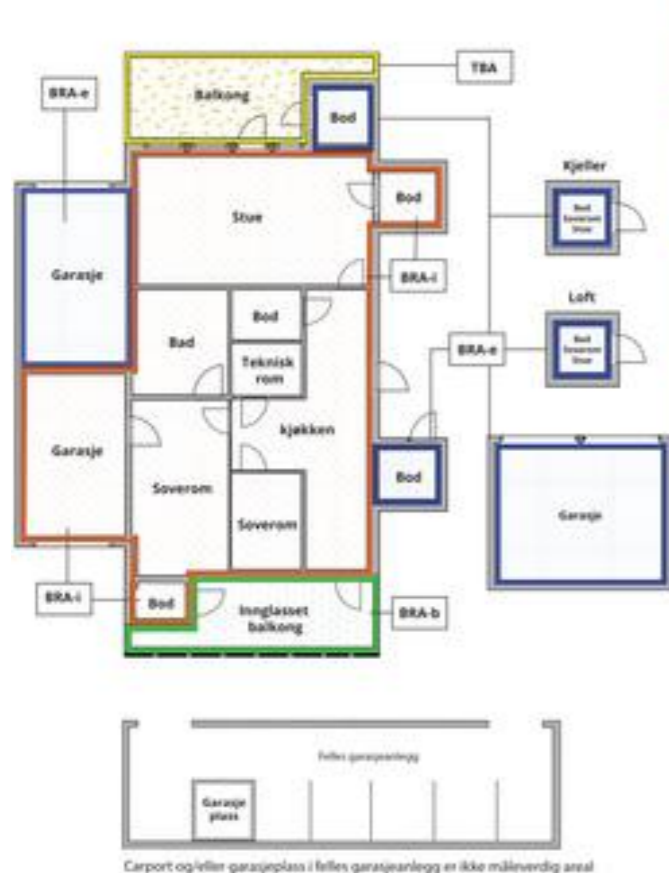
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheter(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheter(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan 1 og plan 2	43	4		47	
Underetasje	21			21	
SUM	64	4			
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 1 og plan 2	Kjøkken, stue	Utvendig bod	
Underetasje	Soverom, vaskerom, bad		

Kommentar

Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Utvendig bod, ca 4 m² er medregnet i BRA e (Eksternt bruksareal)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	411	187		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gisle Johnsons gate 13 A

Hjemmelshaver

Gisle Johnsons Gate 13b AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i et rolig boområde på Lademoen, mellom Lademoens Kirkealle og Trikkehallen. Det er kort vei til alle fasiliteter som Sirkus shopping, City Lade, Solsiden og Trondheim sentrum. For øvrig barnehager, skoler, restauranter og matbutikker i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Enten fra Lademoens Kirkealle eller fra Mellomveien opp Testmanns vei inn i Gisle Johnsons gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse "byggesone 1"

Om tomten

Tomten er flat.
Er opparbeidet med gressplen og terrasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

VEDTEKTER

For eierseksjonssameiet Gisle Johnsons gate 13 (Trondheim)
Gnr. 411 bnr. 187 i Trondheim kommune

Vedtatt i årsmøte **XX.OX.2026**

I medhold av lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Gisle Johnsons gate 13. Sameiet har gårdsnummer 411 og bruksnummer 187 i Trondheim kommune. Sameiet ble utvidet ved reseksjoneringsbegjæring tinglyst 25.08.2018.

Sameiet består av fem boligseksjoner.

2. Organisering av sameiet, råderett og bruk

2.1 Sameiet

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som eiendommen er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameiebrøken er som følger:

Seksjon 1 – 59/289

Seksjon 2 – 62/289

Seksjon 3 – 43/289

Seksjon 4 – 62/289

Seksjon 5 – 63/289

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Sameiets styre skal gi samtykke til erverver og leietaker av seksjon. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes innenfor rammen av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonsnedsettelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.4 Midlertidig (eksklusiv) bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Seksjon 5 har eksklusiv bruksrett til plenen foran seksjon 5.

2.5 Parkeringsplasser

Seksjon 4 har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass 1. Seksjon 5 har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass 2.

3. Vedlikehold

3.1 Bruksenheter (seksjonseierens vedlikeholdsplikt)

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheter og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter eller ulempe for andre.

3.2 Fellesarealer (sameiets vedlikeholdspunkt)

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder tomten og bygningskroppen med yttervegger, tak, trapperom, ganger, felles rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og som etter vedtektene medfører et særskilt vedlikeholdsansvar.

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter m.m.

Styret skal påse at felleskostnadene blir dekket etter hvert som de forfaller, slik at kreditor ikke gjør krav gjeldende direkte mot den enkelte seksjonseier for sameiets felles forpliktelser.

Felleskostnader betales av hver seksjon etter sameiebrøk etter hvert som kostnadene forfaller. Styret kan beslutte innkrevingsmåte og fakturering.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløp innkreves sammen med ordinær innbetaling av felleskostnader.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele etter nytte, forbruk eller annet. Dersom en annen fordelingsnøkkel innebærer endring i den enkelte seksjonseiers økonomiske forpliktelser, krever dette tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For sameiets felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. Lovbestemt panterett (legalpant)

De øvrige seksjonseierne har lovbestemt panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Årsmøtet

6.1 Årsmøtets stilling og avholdelse

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseier kan ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal føres protokoll over de saker som behandles og vedtak som treffes. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.2 Innkalling

Innkalling skal skje skriftlig med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, men aldri kortere enn tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest innkaller til årsmøte for sameiets regning.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter (styreleder velges særskilt)
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder (som ikke behøver være seksjonseier).

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om blant annet:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter
- reseksjonering i tilfeller der loven krever årsmøtets samtykke

Beslutninger om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt beslutninger som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever enighet fra samtlige seksjonseiere.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og vedtak som gjøres. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier utpekt av årsmøtet.

7. Styret

7.1 Sammensetning og valg

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal besluttes av årsmøtet.

I saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og forpliktelser representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Sameiet forpliktes ved styreleder og ett styremedlem i fellesskap, med mindre styret i det enkelte tilfelle gir annen signaturfullmakt.

7.3 Styremøter

Styreleder sørger for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styreleder leder styremøtene. Er ikke styreleder til stede, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om salgspålegg eller fravikelse av egen seksjon.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av et spørsmål når vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

9. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av den enkelte seksjonseier, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer som krever årsmøtets samtykke etter lov eller vedtekter, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før innsending.

10. Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet eller som seksjonseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet kan sameiets lovbestemte panterett etter eierseksjonsloven § 31 anvendes.

11. Mislighold – salgspålegg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. Fravikelse

Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

13. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

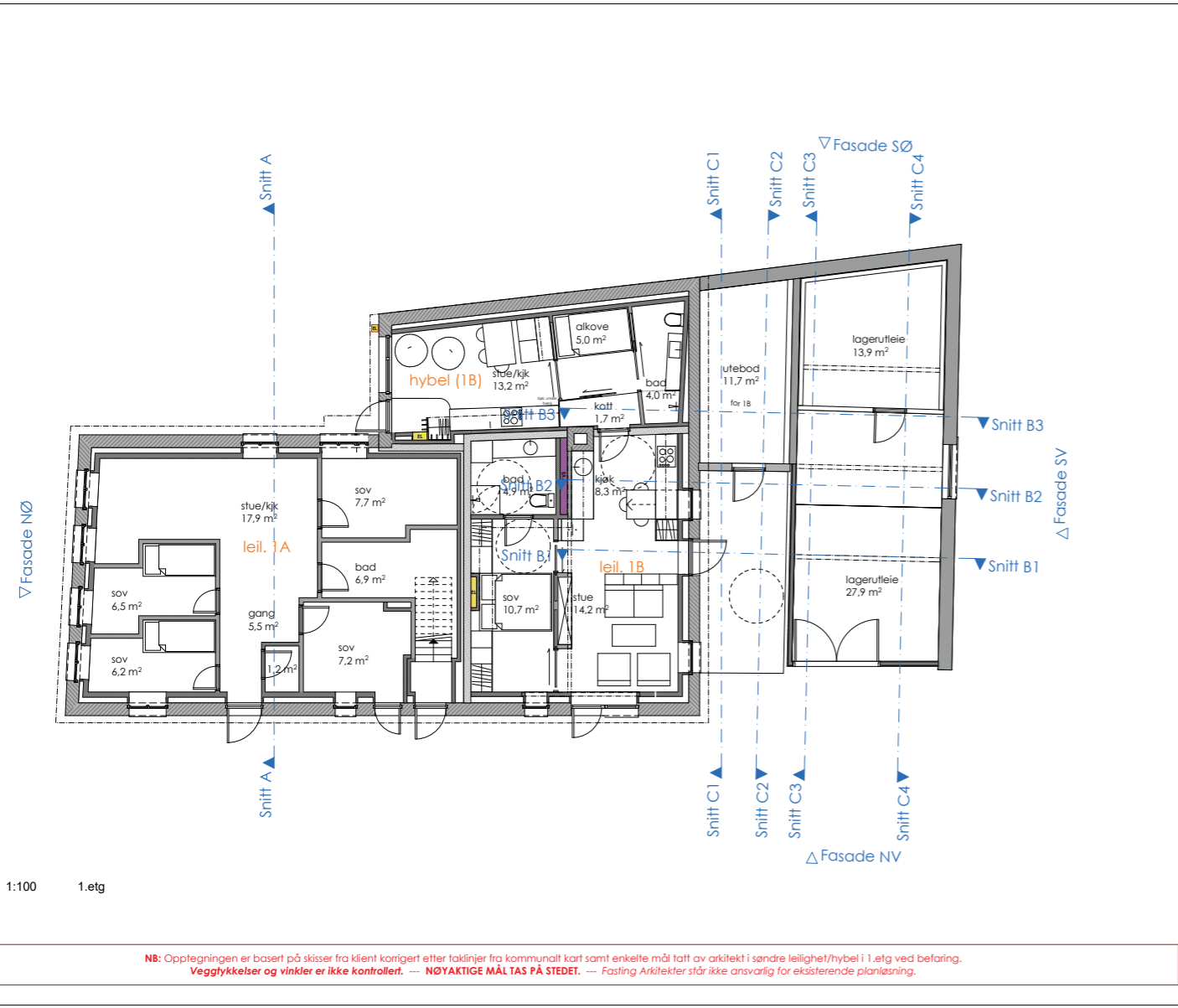
Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i regnskapslovgivningen.

16. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).



FASTING ARKITEKTER AS

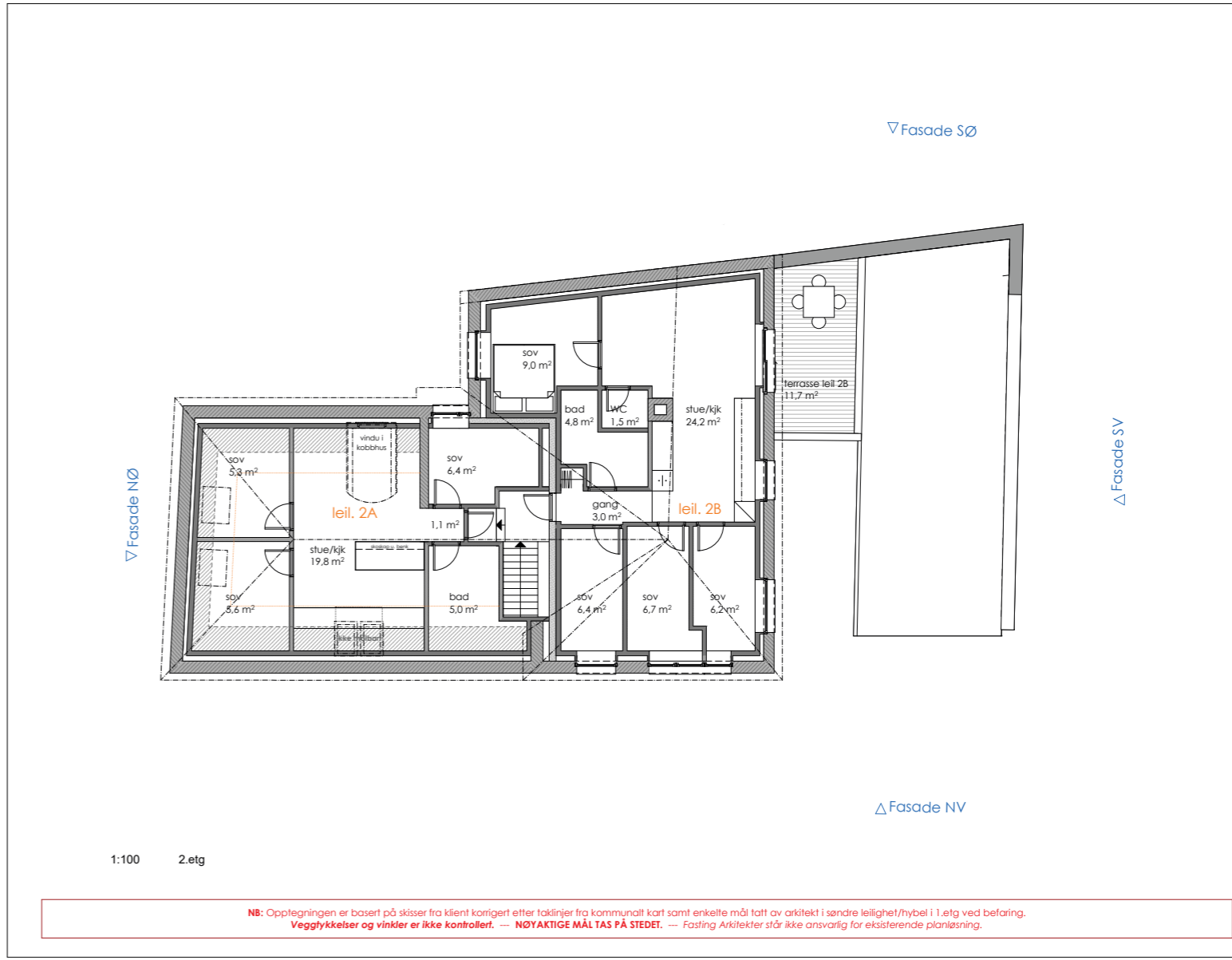
Byggherre: Sindre Magnussen
 Prosjekt: 1641 - Gisle Johnsons gate 13
 7042 Trondheim, Gnr/bnr: 411/1187
 Ombygging / bruksendring fra lager til ny boenhet
 Forprosjekt (regulering av etas bestes som arbeids tegning)

Tegn.: IF
 Kontr.: x

Rev. Dat. Revisjon gjelder

Mål: 1:100 (A3)
 Date: 13.10.2017

Tegning: Plan 1.etg | eksisterende
 Tegn. nr.: 1641-A20-11
 Rev.



FASTING ARKITEKTER AS

Byggherre: Sindre Magnussen
 Prosjekt: 1641 - Gisle Johnsons gate 13
 7042 Trondheim, Gnr/bnr: 411/1187
 Ombygging / bruksendring fra lager til ny boenhet
 Forprosjekt (regulering av etas bestes som arbeids tegning)

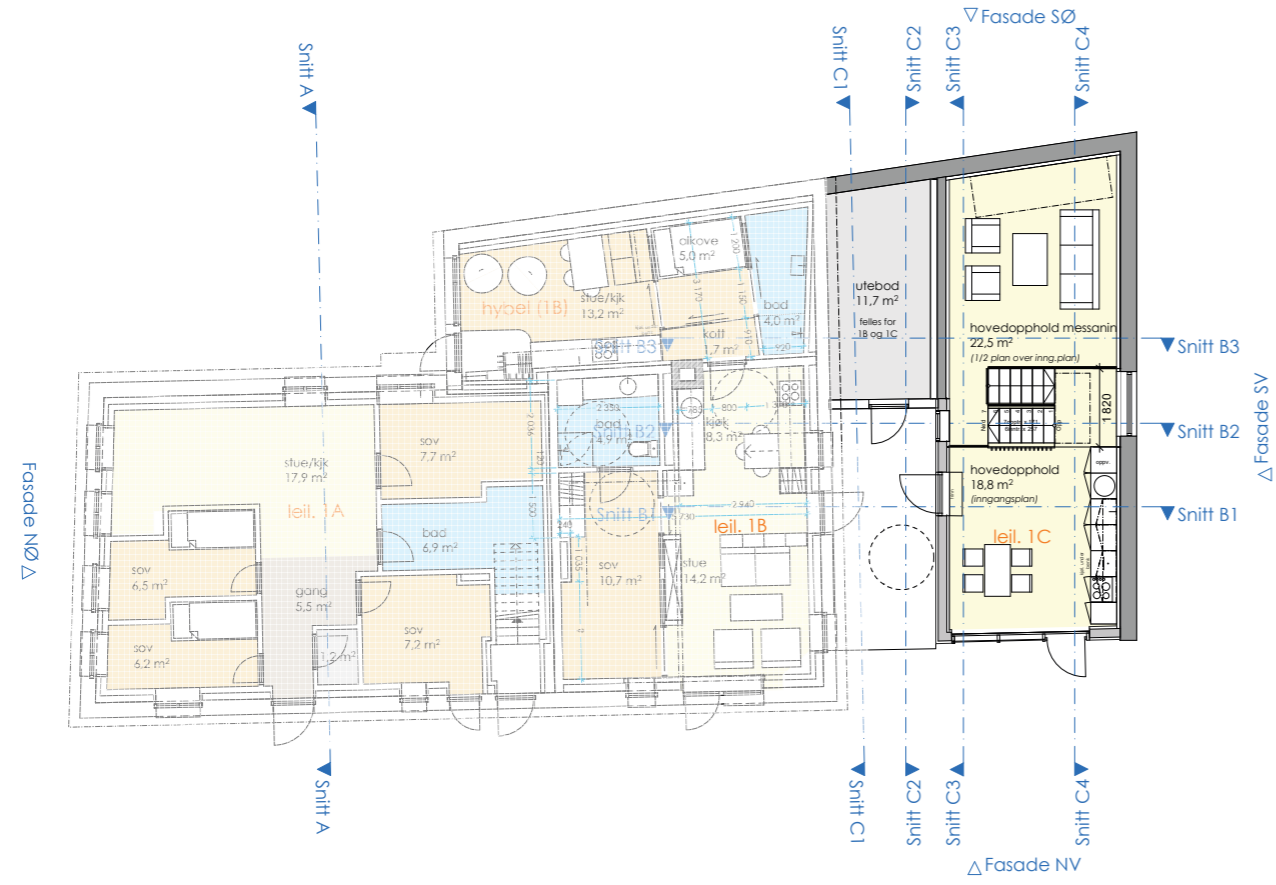
Tegn.: IF
 Kontr.: x

Rev. Dat. Revisjon gjelder

Mål: 1:100 (A3)
 Date: 13.10.2017

Tegning: Plan 2.etg | eksisterende
 Tegn. nr.: 1641-A20-12
 Rev.

1:100



FASTING ARKITEKTER AS

Byggherre: **Sondre Magnussen**
 Prosjekt: **1641 - Gisle Johnsons gate 13**
 7042 Trondheim, Grubber: 411/187

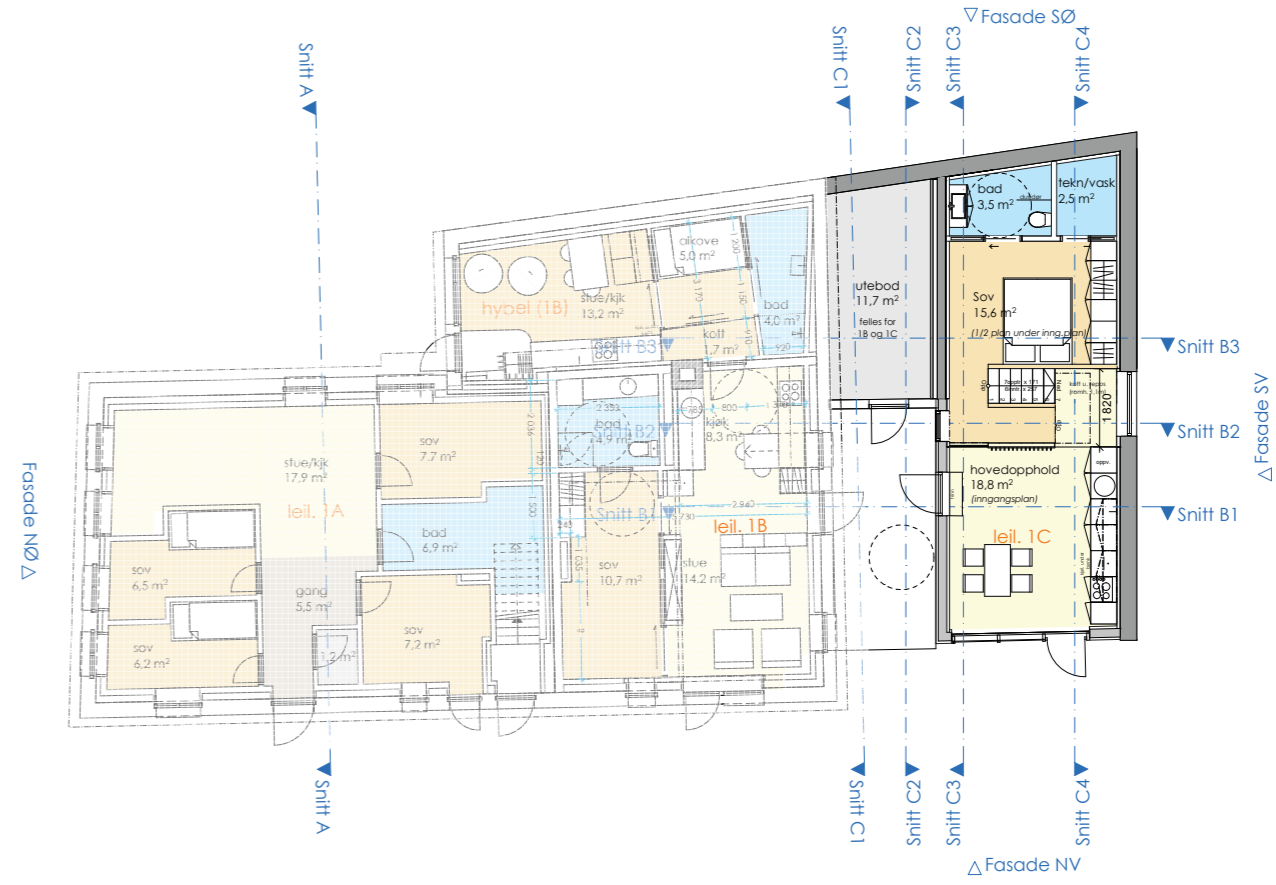
Neдре Bokstendel 6, 7014, Trondheim, tel 73 84 98 50
 Tegning: **Plan 1. etg m messanin |**
 planlagt status

Fase: **Forprosjekt** (Egningen skal leses som anbudsskring)
 Tegn. nr.: **1641-A20-41b** Rev.

Tegn.: IF
 Kontr.: x
 Mål: 1:100 (A3)
 Dato: 20.10.2017

Rev. Dat. Revisjon gjelder
 Sgn. Konr.

1:100



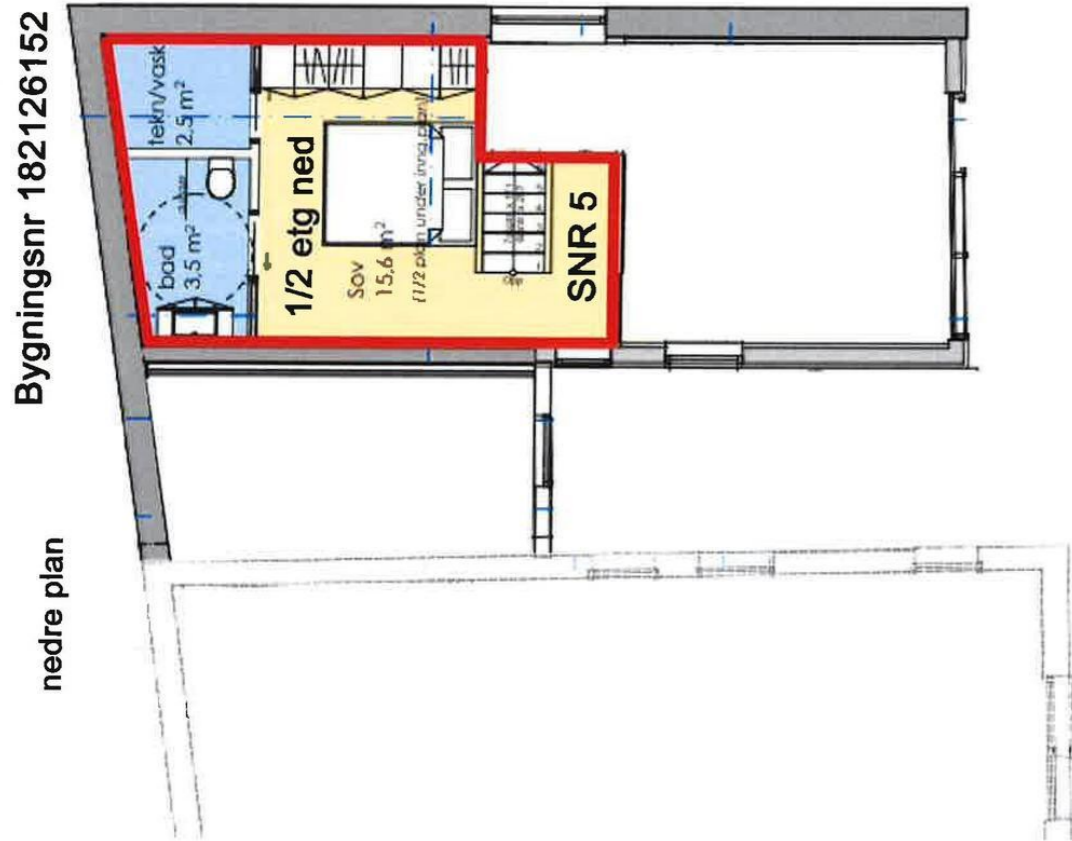
FASTING ARKITEKTER AS

Byggherre: **Sondre Magnussen**
 Prosjekt: **1641 - Gisle Johnsons gate 13**
 7042 Trondheim, Grubber: 411/187

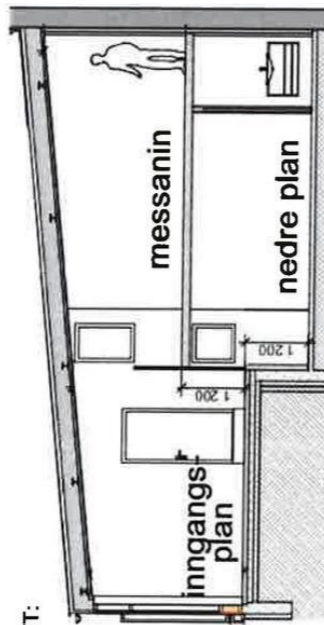
Neдре Bokstendel 6, 7014, Trondheim, tel 73 84 98 50
 Tegning: **Plan 1. etg | planlagt**
 status

Fase: **Forprosjekt** (Egningen skal leses som anbudsskring)
 Tegn. nr.: **1641-A20-41** Rev.

Rev. Dat. Revisjon gjelder
 Sgn. Konr.



SNITT:



SNR = seksjonsnummer

inngangsplan og messanin



Byggningsnr 182126152



Reseksjonering i Trondheim kommune

Gnr: 411 Bnr: 187











Saksnr.: 201823543

Dato: 18.07.2018

Side 1/1



Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

 Innmålt tre	 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet
 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrensepunkt	 Mast
 Skap	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Flaggstang	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrrett mur	 Rørgate	 Rørgate
 Midtlinje bane	 Midtlinje bane på bru	 Plattformkant for jernbane
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru
 Vegdekkekant undergang	 Takoverbygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	 Matrikelnummer	 Midtlinje bane
 Midtlinje bane på bru	 Plattformkant for jernbane	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru	 Vegdekkekant undergang
 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .	 Høydekurve
 Høydekurve	 Gang- og sykkelveg på bru	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Bru	 Parkeringsområde
 Seksjonert grunneiendom	 Eiendomsinfo	



Adresse Gisle Johnsons gate 13A, 7067 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 03.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-306906
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182126152
Gårdsnummer 411	Bruksnummer 187
Seksjonsnummer 5	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2018	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 64,0 m²	Oppvarmet bruksareal 64,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
113,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 117,80 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 539 kWh
---	--



Gisle Johnsons gate 13A, 7067 TRONDHEIM

Detaljering

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



Gisle Johnsons gate 13A, 7067 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

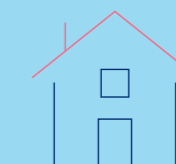
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gisle Johnsons gate 13A, 7067 TRONDHEIM. Gnr. 411, bnr. 187, snr. 5 i Sameiet Gisle Johnsons gate 13, oppdragsnr.: 1300260289
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Eirik Døsen

Advokat MNA/ Partner
970 59 220
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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