

# PROAKTIV

Bygårdsleilighet  
i hjertet av  
Trondheim

ST JØRGENSVEITA 4



## 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

## MIDTBYEN

Lys og innbydende  
bygårdsleilighet i skjermet  
del av Midtbyen. Rehabiliteret  
2006. TG1 på kjøkken.  
Nærhet til "alt"



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** St Jørgensveita 4, 7013 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 400, bnr. 97, snr. 5 i Sameiet Erling Skakkes gate 2 B

**Prisantydning:** 3.490.000,-

**Omkostninger:** 101.640,-

**Andel fellesgjeld:** 16.080,-

**Totalpris:** 3.607.720,-

**Kommunale avgifter:** 15.532,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1900

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 52 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 48 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering etter gjeldende bestemmelser i området.

**Tomt:** 445.4 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.771,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnader er fordelt på:  
Felleskostnader renter kr. 121,-  
Felleskostnader driftsdel kr. 1 858,-  
Felleskostnader avdrag kr. 81,-  
Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 711,-

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	26	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Vedlegg	Plantegninger
32	38	84	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

**Oliver Heldal Johansen**



**Oliver Heldal Johansen**  
**Mobil: 90 13 48 20**  
**E-post: oliver@proaktiv.no**

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

## EN NY HVERDAG

### St. Jørgensveita 4

St.Jørgensveita 4 er en lys og trivelig bygårdsleilighet i hjertet av Trondheim. Her bor du i historiske omgivelser i en av Trondheims eldste gater skjermet for gjennomgangstrafikk. Leilighetens beliggenhet har nærhet til flere av Trondheims severdigheter og studiesteder.

Noen av leilighetens kvaliteter:

- 2 soverom
- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Flislagt badrom med opplegg for vaskemaskin og godt med skap og benkeplass
- Dype vinduskarmer
- TG1 på kjøkken og rikelig med skap og benkeplass
- Rehabiliter fasade i 2016
- Sentral bygårdsleilighet
- Bod i kjeller

**Oliver Heldal Johansen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

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

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



# MIDTBYEN

**Kommune:** TRONDHEIM / **Område:** Midtbyen

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

Boligen ligger i et svært attraktivt område med alt av servicefunksjoner slik som shopping, kulturtilbud og uteliv i umiddelbar nærhet. Selv om boligen ligger i sentrum er dette kjent som et rolig boligstrøk med koselige gater og flere, flotte grøntområder. Dette må kunne sies å være den perfekte beliggenhet for de som ønsker å bo urbant, omkranset av alle fasiliteter og samtidig tilbaketrukket i et ærverdig område med en rik historie og mye sjel.

Omkranset av studiesteder og arbeidsplasser Ved å bo så sentralt er det gang- og sykkelavstand til det meste. Flere arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner ligger i nær omkrets som bla. NTNU med fakultetene Gløshaugen og Elgestergate, Handelshøyskolen BI, Dronning Mauds Minne og Høyskolen i Kristiania ved Bakke bru.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Prinsens gate Totalt 24 ulike linjer	6 min 0.5 km
🚶 St. Olavs gate Linje 9	7 min 0.6 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 1 km
🚶 Trondheim Værnes	31 min

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Torvet	3 min
Bunnpris Prinsen Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

## VARER/TJENESTER

📦 Mercursenteret	3 min
🏪 Boots apotek Nordre	4 min

## SPORT

🏃 T.h. katedralskole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
🏃 Prinsens gt Turnhall	5 min 0.4 km
🏃 Treningsklinikken Napha	5 min
🏃 3T-Midtbyen	5 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 NTNU Suhm-huset, Gunnerus gate, Tr...	9 min
🚗 Bakklandet P-hus	9 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Shopping og servicetilbud Kun noen minutters gange fra boligen er det et rikt utvalg av ulike service- og kulturtilbud, som flere kjøpesentre, kinoer, teater, gallerier, restauranter og uteliv. Sentrum av Trondheim består av mange fine områder. På Solsiden ligger restauranter og barer på rekke og rad med et pulserende liv både på dag- og kveldstid. Bakklandet er en koselig bydel med brosteinsbelagte gater, små nisjebutikker og kafeer hvor tempoet er roligere.

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

#### Offentlig kommunikasjon

Fra boligen tar det kun et par minutter å gå ned til Konges gate hvor en rekke bussruter har hyppige avganger til og fra sentrum, i tillegg til trikken som går oppover Byåsen mot Bymarka. Innen 5 minutters gange når man Prinsens gate som er knutepunktet for rutebusser i og utenfor Trondheim, i tillegg til flybussene. Det er også gangavstand til sentralbanestasjonen og Brattørkaia med hurtigbåtterminalen.

#### Bredt treningstilbud

Det er en rekke sentre å velge mellom som tilbyr et innendørs treningstilbud. 3T Ilsvika og Midtbyen, Impuls på Leütenhaven og Crossfit Trondheim i Midtbyen er noen av tilbyderne i nær omkrets. Dersom man trives mer med å være aktiv utendørs er det fra Kalvskinnet, gangbro over til Øya hvor man finner Trondheim spektrum. Her er det et utendørs idrettsanlegg med løpebane og tennisbaner. Det er også svært populært å jogge langs Nidelven. Her er det anlagt en kompakt grussti som er flere kilometer lang i flotte omgivelser.



#### Tur og rekreasjon

Ønsker man å nyte finværsdagene nær havet er det kort vei ned til Skansen og strandpromenaden. Her er det flere store grøntområder, volleyballbaner og marina. Skansen og strandpromenaden har fått et betraktelig løft de siste årene med bl.a. gang- og sykkelsti langs fjorden og bort til Pirbadet, Rockheim og hurtigbåtterminalen på Brattørkaia.

Dersom man ønsker å komme seg opp til Bymarka er Ila et fint område å starte turen. Følg veien opp til Vestoppfarten og sett kursen mot Våttakammen. Herfra har du vidstrakt utsikt over hele byen med Fosnalpene som bakteppe. Turen kan forlenges ved å gå videre til Geitfjellet, Dreiers minne eller Gråkallen, som alle er fine turdestinasjoner.

#### Historie

Veitene i Trondheim er smale forbindelser mellom byens brede gater og trekker linjer tilbake i historien. Mange veiter er rester etter middelalderens gateløp, som aldri lot seg utsette av brann eller omregulering. En vandring i veitene blir

## SKOLER

Birralee International School Trondheim (...)	8 min	0.6 km
293 elever, 20 klasser		
Nidelven skole (1-10 kl.)	9 min	0.7 km
36 elever, 5 klasser		
Singsaker skole (1-7 kl.)	15 min	1.2 km
290 elever, 17 klasser		
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	15 min	1.2 km
245 elever, 15 klasser		
Rosenborg skole (8-10 kl.)	17 min	1.4 km
476 elever, 31 klasser		
Thora Storm videregående skole	2 min	0.1 km
1100 elever		
Bybroen videregående skole	2 min	0.2 km
210 elever		

## BARNEHAGER

Birralee barnehage (3-6 år)	8 min	0.6 km
46 barn		
Midtbyen barnehage (0-5 år)	9 min	0.8 km
35 barn		
Møllenberg barnehage (1-5 år)	12 min	1 km
61 barn		



dermed en vandring i byens historie. St. Jørgensveita har sitt navn etter stiftelsen St. Jørgens hus, som ligger som hus nr. 2 til veita. Før bybrannen i 1681 hadde den sitt løp fra Torget til Domkirkegården. Etter brannen følger den tidligere Langstrete, som opprinnelig gikk i bue over Domkirkegården og nåværende Marinen til ei bru nær dagens Elgeseter bru. Ved kirkegården ble veita kalt Domkirkeristen etter ferista som lå der.

#### Bebyggelse

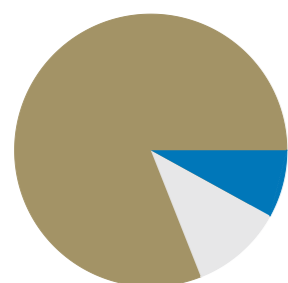
Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av bygårder, eldre småhusbebyggelse og offentlige og private næringsbygg.

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

## BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL ST JØRGENSVEITA 4

Vi starter utendørs - boligen er beliggende i hjertet av Trondheim og byr på en urban livsstil.

## Parkering

Parkering etter gjeldende bestemmelser i området.

## Tomtestørrelse

445 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig fasade blendet med murpuss. Saltak antatt tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

### Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Mandag, 23. februar 2026)



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Oliver Heldal Johansen har den store gleden av å presentere St. Jørgensveita 4. En lys og innbydende 3-roms bygårdseilighet i hjertet av Trondheim. Leiligheten har en skjermet beliggenhet i en skjermet gate i Midtbyen. I St. Jørgensveita er det enkelt å bo med gangavstand til "alt" man har behov i hverdagen. Boligen ligger i et svært attraktivt område med alt av servicefunksjoner slik som shopping, kulturtilbud og uteliv i umiddelbar nærhet. Selv om boligen ligger i sentrum er dette kjent som et rolig boligstrøk med koselige gater og flere, flotte grøntområder. Dette må kunne sies å være den perfekte beliggenhet for de som ønsker å bo urbant, omkranset av alle fasiliteter og samtidig tilbaketrukket i et ærverdig område med en rik historie og mye sjel.

Inngangspartiet er fra en skjermet bakgård med lite gjennomgangstrafikk. Leilighetens romslige entré på 4,3 kvm er flislagt og har godt med oppbevaringsplass for både ytterjakker og sko. Entréen fordeler videre til bad, soverom og stue/kjøkken.

På stuen har man lyse og moderne fargevalg, flott parkettgulv og store vindusflater som gir rikelig med naturlig innlys og skaper en innbydende atmosfære til rommet. De dype vinduskarmene gir leiligheten et klassisk preg. Stuen har plass til sofa- og spisebordløsninger samt annet møblement. Ved vinduskarmen er det plass til en hyggelig spisegruppe hvor både venner og familie kan møtes til hyggelige sammenkomster.

Kjøkkenet har fått TG1 av takstmannen og er innredet med

hvite fronter og en grå benkeplate. På kjøkkenet har man rikelig med skap og benkeplass som gir gode oppbevaringsmuligheter og arbeidsrom. Kjøkkenet er videre utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopper og kombinert kjøl- og fryseskap.

Fra boligens entré har du direkte adkomst til baderommet. Badet er målt til 3,8 kvm og har flislagte vegger og gulv i et kontrastbasert fargevalg med hvite fliser på vegg og mørke fliser på gulv. Badet har en praktisk innredning med egen benk over vaskemaskin som gir godt med arbeidsplass og oppbevaring. Videre er badet utstyrt med toalett, dusjnische med glassvegger og servant med skapplass.

Leilighetens 2 soverom er målt til henholdsvis 10,9 og 6,2 kvm. Det romslige hovedsoverommet gar god plass til dobbeltseng og annet møblement. Her er det også et stort plassbygd garderobeskap for oppbevaring av klær. Det andre soverommet er satt inn av tidligere eiere og egner seg godt som enten gjesterom/kontorrom.

I tillegg er det en bod i kjelleren som er målt til 4 kvm.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 4 kvm

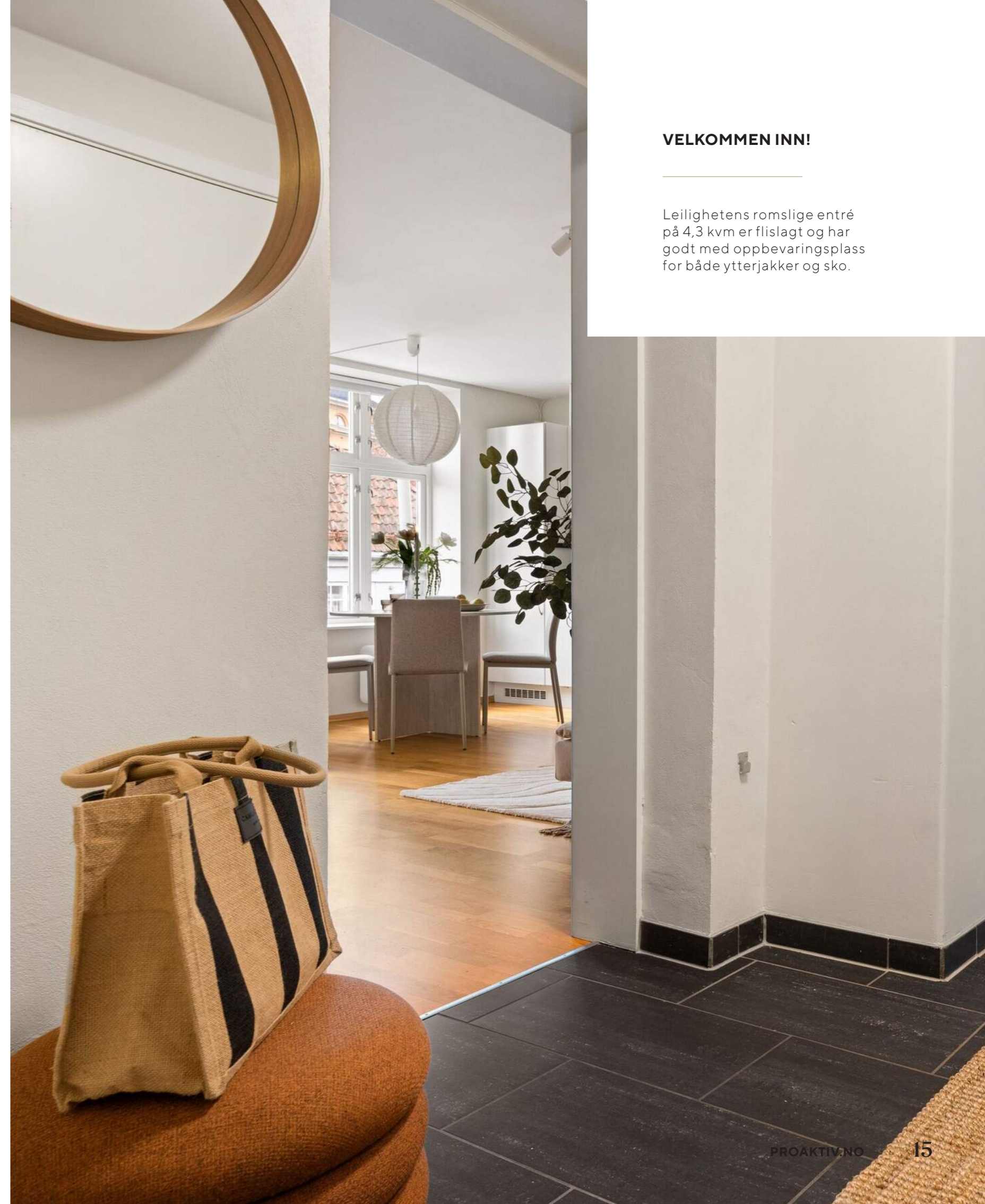
Total BRA: 4 kvm

2. etasje

BRA-i: 48 kvm

## VELKOMMEN INN!

Leilighetens romslige entré på 4,3 kvm er flislagt og har godt med oppbevaringsplass for både ytterjakker og sko.





Total BRA: 48 kvm

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

#### Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 0 punkt  
TG1: 4 punkt  
TG2: 2 punkt  
TG3: 0 punkt  
TGIU: 1 punkt

Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-2:

- Vinduer og dører: Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det bemerkes at ytterdøren tar i karm, anbefales justert. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det bemerkes at soveromsvindu mot nord tar i karm og pakning er ikke tett. Luft trekker inn via glippe mellom karm og vindu. Tiltak anbefales.

- Bad - totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smørmembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smørmembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Takstmann har vurdert følgende punkt til TG-IU:

- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i



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

For mer utfyllende informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

#### **Oppvarming**

Elektrisk

#### **Info strømforbruk**

7 372 kWh pr. år

#### **Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

#### **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.



PLASS TIL EN HYGGELIG  
SPISEGRUPPE.



# KJØKKEN

Kjøkkenet har fått TGI av takstmannen og er innredet med hvite fronter og en grå benkeplate. På kjøkkenet har man rikelig med skap og benkeplass som gir gode oppbevaringsmuligheter og arbeidsrom.

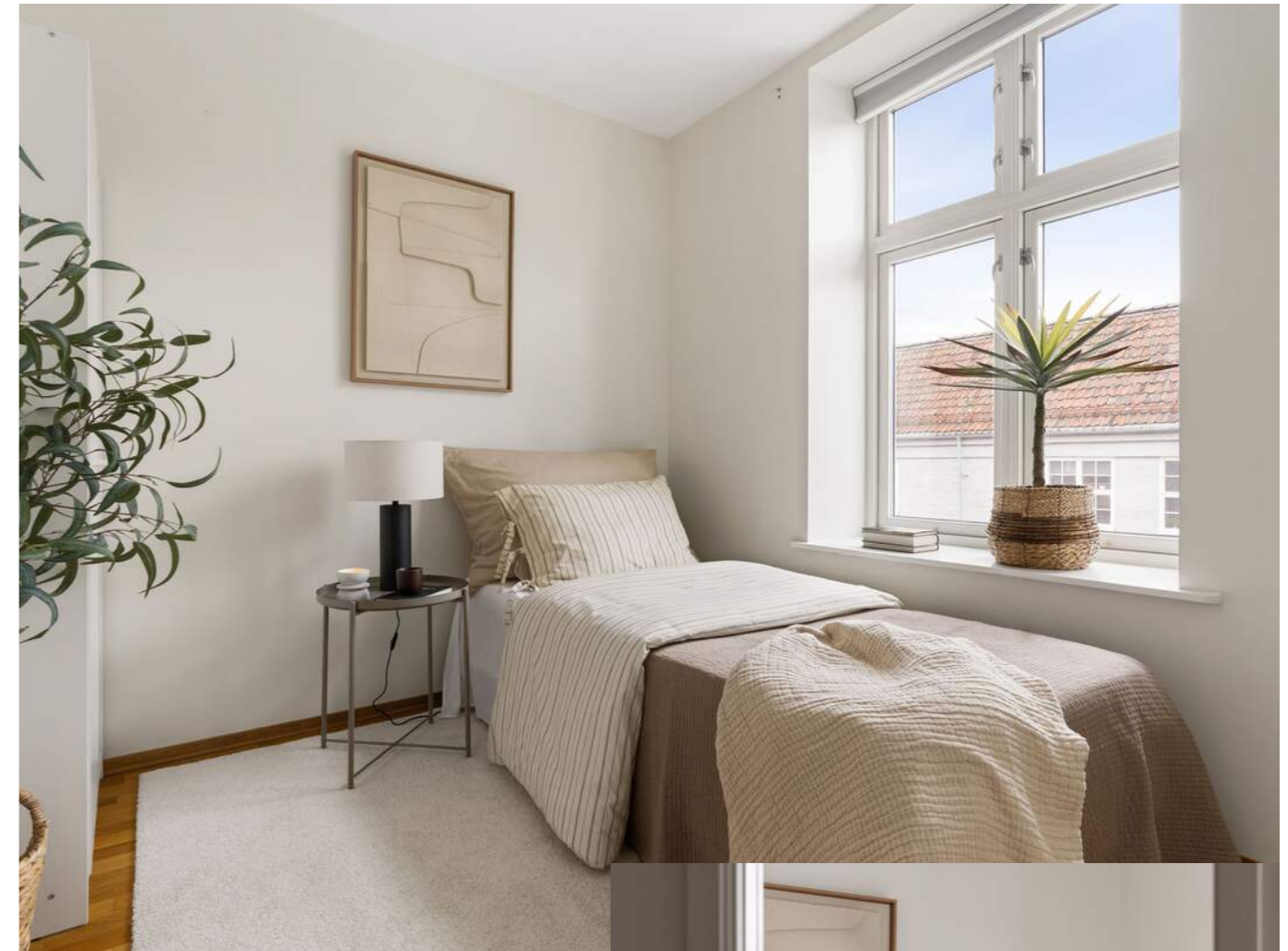


KJØKKENET ER UTSTYRT  
MED OPPVASKMASKIN,  
STEKEOVN, PLATETOPPER  
OG KOMBINERT KJØL- OG  
FRYSESKAP.

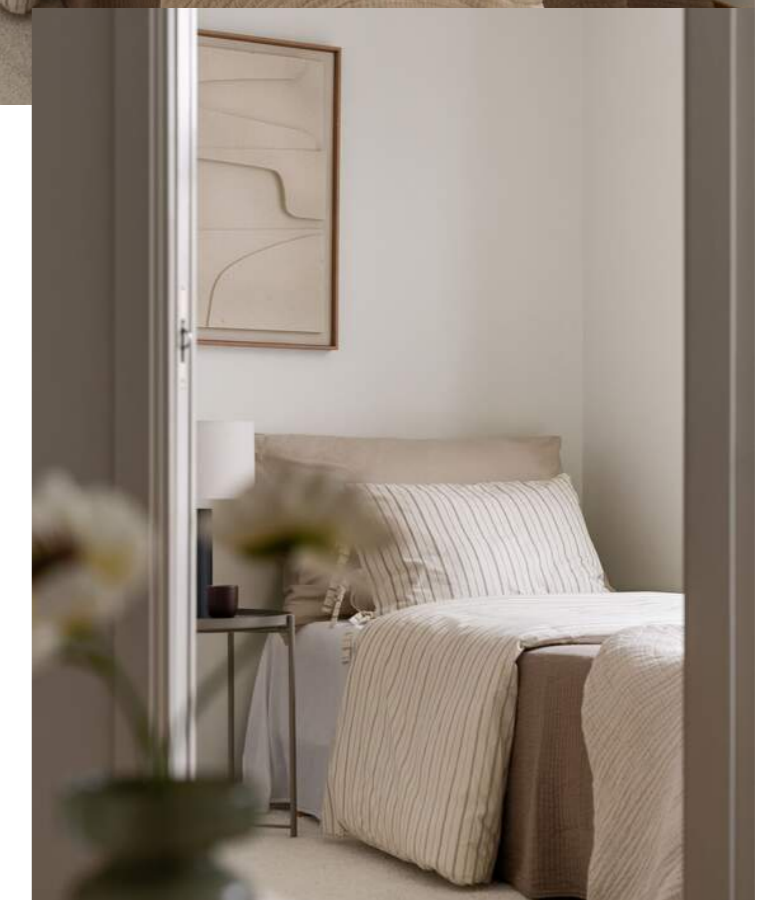


# SOVEROM

Leilighetens 2 soverom er målt til henholdsvis 10,9 og 6,2 kvm. Det romslige hovedsoverommet gar god plass til dobbeltseng og annet møblement.



PERFEKT SOM  
GJESTEROM ELLER  
KONTORROM.



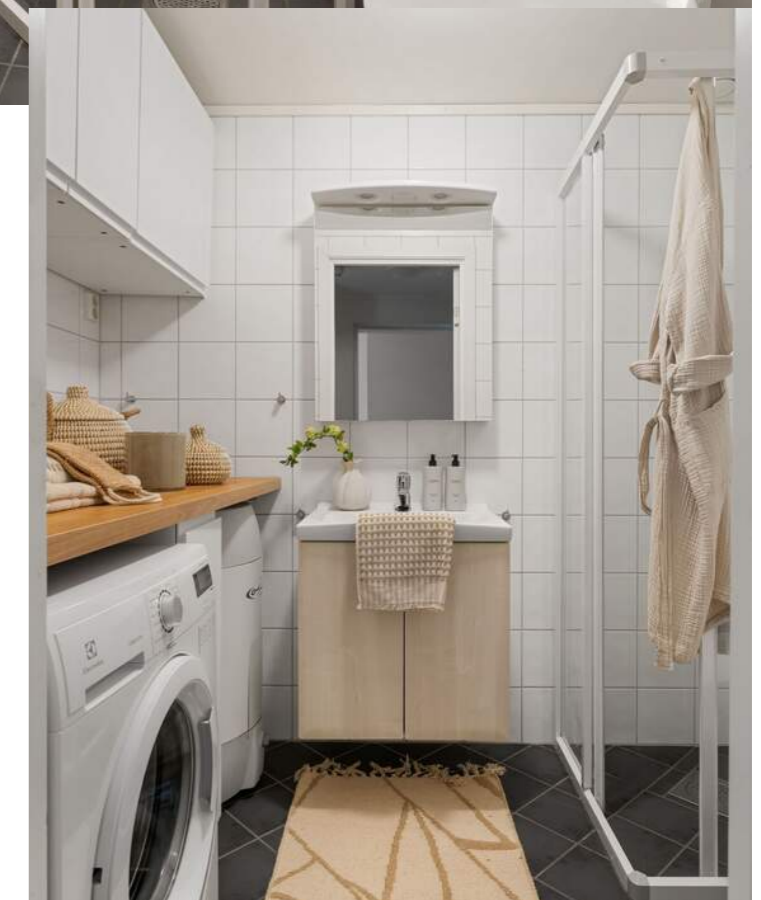


## BADEROM

Badet er målt til 3,8 kvm og har flislagte vegger og gulv i et kontrastbasert fargevalg med hvite fliser på vegg og mørke fliser på gulv.



GODT MED BENK- OG OPPBEVARINGSPLASS.

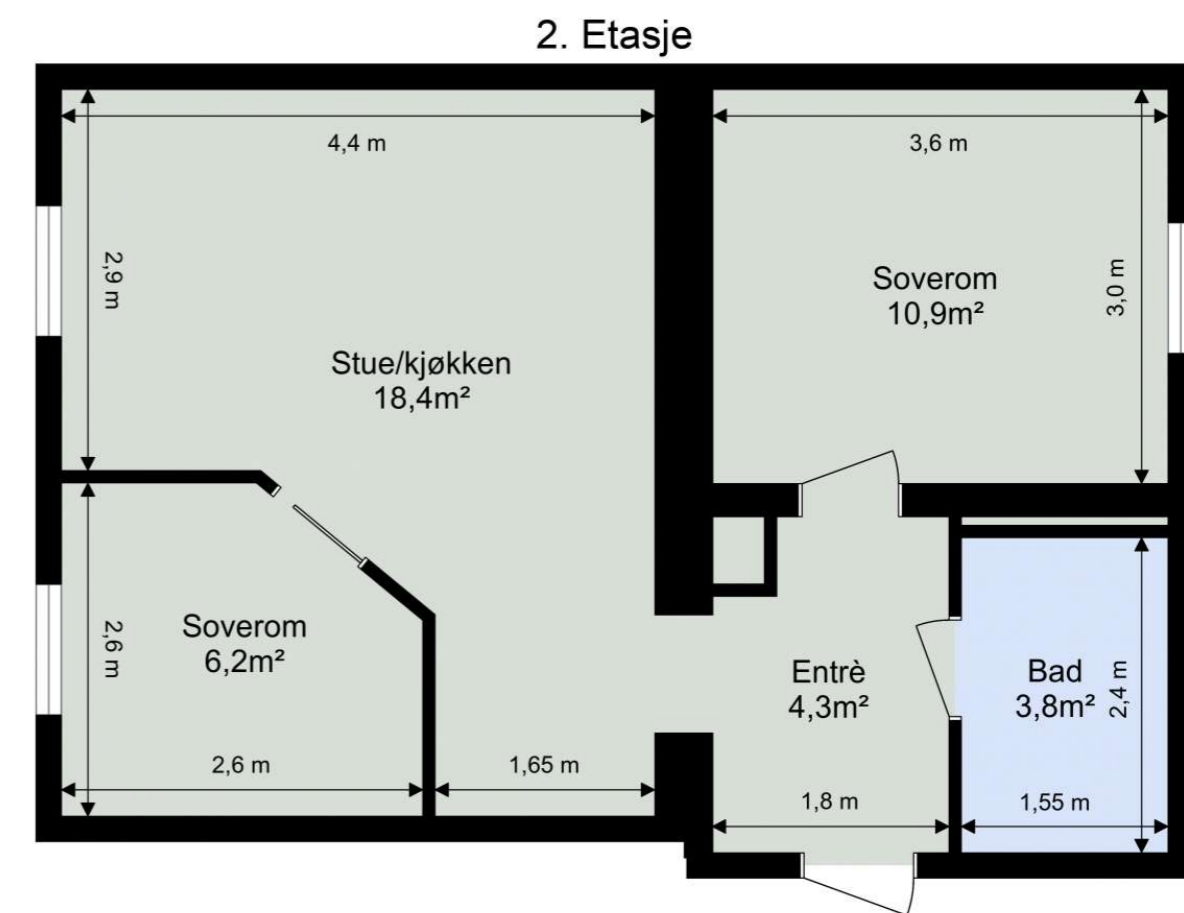


SKJERMET BELIGGENHET  
I GATE MED LITE  
TRAFIKK.



## St. Jørgensveita 4

## PLANTEGNINGER



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

# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

TOBB Eiendomsforvaltning AS

### **Om sameiet**

Sameiet Erling Skakkes gate 2B består av 15 boligseksjoner. I regi av sameiet ble det utført arbeid på fasade og tak i 2016. Arbeidet ble gjort av Ivar S. Moe AS og Jakob Opdal AS.

### **Felleskostnader pr. mnd**

2.771,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader er fordelt på:

Felleskostnader renter kr. 121,-  
Felleskostnader driftsdel kr. 1 858,-  
Felleskostnader avdrag kr. 81,-  
Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 711,-

### **Andel fellesgjeld**

16.080,- per mandag, 2. mars 2026

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:  
Lånenummer: 90517250367, Svenska Handelsbanken AB NUF  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 02.03.2026: 9% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 21  
Saldo per 02.03.2026: 232 394  
Andel av saldo: 16 084

Første termin/første avdrag: 30.12.2016 ( siste termin 30.06.2036 )  
Flytende rente

Lånet er tatt i forbindelse med rehabilitering av bygårdens fasade.

### **Andel fellesformue**

11.687,- per mandag, 2. mars 2026

### **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Sameiets regnskap for 2024:  
Driftsresultatet var på kr. 31 142,-  
Årsresultatet var på kr. 13 735,-  
Sum egenkapital var på kr. -175 792,-

Sameiets budsjett for 2025:

Driftsresultat er kr. 29 533,-  
Årsresultat er kr. 12 882,-

### **Forkjøpsrett**

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### **Forsikring**

Forsikringsselskap Is Skadeforsikring Nuf  
PolisenummerSP983551

### **Formuesverdi primær**

751.137,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

3.004.546,- for 2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Kommunale avgifter**

15.532,- for 2025

### **Eiendomsskatt**

4.021,- for 2023

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### **Info formuesverdi**

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### **Diverse**

Samarbeidspartnere  
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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 eiendomme n ligger.

### **Rentekostnader fellesgjeld**

121,-

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Erling Skakkes gate 2B og Schultz gate 1, ferdigattest for bruksendring, riving, tilbygg og nybygg. Bygården ble omfattende rehabilitert i 2006.

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

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Tirsdag, 16. januar 2007

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Bestemmelse om adkomstrett til 3 boder i kjeller mot forholdsmessig andel av vedlikehold og løpende utgifter, samt bruksrett til fellesarealer i bygget, tinglyst den 20.09.2006 med dagboknummer; 21675
- Bestemmelse om vedlikehold av vegg, tinglyst 09.12.2011 med dagboknummer; 1033429-1
- Bestemmelse om felles vegg, tinglyst 09.12.2011 med dagboknummer: 1033429-2
- Reseksjonering, tinglyst 31.08.2017 med dagboknummer; 943590

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel (2022-2034), hvor området er avsatt til framtidig sentrumsformål og bevaring kulturmiljø. I henhold til planen ligger eiendommen innenfor byggesone 1 til sentrumsformål. Den er videre regulert av reguleringsplan r0118ba, stadfestet 17.12.2009 til bevaring av bygninger bolig/forretning. Eiendommen omfattes også om vedtaket om videreføring av hyblifiseringssone datert 07.03.2024.

Tilstøtende bygninger med gnr. 400 bnr. 21 og 102 har

## Kjerneinformasjon

antikvarisk verdi klasse B. Dette betyr at bygningene er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse B er bygninger med en høy antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

### 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.

### 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

Onsdag, 18. februar 2026

### Verneklasse/SEFRAK

Antikvarisk verdi klasse B

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)  
16 080,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 506 080,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
87 650,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
88 740,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
101 640,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----

3 594 820,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 607 720,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. Det er viktig at kjøper setter seg grundig

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

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

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

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

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

## Kjerneinformasjon

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtakelse

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

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

**Budgivning**

Bud kan legges inn på 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 budkjema finnes også i salgsoppgaven.

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en 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/boligkjooper/>.

**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**

Sigrid Havro

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 40 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Rabatt tilretteleggingsgebyr kr -0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 60 350.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 225,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 0,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Oppgjørskostnad kr 0,00, Tilstandsrapport kr 7 595,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 532.

Totale kostnader kr. 83 882.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

**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

St Jørgensveita 4, 7013 TRONDHEIM

22 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
St Jørgensveita 4	St Jørgensveita 4	

### 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?

Juli 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Innflytting august 2022. Bortreist januar-august 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP983551

### Informasjon om selger

Selger

Havro, Sigrid

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**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

2.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall  
 usikker

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Montert overskap og benkeplate, ikke noe elektrisk eller rørarbeid.

2.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.2.2 Årstall  
 usikker

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Skiftet blandeventil på OSO varmtvannsbereider.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Rørleggerfirma K. Lund AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
 2016

Side 2



4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Hele fasaden ble pusset opp.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Ivar S. Moe AS og Jakob Opdal 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  
 Kjelleren er noe fuktig/rå, og tilhører sameiet. Enkle tiltak er gjort innvendig av sameiet for å redusere luftfuktighet.

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, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

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

**Skjevheter og sprekker**

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Noen skjevheter i bygget, små sprekker i yttergangen og i grunnmur i 1. etg. Noen små sprekker i leiligheten som er sparklet og malt over.

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

**Sopp og skadedyr**

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

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

- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Noe økt trafikk gjennom Erling Skakkes gate frem til 2027 pga. stenging av Kongens gate. Fremdeles lite gjennomkjøring.

- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41929684

Side 5





Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

St Jørgensveita 4  
7013 TRONDHEIM  
5001/400/5/97/0/0

Rapportdato

10.03.2026

TG 0  0TG 1  4TG 2  2TG 3  0TG IU  1

ST JØRGENSVEITA 4 - 5001/400/5/97/0/0

Befaring utført den 23.02.2026 av:



Christer Prestmo Laugen  
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4792492286  
christer@wstakst.no



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

### Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

### Takstmannens integritet

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






### Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

Tilstandsgradene	
TG 0 	<p><b>Ingen avvik</b></p> <p>Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>
TG 1 	<p><b>Mindre eller moderate avvik</b></p> <p>Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
TG 2 	<p><b>Vesentlige avvik</b></p> <p>Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.</p>
TG 3 	<p><b>Store eller alvorlige avvik</b></p> <p>Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.</p>
TG IU 	<p><b>Ikke undersøkt</b></p> <p>Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.</p>

ST JØRGENSEVEITA 4 - 5001/400/5/97/0/0

## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

3/17

## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkverdige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

ST JØRGENSEVEITA 4 - 5001/400/5/97/0/0

## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

4/17



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** St Jørgensveita 4 , 7013, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/400/5/97/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2006

**Tomt:** 445.40 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Sigrid Havro

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig fasade blendet med murpuss. Saltak antatt teknet med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

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

## **i** Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

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

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

### 2. Etasje

BRA-i 48 m <sup>2</sup>	BRA-e 4 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller etasjen.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

### BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 52 m <sup>2</sup>
--------------------------

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

ST JØRGENSEVEITA 4 - 5001/400/5/97/0/0

7/17

## **i** Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

### 2 Bygningsdeler med TG 2

**TG 2**

**Vinduer / dører:** Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det bemerkes at ytterdøren tar i karm, anbefales justert. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det bemerkes at soveromsvindu mot nord tar i karm og pakning er ikke tett. Luft trekker inn via glippe mellom karm og vindu. Tiltak anbefales.

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

### 0 Bygningsdeler med TG 3

**TG 3**

### 1 Bygningsdeler med TG IU

**TG IU**

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

ST JØRGENSEVEITA 4 - 5001/400/5/97/0/0

## 1 Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

22.02.2026

8/17

## 2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?  
Ikke kontrollert.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?  
Nei

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

ST JØRGENSEVEITA 4 - 5001/400/5/97/0/0

9/17

## 3 Vinduer / dører

**TG 2** 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontroller vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurder om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**  
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**  
Entrédør med brannklassifisering.  
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?  
Nei

Ble det registrert punkterte glass?  
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**  
Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det bemerkes at ytterdøren tar i karm, anbefales justert.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det bemerkes at soveromsvindu mot nord tar i karm og pakning er ikke tett. Luft trekker inn via glippe mellom karm og vindu. Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?  
Ja

**Kommentar:**  
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

**Levetid:**

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

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

ST JØRGENSEVEITA 4 - 5001/400/5/97/0/0

10/17

## 4 Bad

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

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

Nei

**Overflater**

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

**Totalvurdering av overflater**TG 1 **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

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

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

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

11/17

**Bilde****Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**TG 2 **Kommentar:**

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

**Levetid:**

ⓘ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

**Sanitært utstyr og ventilasjon**

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

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

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

**Sanitærutstyr:**

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

12/17






## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

## Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

## Levetid:

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

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

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

Nei

## Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligens fellesareal eller annen eier.

## Fuktsøk

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

## Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

## Kommentar:

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

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

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

## Kommentar:

Badets fuktsikring anbefales oppgradert ved videre dusjing på overflatene, med mindre det settes inn dusjkabinett med lukket avløp.

13/17

## 5 Kjøkken

TG 1 

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

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

Nei

## Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

## Kommentar:

Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.

## Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

## Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

## Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

## Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

## Totalvurdering av kjøkken


## Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

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

## Levetid:

-  Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

14/17

## 6 VVS

TG 1 

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om ny varmtvannsbereder, ukjent datering.

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

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Sentralt avtrekk over stekesone og på bad med spalte under dørblad for tilluft.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

① Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

① Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

① Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ST JØRGENSEVEITA 4 - 5001/400/5/97/0/0

15/17

## 7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

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

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Samsvarserklæring for etablering av el-anlegg ligger i sikringskapet.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

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

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken har ukjent produksjonsdatering og er tilkoblet i stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

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

ST JØRGENSEVEITA 4 - 5001/400/5/97/0/0

16/17

Bilde



ST JØRGENSEVEITA 4 - 5001/400/5/97/0/0

17/17



## Energiattest



Adresse <b>St Jørgensveita 4, 7013 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>24.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-262740</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300274406</b>
Gårdsnummer <b>400</b>	Bruksnummer <b>97</b>
Seksjonsnummer <b>14</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2006</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>48,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>48,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**145,92 kWh/m<sup>2</sup>**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**153,58 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**7 372 kWh**



## St Jørgensveita 4, 7013 TRONDHEIM

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



## St Jørgensveita 4, 7013 TRONDHEIM

### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 kjøleskap 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 4: Reduser innetemperaturen

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 10: 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 utendørs****Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**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>

---

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET ERLING SKAKKES GATE 2B  
(VEDTATT 13.09.2006, SIST ENDRET 11.03.2020)**

---

**Innholdsfortegnelse**

1. NAVN, EIENDOM OG FORMÅL	3
2. EIERFORHOLD	3
3. RÅDERETT	3
4. ORDINÆRT OG EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE	4
5. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE	4
6. STEMMERETTSREGLER	4
7. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV	5
8. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET	5
9. STYRETS SAMMENSETNING, OPPGAVER, ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET OG STYREMØTER	6
10. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE	6
11. REGNSKAP	6
12. FORRETNINGSFØRER	7
13. FORSIKRING	7
14. VEDLIKEHOLD	7
15. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	7
16. FELLESKOSTNADER	8
17. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD	8
18. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE	8
19. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN	9

## 1. NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Erling Skakkes gate 2B. Sameiet omfatter eiendommene gnr. 400, bnr. 97 og gnr. 400, bnr. 222 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Erling Skakkes gate 2B, 7012 Trondheim.

Sameiet består av 15 boligseksjoner.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen. Eier av hver seksjon har eksklusivt bruksrett til sin seksjon og tilleggsareal, i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiet forhold til naboeiendommer.

Hver sameier plikter å overholde lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

## 2. EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene.

## 3. RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene.

Fellessanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

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

## 4. ORDINÆRT OG EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameier som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkalling.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsregnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til årsmøte.

## 5. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap pr.31.12. i revidert stand
- Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg av medlemmer til styret, evt. valgkomite og evt. revisor

## 6. STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

## 7. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene,
- endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

For øvrig gjelder flertallsreglene i eierseksjonsloven §§ 49 – 51.

## 8. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å 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.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Ordinært årsmøte skal:

- Velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to sameiere til å signere protokollen

## 9. STYRETS SAMMENSETNING, OPPGAVER, ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET OG STYREMØTER

Sameiet skal ha et styre på fra 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Det kan velges varamedlemmer til styret. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Styret representerer sameierne utad. Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styret kan gi prokura. Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett 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 gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Dersom protokollen skal offentliggjøres skal opplysninger underlagt taushetsplikt anonymiseres eller om nødvendig fjernes.

## 10. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 11. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## 12. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

## 13. FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

## 14. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, terrasser og balkonger, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

For seksjoner som disponerer egen balkong/terrasse skal seksjonseier sørge for jevnlig renhold av denne, sørge for at sluk ikke tettes igjen samt foreta snørydding ved behov.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Sameiet og seksjonseiere kan holdes erstatningsansvarlig ved forsømt vedlikehold etter reglene i eierseksjonsloven §§ 33 og 35.

## 15. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc., kan skje etter en samlet plan for bygningen. Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av

styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

## 16. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjonering, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøte – til dekning av disse kostnader. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnløstelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 17. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

## 18. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

## 19. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ERLING SKAKKESGATE 2B

Vedtatt: 13.09.2006

### VELKOMMEN TIL SAMEIET ERLING SKAKKESGATE 2B

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

#### ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

#### SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

#### VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

#### BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

#### FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

#### PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

#### DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

#### RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

#### KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

#### BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

#### PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

\*\*\*

## Sameiet Erling Skakkes gate 2B - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>				
	302 244	310 872	337 294	357 263
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	35 040	0	0	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler	114 660	110 520	114 600	120 700
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>451 944</b>	<b>421 392</b>	<b>451 894</b>	<b>477 963</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	1	-4 230	-2 820	-4 230
Styrehonorar		-30 000	-20 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-47 428	-45 714	-48 100
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 445	-3 700
Drifts- og serviceavtaler	2	-6 830	-6 587	-6 900
Vaktmestertjenester		-42 813	-34 240	-34 100
Renholdstjenester		-53 741	-50 611	-54 000
Løpende vedlikehold	3	-12 843	-11 004	-20 000
Elektroniske fellesavtaler		-114 975	-108 656	-114 600
Forsikring		-79 557	-71 033	-77 400
Energi, felles		-18 636	-18 934	-20 000
Andre driftsutgifter	4	-6 179	-5 455	-5 900
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-420 802</b>	<b>-378 499</b>	<b>-418 930</b>	<b>-448 430</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>31 142</b>	<b>42 893</b>	<b>32 964</b>	<b>29 533</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>				
Finansinntekter		5 774	5 315	3 000
Finanskostnader		-23 181	-21 299	-23 246
<b>Netto finansposter</b>	<b>-17 407</b>	<b>-15 984</b>	<b>-20 246</b>	<b>-16 651</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>13 735</b>	<b>26 909</b>	<b>12 718</b>	<b>12 882</b>
Ordinært resultat etter skatt		13 735	26 909	12 718
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>5, 8</b>	<b>13 735</b>	<b>26 909</b>	<b>12 718</b>
Disponering av totalresultat:		13 735	26 909	12 718
Reduksjon av udekket tap		13 735	26 909	0

Org.nr: 991 918 329 - 427

## Sameiet Erling Skakkes gate 2B - Balanse 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	8	-175 792
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-175 792</b>	<b>-189 527</b>
<b>GJELD</b>		
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>		
Andre avsetninger for forpliktelser	5, 9	140 000
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>	<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Gjeldsbrevlån	10	245 279
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>245 279</b>	<b>257 132</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		99 642
Påløpte kostnader		1 925
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>101 567</b>	<b>81 997</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>486 846</b>	<b>479 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>311 053</b>	<b>289 602</b>

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

Knut Jørgen Bjuland  
LederSigurd Kraabøl Moen  
StyremedlemTatjana Solvang Grova  
Styremedlem

Org.nr: 991 918 329 - 427

# 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

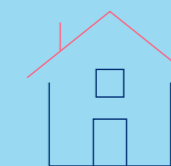
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### 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 garanti, 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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:

St Jørgensveita 4, 7013 TRONDHEIM. Gnr. 400, bnr. 97, snr. 5 i Sameiet Erling Skakkes gate 2 B, oppdragsnr.: 1300260104  
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94005999, e-post: km@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 kontakinformasjon, 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



**Oliver Heldal Johansen**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
901 34 820  
oliver@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Pacta Eiendom AS**

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