

# PROAKTIV

## Stilfull & lys

2-roms selveierleilighet



BISKOP SIGURDS GATE 6A



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



## LADEMOEN

Stilfull 2-roms selveierleilighet i klassisk murgård. Lys og romslig. Karakterfullt soverom. Peis. Nærhet til "alt"

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Biskop Sigurds gate 6A, 7067 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 411, bnr. 150, snr. 10 i Sameiet Biskop Sigurds gate 6

**Prisantydning:** 2.925.000,-

**Omkostninger:** 87.110,-

**Totalpris:** 3.012.110,-

**Kommunale avgifter:** 12.084,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1913

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 50 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 50 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

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

**Tomt:** 682 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.000,-

**Felleskostnader inkl.:** Elektroniske fellesavtaler, strøm fellesareal, felles forsikring, drift og vedlikehold, styre- og forretningsførerhonorar m.m.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	42
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
44	52	53	62
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
81	89	96	106
Sameiet Biskop Sigurds gate 6	Informasjon fra kommunen	Energiattest	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg er svært fornøyd med Proaktiv.”

Gjennom hele prosessen ble all informasjon fremstilt på en forståelig måte, uten en hel masse fagspråk. Alt av dokumentet ble forklart til punkt å prikke, slik at jeg hadde forståelse for hva jeg signerte. Megler var hele tiden fleksibel å tilgjengelig for spørsmål og ga meg oppdateringer under veis. Jeg sitter igjen som en fornøyd kunde hvor hele salgsprosessen var svært behagelig.

Navn: Silje Olden Pettersen

“Min megler under salgsprosessen utførte en solid jobb.”

Så absolutt på tilbudssida og veldig hyggelig. I tillegg ordna han med alt praktisk angående flyttebyrå og utvask.

Navn: Heidi Merin Langmo

“Meget dyktig megler, trygg og proff veiledning gjennom hele prosessen.”

Navn: Gunn Irene Karlsvik

“Gjorde det som var lovet.”

Grundig arbeid og tok ansvar som avtalt.

Navn Jaran Petersen

Marcus har vært en tipp topp megler for oss fra start, etter å ha vunnet anbudet over 3 andre meglere syntes vi han har prestert over all forventning, han stiller alltid opp og gjør det lille ekstra på enhver tiltak. Vi kunne ikke fått en bedre megler her, og anbefaler sterkt Proaktiv til alle som vurderer/skal selge bolig.

Navn: Fam Dang

“Megler som bryr seg om våre krav og ønsker”

Navn Olav Rossøy

“En fin opplevelse”

“Hadde veldig fin opplevelse med Proaktiv. Min megleren (Marcus) var veldig hjelpsom og svarte på alle spørsmål vi hadde veldig raskt.”

Navn Renan Guedes Maidana

“Opplevde mitt første salg som en trygg prosess.”

Marcus ga god veiledning og oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Han var utrolig flink til å holde meg informert, og bygge tillit hos potensielle kjøpere. Jeg var utrolig fornøyd, og opplevde mitt første salg som en trygg prosess med Marcus.

Navn Ragnhild Rognlien

“Full åpenhet”

Megler orienterte meg hele tiden om hva som skjedde i salgsprosessen, hvordan markedet så ut og hvilke salgsstrategier han anbefalte. Full åpenhet som dette gjorde det enkelt å ha tillit til megleren.

Navn Trygve Espedal

“Veldig fornøyd med min megler i proaktiv. Alltid tilstede når jeg lurte på noe, oppdaterte meg hele veien gjennom salget.”

Navn Bjørg Lillian Sætervang

”

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

Eiendomsmegler:  
**Marcus Solberg Røed**



**Marcus Solberg Røed**  
Eiendomsmegler  
**Mobil:** 92 67 96 33  
**E-post:** marcus@proaktiv.no

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

## DITT NYE HJEM?

### Biskop Sigurds gate 6A

Proaktiv Eiendomsmegling ved Marcus Solberg Røed har gleden av å presentere en lys og sentralt beliggende 2-roms selveierleilighet ved populære Lademoen/Buran. Her kombineres klassisk sjarm med praktiske løsninger og en gjennomført, hyggelig atmosfære som gir følelsen av å komme hjem.

Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt område, litt tilbaketrukket fra byens travleste gater, samtidig som du har kort gangavstand til sentrum og alt av servicefasiliteter, kollektivtransport, butikker, caféer og byliv. Her bor du sentralt med det meste innen rekkevidde.

Kvaliteter vi vil fremheve:  
- Mulighet for kort overtakelse  
- Åpen og lys stue med store vindusflater  
- Innholdsrikt kjøkken og praktisk baderom  
- Romslig soverom, med garderobeskap og oppbevaring i sengemøbel.  
- Felles bakgård  
- 2 eksterne boder

*Marcus S. Røed*

Eiendomsmegler:  
**Marcus Solberg Røed**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

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

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



# LADEMOEN

**Kommune:** Trondheim / **Område:** LADEMOEN

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

## Beliggenhet

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

Leilighetens sentrumsnære beliggenhet gjør at det er kort vei til det meste. Lademoen har fått et kraftig løft de senere år og byr på kaféer, restauranter og puber, som for eksempel Ramp og Mellomveien. I tillegg har man et hyggelig parkområde i Lademoparken. Parken oppgraderes, som alt annet i området, i disse dager. Nå er også gamle Rosendal kino pusset opp og huser teateret og Rosendal kafé. Dagligvarebutikken Bunnpris ligger et kvartal unna med lange åpningstider og post i butikk. På Lademoen finnes også treningssenteret Feel24, tannlege og frisør.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Buran Totalt 13 ulike linjer	2 min 🚶 0.1 km
🚊 Lademoen stasjon Linje R60, R70	6 min 🚶 0.5 km
🚊 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 🚶 1.6 km
🚊 Dronningens gate 62 Linje 9	7 min 🚗 2.5 km

## DAGLIGVARE

Bunnpris Buran Post i butikk	2 min 🚶 0.1 km
Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	6 min 🚶 0.4 km

## VARER/TJENESTER

🛍️ Solsiden Kjøpesenter	11 min 🚶
🏪 Apotek 1 Solsiden	9 min 🚶

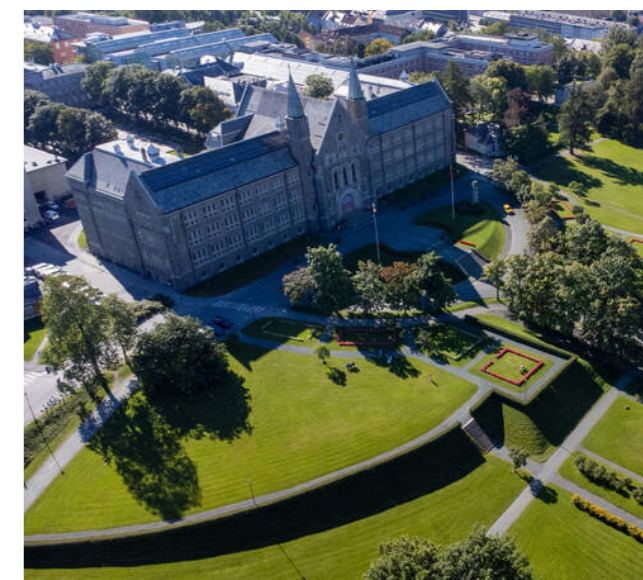
## SPORT

⚽ Buranbanen Fotball	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Jarlebanen - kgb Fotball	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Feel24 Buran	3 min 🚶
🏊 3T-Solsiden	7 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Vestre Rosten 77	8 min 🚶
--------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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

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

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

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

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



på rad og rekke. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv utover kveldene. Ved Portalen på Solsiden finnes det en større Rema 1000 med søndagsåpen avdeling og de to treningssentrene Sit og 3T. Fra Solsiden kan man spasere over Blomsterbrua for å komme inn til bykjernen.

En rekke bussruter passerer holdeplassene Buran som ligger innen kort gange fra leiligheten. Her har også flybussen trasé med jevnlig avganger. De mange og hyppige bussforbindelsene gjør at man enkelt kommer seg rundt og til ulike deler av byen. For studenter er det bussruter som går til de fleste av byens største studiesteder, som NTNU på Dragvoll, DMMH på Dalen ved Strindheim, samt Høyskoleparken med NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen og St. Olavs Hospital. Fra leiligheten er det fem minutters gange til togstasjonen på Lilleby. Her går lokaltoget nordover mot Værnes flyplass og Steinkjer, samt sørover i retning Oslo via Trondheim sentralbanestasjon.

## SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	18 min 1.4 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	16 min 1.3 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	22 min 1.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	22 min 1.9 km

## BARNEHAGER

Lademoen barnehage (0-5 år) 50 barn	3 min 0.3 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 40 barn	4 min 0.3 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km



## Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og lavblokker.

## Adkomst

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

## BOLIGMASSE



# Livet i Biskop Sigurds gate 6A

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”  
"Jeg trivdes veldig godt med å bo i leiligheten både på grunn av det fine lyset, planløsningen og selvfølgelig Lademoens særegne miljø!"

Selgere: Torill Ringsø og Arne Budal

## Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte den i 2013.

## Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg syntes leiligheten var veldig lekker, det var drømmen av en bygårdsleilighet for meg.

## Hvorfor skal dere flytte?

Leiligheten blir for liten for meg og min mann og resten av familien.

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

Jeg synes gjennomlyset og takhøyden er deilig og så er det jo så sentralt!

## Hva har dere likt best med området?

Nærheten til byen og fjorden.

## Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Området har jo noen utfordringer, men jeg har alltid følt meg trygg. Og nå har jo kommunen fokus på dette området, så jeg har stor tro på at det bare vil bli bedre i årene som kommer.



## Hvordan er solforholdene på eiendommen?

Det er sol på brannverandaen fra tidlig ettermiddag til sen kveld. Det er noen år siden jeg bodde der, så jeg husker ikke nøyaktig.

## Hvordan vil dere beskrive naboskapet?

Naboskapet i gården er godt. Jeg har jo ikke bodd der i noen år, men er nå i styret og opplever at det er flere naboer som gjør en innsats for at det skal være en god plass å bo.

## Til slutt - Beskriv boligen med tre ord!

Lys, lekker og sentral!

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller - ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene - hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL BISKOP SIGURDS GATE 6A

Vi starter utendørs - Eiendommen har en god beliggenhet, litt tilbaketrukket fra den ellers travle sentrumskjernen. Det er et rolig og populært område.

## Parkering

Sone- og gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

## Tomtestørrelse

682 m<sup>2</sup>

## TAKST OG TILSTAND

## Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig fasade blendet med murpuss. Valmet tak tekket med skifer. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.

## Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Fredag, 6. mars 2026)



Sameiet har flere felles fasiliteter som beboerne kan benytte. De har blant annet felles bakgård, tørkeloft, sykkelbod, felles kjeller med utstyr og verksted.



LEILIGHETENS  
SENTRUMSNÆRE  
BELIGGENHET GJØR AT  
DET ER KORT VEI TIL DET  
MESTE.



EN LEILIGHET SOM  
PASSER PERFEKT TIL  
FØRSTEGANGSKJØPERE  
ELLER URBANE SOM  
ØNSKER Å FLYTTE RETT  
INN.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Marcus Solberg Røed har gleden av å presentere en lys og sentralt beliggende 2-roms selveierleilighet ved populære Lademoen/Buran. Her kombineres klassisk sjarm med praktiske løsninger og en gjennomført, hyggelig atmosfære som gir følelsen av å komme hjem.

Leiligheten består av en lys stue, romslig kjøkken, karakterfullt soverom, bad, separat toalettrom og entré. Dette er en bolig som passer perfekt for førstegangskjøpere, studenter eller urbane mennesker som ønsker en særpreget leilighet med sentral beliggenhet.

Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt område, litt tilbaketrukket fra byens travleste gater, samtidig som du har kort gangavstand til sentrum og alt av servicefasiliteter, kollektivtransport, butikker, caféer og byliv. Her bor du sentralt med det meste innen rekkevidde, uten behov for bil i hverdagen.

## Velkommen inn!

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har egen sideadkomst via trappeløp. Entréen er på ca. 1,8 kvm og har plass til oppheng av yttertøy samt skohylle. I tilknytning til gangen finner du et praktisk separat toalettrom med servant. Stuen oppleves som lys og innbydende, med et areal på ca. 17,9 kvm. Tak og vegger ble malt av fagfolk i 2024, noe som bidrar til et moderne og velholdt uttrykk. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Peisovnen tilfører både varme og ekstra hygge gjennom året.

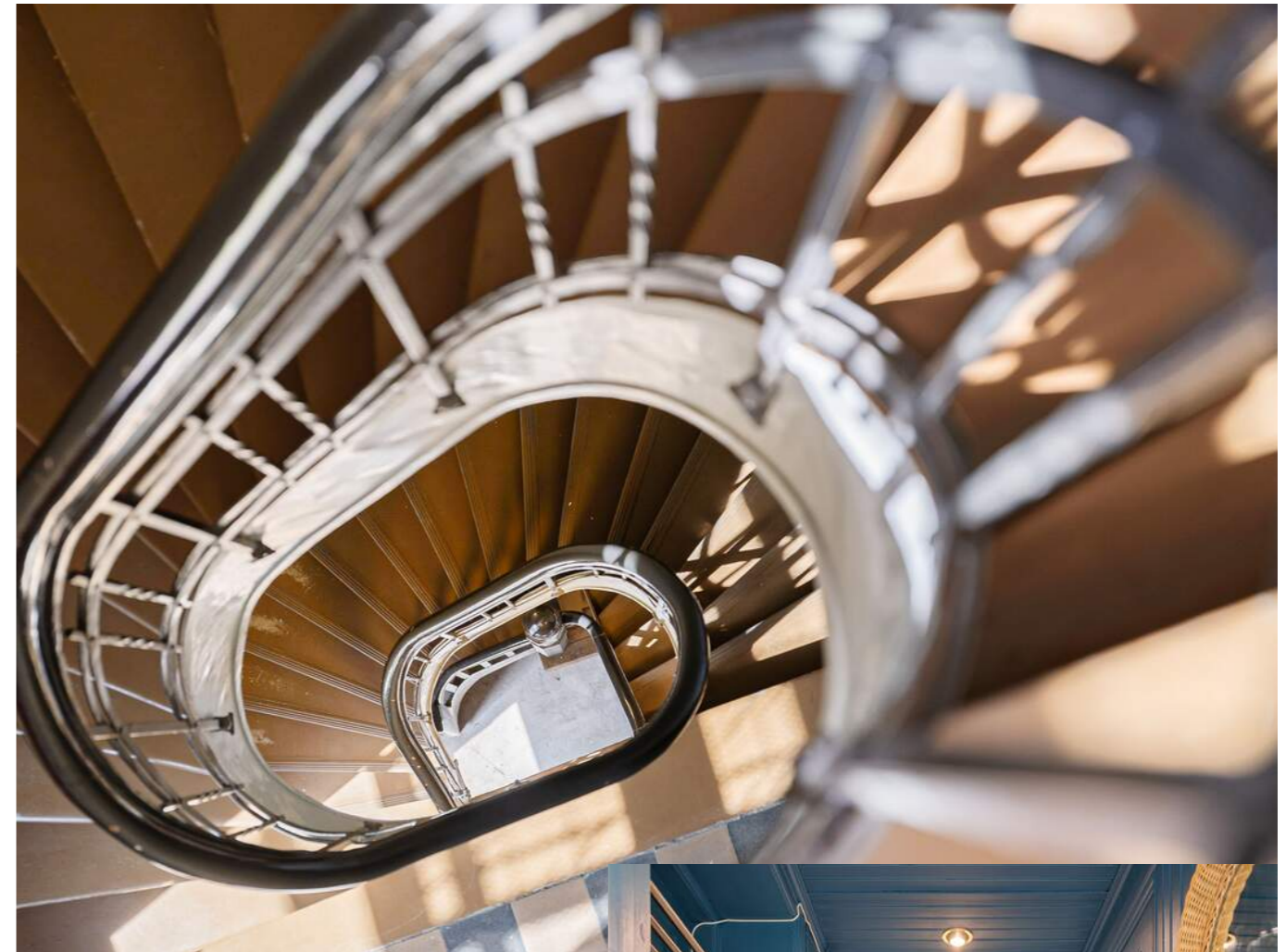
Soverommet er en av leilighetens bedre kvaliteter og måler ca. 13,1 kvm. Rommet preges av klassiske detaljer fra den eldre murgårdsbebyggelsen, blant annet dobbeltdør med glassfelt og sjarmerende karnapp som gir flott lysinnslipp. Her er det god plassbygdseng og romslig garderobeløsning med rikelig oppbevaringsplass.

Kjøkkenet ligger separat fra stuen og har en romslig utforming med plass til spisegruppe ved vinduet. Innredningen har slette fronter, folierte skrog og laminert benkeplate. Det er godt med skap- og skuffeplass til oppbevaring av kjøkkenutstyr. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk, vaskemaskin, platetopp, stekeovn, benkefryseskap ved vinduet samt kjøleskap og oppvaskmaskin som ble byttet i 2020. Vaskemaskin kan medfølge etter egen avtale.

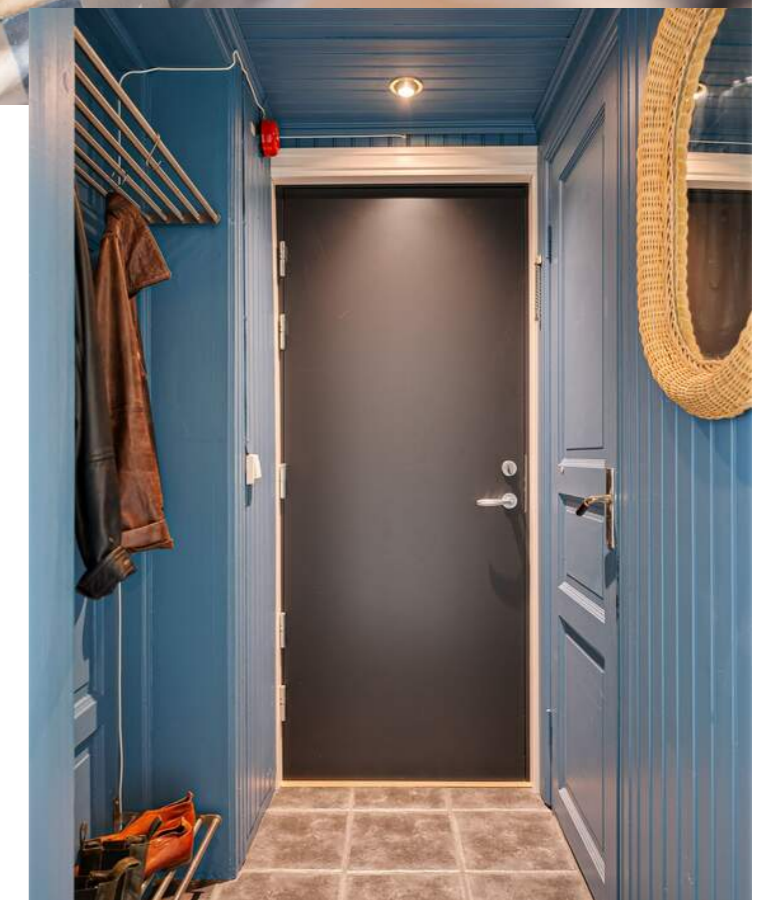
Brannverandaen på utsiden av kjøkkenet er naturlig for seksjonen å ta i bruk, hvor man kan innrede med lite sittegruppe. Her kan man nyte lange solværsdager i hyggelig selskap.

Badet ligger i tilknytning til soverommet og har flislagte overflater på gulv og vegger. Innredningen består av servant med underskuff, dusjhjørne med skyvedør samt store speilflater som gir rommet en luftig følelse. Badet har selvfølgelig behagelig gulvvarme.

Til leiligheten medfølger en bod i kjeller og en på loft. Sameiet tilbyr i tillegg flere attraktive fellesfasiliteter for beboerne, blant annet bakgård, tørkeloft, sykkelbod og felles kjeller med verksted og diverse utstyr.



ENTRÉEN ER INNREDET  
MED NISJE SOM GIR  
PLASS TIL OPPHENG AV  
YTTERBEKLEDNING, SAMT  
SKOHYLLE.





Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med oss i Proaktiv Eiendomsmegling!

#### **Areal**

Bruksareal:

3. etasje  
BRA-i: 50 kvm  
Total BRA: 50 kvm

Kontroll opp mot byggegodkjente tegninger:  
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen, datert 10.12.2003. Følgende avvik/ endringer er funnet:  
- Det er etablert bad i opprinnelig værelse/soverom.

#### **Kommentar fra takstmannen:**

- Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.  
- Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

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

#### **Ikke målbare arealer**

Bodarealer som er opplyst om i kjeller er ikke måleverdig mtp takhøyde, og er på bakgrunn av dette ikke medregnet i boligens totale BRA. Gulvarealet i boden måles til 5,5 kvm.

#### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Felles bakgård, tørkerom, sykkelbod, felles kjeller med utstyr og verksted.

#### **Standard**

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

Takstmann har vurdert (2 / 9) punkt til TG1.



Takstmannen har vurdert følgende (6 / 9) punkter til TG2:

- Vinduer/dører: Leiligheten har trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass fra 1982 og 2012. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. De eldste vinduenes alder innebærer likevel at forventet brukstid er begrenset, og normal slitasje må påregnes.

- Overflater på badet: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det måles en høydeforskjell på 7mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

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

- Sanitært utstyr og ventilasjon på bad: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk og tilluftmulighet fra tilstøtende rom anbefales.

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

- VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt

på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Takstmann har vurdert følgende (1 / 9) punkt til TG-IU:

- Fuktsøk badet: 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.

Andre bemerkelser:

- Det bemerkes at entrédøren er innadslående med smekklås. Døren kan åpnes ved bruk av dørvrider uten bruk av nøkkel. Løsningen vurderes å være funksjonell mtp. rømning med forbehold om at døren og tilhørende rømningsvei holdes fri for hindringer og at låssystemet kan betjenes uten bruk av nøkkel.  
- Det registreres begynnende svellinger i bunnplate i kjøkkenskrog for kjøleskap. Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

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

#### Oppvarming

- Elektrisk
- Vedovn

#### Info strømforbruk

Årlig strømforbruk: ca. 10 000 kWh

Strømstøtteordning: Nei

#### Info energiklasse

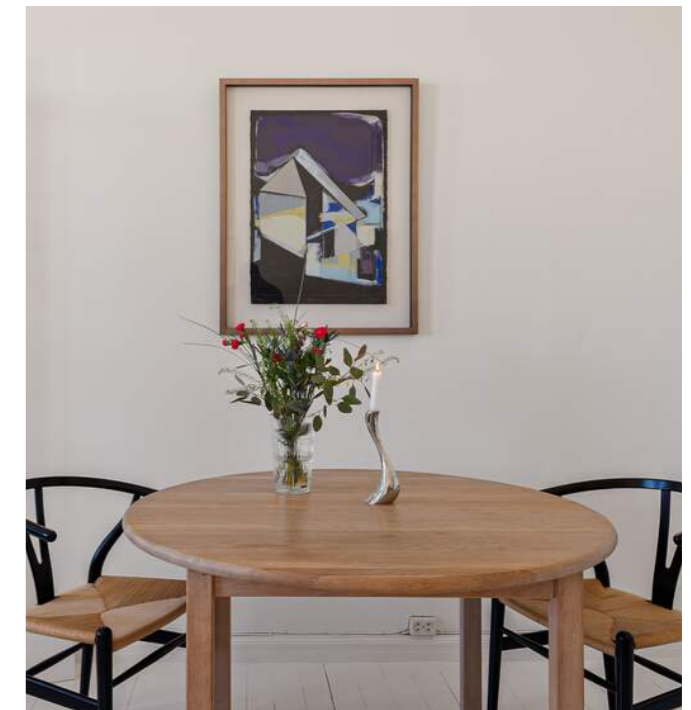
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### Hvitevarer

Vaskemaskin som står inne på kjøkkenet kan medfølge etter egen avtale med selger.

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



HER KOMBINERES  
KLASSISK SJARM MED  
PRAKTISKE LØSNINGER  
OG EN GJENNOMFØRT,  
HYGGELIG ATMOSFÆRE.





# ROMSLIG KJØKKEN

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk, vaskemaskin, platetopp, benkefryseskap, stekeovn samt kjøleskap og oppvaskmaskin som ble byttet i 2020. Vaskemaskin kan medfølge etter egen avtale.



## HYGGELIG UTEPLASS

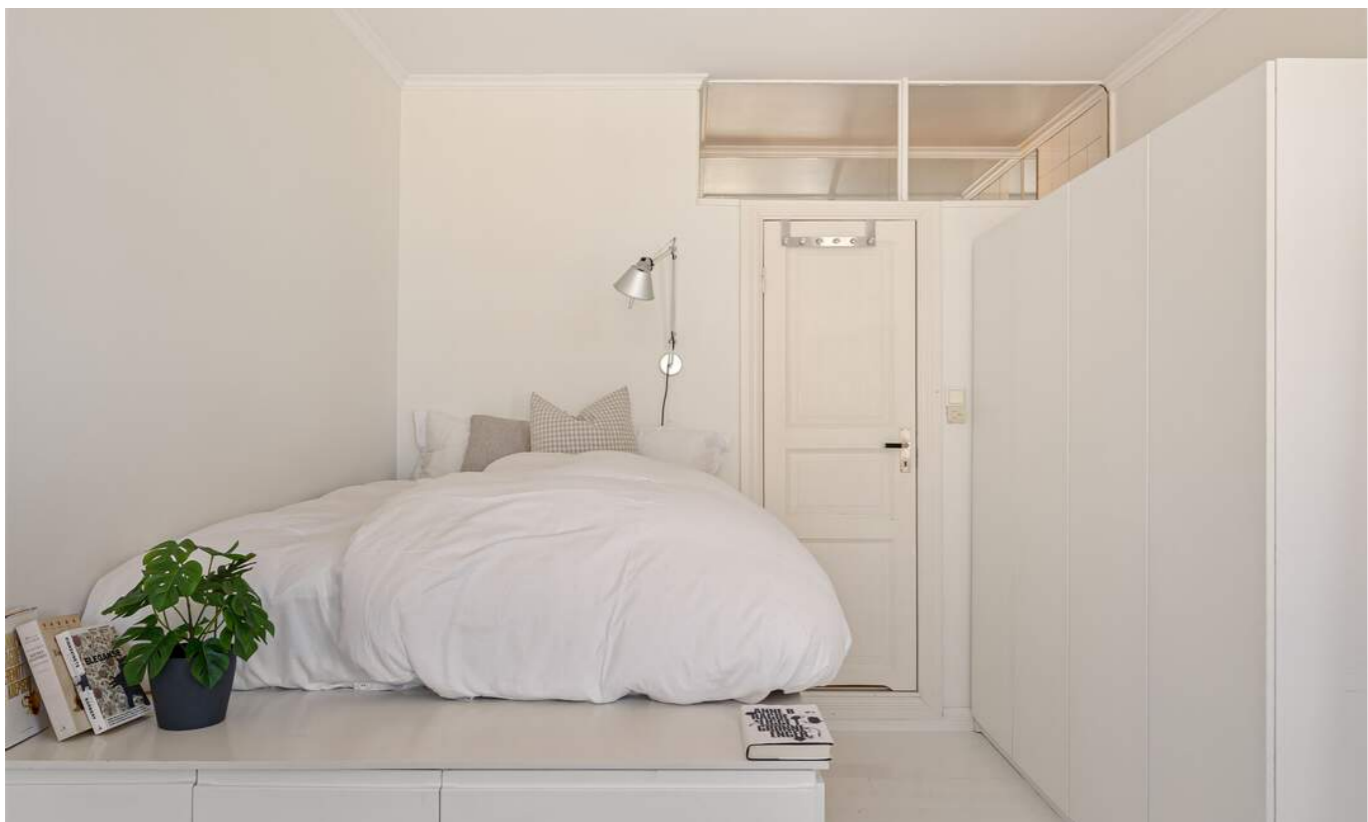
Brannverandaen på utsiden av kjøkkenet er naturlig for seksjonen å ta i bruk, hvor man kan innrede med lite sittegruppe.



## SÆREGET SOVEROM

Soverommet er en av leilighetens bedre kvaliteter og måler ca. 13,1 kvm. Rommet preges av klassiske detaljer fra den eldre murgårdsbebyggelsen.







## FLISLAGT BADEROM

Inneholder servant, underskuff og dusjhjørne med skyvedør.



STORE SPEILFLATER GIR  
ROMMET EN LUFTIG  
FØLELSE.



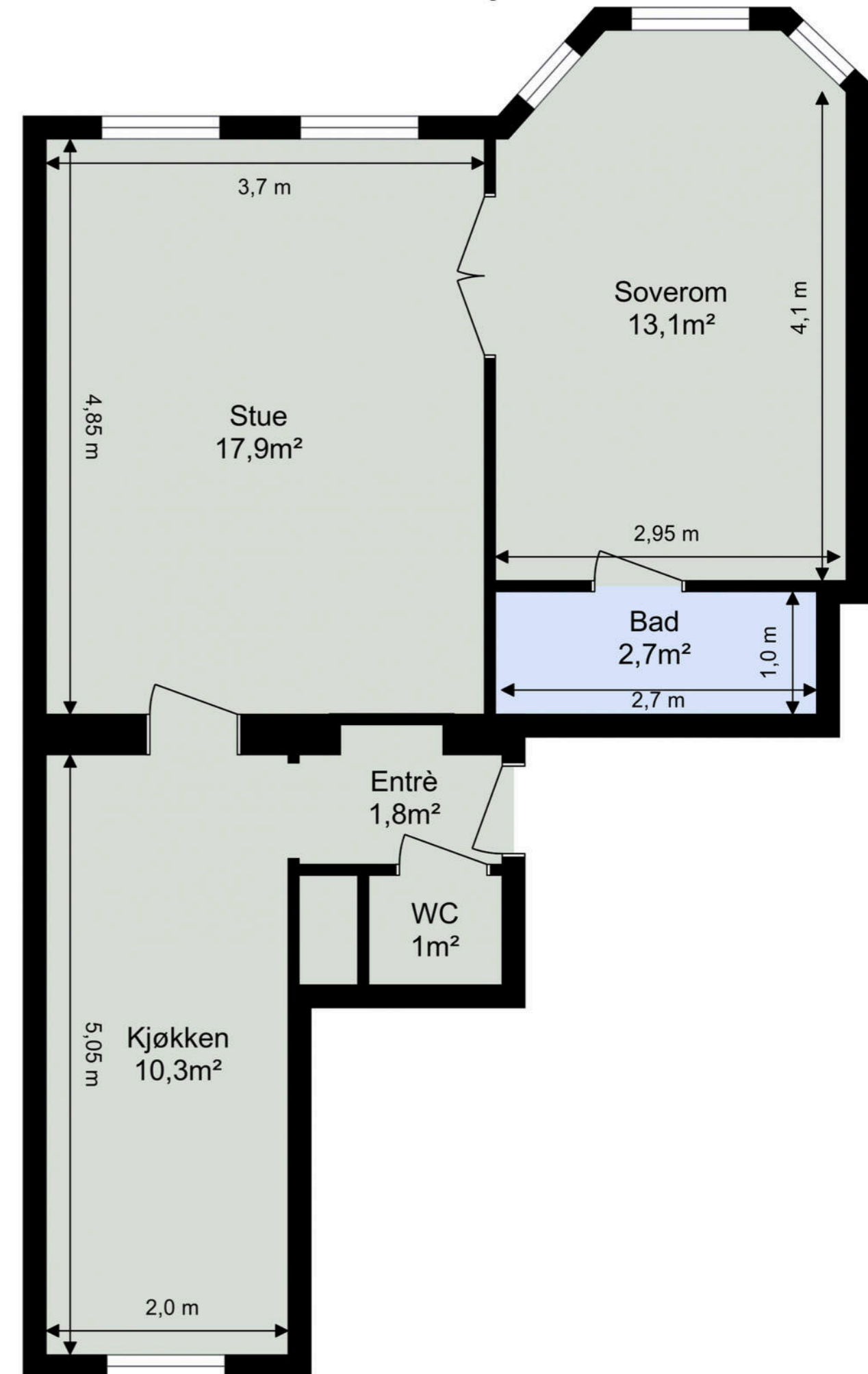
## PRAKTISK TOALETTROM

I tilknytning til gangen finner du et praktisk separat toalettrom med servant.



# PLANTEGNINGER

Biskop Sigurds gate 6A  
3. Etasje



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

# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

### Om sameiet

Sameiet: Sameiet Biskop Sigurds gate 6, Orgnr: 999163947  
Sameiet består av 15 boligeierseksjoner med tilhørende fellesarealer på eiendommen gnr. 411, bnr. 150 i Trondheim kommune.

Styrets arbeid i siste periode :

-Malt sykkelskuret og beiset plattingen, samt kastet dørene som ble skiftet ut under dugnad.

-Lyset i kjelleren, loftet, bakgården og portrommet ble oppgradert av Buvika elektro, høsten 2024. Alt er nå LED-belysning.

-Brannsikring av bygget: I 2024 begynte Thermax å brannsikre bygget etter pålegg fra brann- og redningstjenesten. For eksempel ble det satt inn brannsikre gipsplater i kjellertaket, byttet dører til loftet med automatisk lukking i tilfelle brannalarmen går og taket i portrommet ble skiftet ut. Nytt brannvarslingsanlegg ble montert av Vintervoll i februar 2025. Pipeene ble byttet til stålrør for noen år siden. For å dekke kostnadene har det blitt brukt av sameiets oppsparte midler. De er derfor redusert en god del, sammenlignet med hva sameiet har hatt tidligere år. Se vedlagt regnskap i prospekt for flere detaljer.

-Høsten 2024 ble det inngått ny avtale med Telia om bredbånd og TV, med opprinnelig oppstart fra 01.03.25. Den nye avtalen har ført til betraktelig lavere utgifter for bredbånd og internett for sameiet.

Fremtidige planer:

Sameiet er i en prosess med å få utbedret en rekke feil og mangler fra rapporter datert 23.01.2020 og 11.02.2021, hvor blant annet dette må utbedres:

- Sprekkdannelse i fasaden som skyldes bruk av feil maling.
- Vanninntrenging rundt vindu.
- Rust i jerndragere over vinduer.
- Rust på brannveranda og innfesting av denne.
- Manglende sikring for barn i eksisterende rekkverk.
- Mulig lekkasje i tak.

Sameiet, i samarbeid med TOBB, er i en prosess med å kartlegge hva som må gjøres og skal i gang med å innhente anbud fra entreprenører.

Man har kommet frem til at følgende tiltak er nødvendige:

- Pussing og maling av fasade foran og bak.
- Utskifting av jerndragere over vinduer som er rustet.
- Bytting av vinduer mot gaten
- Rehabilitering av portrom
- Bytte ut brannveranda ut mot hagen

Når dette er gjort vil man på sikt også bytte vinduer mot hagen. Da kan ny brannveranda benyttes til dette arbeidet.

Dette er anslått å koste om lag 8 000 000, som tilsvarer 533 000 per enhet. Det vurderes også å dele prosjektet i to

del-prosjekter. Rehabiliteringen vil finansieres ved at hver enkelt enhet betaler noe på del-regning samt gjennom låneopptak på sameiet.

Sameiet har fått lånetilbud fra to banker.

Nåværende eier av leiligheten er for tiden styreleder, og interessenter som ønsker mer informasjon bes henvende seg til andre styremedlemmer. Dette for ordens skyld. Kontaktinformasjon fås ved å kontakte megler.

Over nevnte kostnader bekostes av ny eier.

Sameiet jobber fremdeles med å sette opp flere sammenligningsgrunnlag og legger opp en prosentvis fordeling mellom alternativene for å kartlegge egenbetaling og lån, og hvordan det vil kunne påvirke fellesutgiftene. Disse alternativene vil bli forelagt sameierne for avstemning i ekstraordinært sameiemøte så snart de har oversikt.

For ytterligere informasjon og vedlegg henvendes det til megler.

### Felleskostnader pr. mnd

4.000,-

### Felleskostnader inkluderer

Elektroniske fellesavtaler, strøm fellesareal, felles forsikring, drift og vedlikehold, styre- og forretningsførerhonorar m.m.

### Andel fellesformue

24.428,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat med underskudd på kr. - 217 359,-

Årsresultatet for sameiet i 2025 utgjorde et underskudd på kr. - 208 653,-. Grunnlaget for underskuddet var periodisk vedlikehold av brannsikring og prosjektering. Årsresultatet ble regnskapsført til reduksjon av egenkapitalen.

Egenkapitalen i sameiet utgjorde per 31.12.2025 et positivt resultat på kr. 366 425,-.

Totale disponible midler i sameiet per 31.12.2025 var kr. 366 425,-.

Endringen i totale disponible midler sammenlignet med året før var en reduksjon på kr. 208 653,-.

### Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av ny eier. Ved eierskifte skal forretningsfører (TOBB Forvaltning) varsles.

### Dyrehold

Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til ulempe for andre.

### Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS  
Polisenummer19411077

### Formuesverdi primær

758.435,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.033.739,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Det er tatt utgangspunkt i summert beløp fra mars 2025 til februar 2026. Gjennomsnittlig månedlig avgift er ca. kr. 1007,-. Avgiften er fordelt på tolv terminer i året.

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

### Kommunale avgifter

12.084,- for 2026

### Info formuesverdi

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring. Selger opplyser følgende om sine kostnader knyttet til dette:

Strøm  
Leverandør: Tensio  
Årlig kostnad: ca. kr. 14 310,-

Internett  
Leverandør: Telia  
Månedlig kostnad: Inkludert i felleskostnadene.

Innboforsikring  
Leverandør: Landkreditt  
Årlig kostnad: Ca. kr. 1162,-

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

I oversendt dokumenter fra Trondheim kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Boligen er oppført i en tid der det ikke var vanlig praksis med andre tillatelser enn det som foreligger.

Dog foreligger det midlertidig brukstillatelse for bl.a rehabilitering datert 01.03.83. Det foreligger ferdigattest for brannalarmanlegg, datert 06.01.2004 og ferdigattest for brannanlegg datert 11.09.2025.

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

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

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Sameieavtale  
Etablering av sameie og formålet med vedtektene er å regulere forholdet mellom sameierne og sikre eiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med tilhørende felle anlegg av enhver art. Sameierne har gitt avkall på eventuell forkjøpsrett og rett til å kreve sameiet oppløst, som det etter loven måtte ha i forhold til de øvrige sameiere. Tinglyst den 19.02.1976 med dagboknr. 2711.

- Obligasjon  
Beløp: Nok 5.000  
Panthaver: Sameiet Biskop Sigurds Gate 6  
Løpenummer: 1214997  
Tinglyst den 08.09.1978 med dagbok nr. 13041

- Seksjonering:  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 10  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 6616/100000  
Eiendommen er oppdelt i 15 seksjoner.  
Tinglyst den 19.02.1976 med dagboknr. 2711  
Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees hos megler.

**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.

Eiendommen er videre regulert av reguleringsplan r0306, stadfestet 12.06.1914 til boligformål.

Eiendommen ligger tilknyttet reguleringsplan R20260005 som gjelder tomten like ved Biskop Sigurds gate 6A. Hensikten med planen er å bygge boligblokk med likhetstrekk, vegg i vegg med undertegnede boligblokk. Det vil også bli lagt til rette for gårdsrom med lekeplass, planting av trær, delvis parkområder, samt små møteplasser med tursti. De ser også på alternativ for å lage undergang som er tilgjengelig for rullestol, barnevogn og sykkel, rett ved. Sameiet er i dialog med utbygger om endringene i området for å sikre at sameiets interesser ivaretas på beste måte. For mer informasjon om arbeidet i området kan man henvende seg til megler for å tilsendt informasjon utarbeidet av arkitekt. Eventuelle sonderinger opp mot utbygger som kan komme sameiet til gode kan man også spørre styremedlem om.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R20190002 som gjelder fornying av Innherredsveien som en del av miljøpakken/miljøgate, samt plan for Maskingata 2 med reguleringsplan R20210053 og R1017, som gjelder utvikling i et område i endring, et transformasjonsområde, herunder tilrettelegge for nytt hotell, i tillegg til ny næring, kontor og boliger ved Dora.

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

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

**Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Radonmåling**

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

**Adgang til utleie**

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**

Mandag, 11. mai 2026

**Verneklasse/SEFRAK**

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

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

2 925 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
73 120,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

74 210,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
87 110,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

2 999 210,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 012 110,00 (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 hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

**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.

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

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

**Budgivning**

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

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**

Torill Ringsø  
Arne Budal

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, visninger og overtakelse kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, markedsføringspakke kr. 23 900,- og oppslag i grunnboken kr. 250,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10 690,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer, og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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

## Kjerneinformasjon

### 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

Biskop Sigurds gate 6A, 7067 TRONDHEIM

23 Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Biskop Sigurds gate 6A	Biskop Sigurds gate 6A	

### 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?

2013

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.

Jeg bodde i leiligheten frem til desember 2015. Siden har den vært utleid.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 19411077

### Informasjon om selger

Selger

Ringsø, Torill

Selger

Budal, Arne

### Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Ved to tilfeller var det et uhell med barnet til tidligere leieboer på toalettet i gangen. En gang i 2022 og en gang i 2023. Vannet sto og rant og det tettet seg slik at det rant over og ned til naboen. Dette har vært forsikringsaker. Begge ganger har gulvet blitt tatt opp og tørket og nytt linoleumsgulv ble lagt på.

### 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

2021

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet toalett.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

K. Lund

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2023

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte nytt sensorstyrt blandebeholder på toalettet og utbedret små lekkasjer på rør. Byttet ut varmtvannsbereider på kjøkken, som går til både bad og toalett. Installering av ny waterguard.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aqua rørservice

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

BISKOP SIGURDS GATE 6A



2009

### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

### 2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Omgjøring av bad, som jeg har forstått besto av flytting av dør og omgjøring av rør.

### 2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Bugge, Fremstad og Rokseth, Byneset VVS AS

### 2.3.6 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

#### Beskriv feilen og omfanget

Det er funnet spor av lekkasje på felles tørkeloft. Skaden er undersøkt av fagfolk og det er nå tørt på loftet som er uisolert og dermed luftig. I forbindelse med forestående rehabilitering vil taket bli undersøkt nærmere og reparert ved behov.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

### 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2009

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier har fått utført elektrisk arbeid på bad og kjøkken. Alt er gjort av faglærte og dokumentasjon finnes i en perm som følger leiligheten.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Fremstad &amp; Rokseth, Buvik Elektro

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Ventilasjon og oppvarming****14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2024

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

BISKOPSTORSGATE 8A

 Faglært  Ufaglært**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Brannsikring av ventilasjonskanaler i kjeller og på loft. Bestilt utført av sameiet.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Firesafe

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei**Skjevheter og sprekker****17 Er det tegn på setningskkader 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**

Det er mye sprekker i fasader, både i maling og puss. Sameiet er i gang med en rehabiliteringsprosess. Se salgsoppgave for oppdatert informasjon.

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

Alle aktive pipeløp er rehabilitert ved at man har satt inn stålrør. Dette arbeidet ble utført av faglært personell i mars 2017.

Det er også gjort omfattende arbeid med brannsikring i kjeller i form av at det er lagt dobbel gips i tak, i tillegg til tidligere nevnte sikring av ventilasjonsanlegg.

Alle innvendige dører er også byttet i nyere tid, til godkjente branndører og det er installert ny sentralt brannvarslingsanlegg.

Sameiet har med dette godkjent brannsikring, attestert av Trondheim kommune.

Det er montert et varmeskjold på utsiden av vedovnen som er fra produsenten av ovnen i leiligheten for å oppfylle krav til avstand til brennbart materiale.

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



## Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er nylig kommet informasjon om planlagt bygging på naboliketen, Biskop Sigurds gate 4. Her er planlagt bygd et leilighetsbygg som vil skjerm bakgården mot jernbanen. Se salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Rehabilitering. Se salgsoppgave.

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 selger ut eiendommen.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37233443



## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Arne Budal	2026-03-25	Torill Ringsø	2026-03-23
Identification		Identification	
 Arne Budal		 Torill Ringsø	

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Arne Budal	25/03-2026	BankID OIDC
Torill Ringsø	20:11:44	High
	23/03-2026	BankID OIDC
	22:42:52	High



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



Sjekk gyldighet på rapport



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype  
**Leilighet**

Adresse

**Biskop Sigurds gate 6 A  
7067 TRONDHEIM  
5001/411/10/150/0/0**

Rapportdato

**11.05.2026**

**TG 0**  **0**

**TG 1**  **2**

**TG 2**  **6**

**TG 3**  **0**

**TG IU**  **1**

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/411/10/150/0/0

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/411/10/150/0/0



## Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

Befaring utført den 06.03.2026 av:



Christer Prestmo Laugen  
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4792492286  
christer@wstakst.no



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



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/411/10/150/0/0



## 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.



## 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 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

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.



## 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.



## 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 bygningsfaglige 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.

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/411/10/150/0/0



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

Det 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/setningsskader.

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 bygningsfaglige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsfaglige 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:** Biskop Sigurds gate 6 A , 7067, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/411/10/150/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1913

**Tomt:** 682.40 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Arne Budal, Torill Ringsø

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Leietaker

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig fasade blendet med murpuss. Valmet tak tekket med skifer. Etasjeskillere av tre. 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 godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. 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.

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/411/10/150/0/0



## Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. 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.

3. Etasje			
BRA-i 50 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entrè, toalettrom, stue, kjøkken, bad og soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
<b>BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)</b>			
BRA 50 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 opplyst om i kjeller er ikke måleverdig mtp tak høyde, og er på bakgrunn av dette ikke medregnet i boligens totale BRA. Gulvarealet i boden måles til 5,5m<sup>2</sup>. Det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/411/10/150/0/0



## Oppsummert

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

6

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Vinduer / dører:** Leiligheten har trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass fra 1982 og 2012. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. De eldste vinduenes alder innebærer likevel at forventet brukstid er begrenset, og normal slitasje må påregnes.

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det måles en høydeforskjell på 7mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

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

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk og tilluftmulighet fra tilstøtende rom anbefales.

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

**VVS:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/411/10/150/0/0

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 dusjone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

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?

23.03.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

- Det er etablert bad i opprinnelig værelse/soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 01.03.1983.

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

Nei

**Kommentar:**

Det bemerkes at entrèdøren er innadslående med smekklås. Døren kan åpnes ved bruk av dørvrider uten bruk av nøkkel. Løsningen vurderes å være funksjonabel mtp rømning med forbehold om at døren og tilhørende rømningsvei holdes fri for hindringer og at låssystemet kan betjenes uten bruk av nøkkel.

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/4111/10/150/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere 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**

Entrèdør med lyd og brannklassifisering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

**Kommentar:**

Det er registrert datostempler fra: 1982, 2012.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**

Leiligheten har trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass fra 1982 og 2012. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. De eldste vinduenes alder innebærer likevel at forventet brukstid er begrenset, og normal slitasje må påregnes.

**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.

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/4111/10/150/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

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

Ja

**Kommentar:**

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoverert etter byggeår.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

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

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

Nei

**Er det fall til sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall på gulvet, med lokalt fall rundt sluk målt til 7mm.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/4111/10/150/0/0

**Kommentar:**

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Det måles en høydeforskjell på 7mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstillers minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

**Levetid:**

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

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

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

**Bilde****Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

**TG 2** 

**Kommentar:**

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

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

**Sanitært utstyr og ventilasjon**

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved 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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Det er kun naturlig avtrekk på badet.

**Sanitærutstyr:**

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/4111/10/150/0/0

**Kommentar:**

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk og tilluftmulighet fra tilstøtende rom anbefales.

**Levetid:**

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

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsfaglige 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 boligers 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****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:**

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

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/411/10/150/0/0

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

**Type:**

Tre/bjelkelag

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

Ja

**Kommentar:**

Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser internt på kjøkken, hvor det registreres en høydeforskjell på ca. 30mm.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/411/10/150/0/0

**Totalvurdering****Kommentar:**

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

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?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres begynnende svellinger i bunnplate i kjøkkenskrog for kjøleskap.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

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

**Integrerte hvitevarer:**

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

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

Ja

**Kommentar:**


Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Selger informerer om ny oppvaskmaskin og kjøleskap i 2020. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**Levetid:**

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/4111/10/150/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluger 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:**

Ukjente oppgraderinger med ukjent datering.

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

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler  
Vedovn

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen med ukjent produksjonsår, er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet.  
Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet.

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/4111/10/150/0/0

**Levetid:**

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/4111/10/150/0/0

**9****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 sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert på toalettrom

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

Ja

**Kommentar:**

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Nei

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

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

Nei

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

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert i 2023 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.

BISKOP SIGURDS GATE 6 A - 5001/4111/10/150/0/0



#### Vedtekter for Sameiet Biskop Sigurds gate 6, 7042 Trondheim: sist endret 30.04.2024

Sameiets vedtekter bygger på LOV 1997-05-23 nr 31: Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) med endringer. Sist endret: 17.02.2025

Utover sameiets vedtekter skal eierseksjonsloven gjelde.

#### § 1. Eierforholdet

Eiendommen Biskop Sigurds gate 6, 7042 Trondheim, gnr. 411, bnr. 150, er et boligsameie bestående av 15 eierseksjoner med tilhørende fellesarealer.

Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som fremgår av oppdelingsbegjæring til Byskriveren i Trondheim, og av den enkelte seksjons grunnboksblad. Sameierne eier og hefter for hver sin andel i sameiet. En enkelt sameier kan ikke eie mer enn en andel i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen tilhører sameiet og er å betrakte som felles eie.

#### § 2. Rettslig råderett

Rettslig råderett gjelder salg, pantsettelse og utleie. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Retten til utleie er begrenset i likhet som ved salg og følger ellers disse vedtekter. Enhver overdragelse skal meldes til styret for godkjenning.

#### § 3. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk, jfr. Eierseksjonsloven § 24.

#### § 4. Fysisk råderett

Den enkelte sameiers andel må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere.

Alle fellesarealer er underlagt sameiets bestemmelser med hensyn til orden og vedlikehold. Fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Kortidslagring i fellesarealer kan tillates, og gjenstander merkes med eiers navn og antatt varighet for lagringen. Oppbevaring på fellesarealer skal ikke være til hinder for rømningsveier.

Montering av fast utstyr utenfor den enkelte sameiers eierseksjon er ikke tillatt uten styrets samtykke.

#### § 5. Vedlikehold, forandringer, ansvar

Vedlikehold av en eierseksjon påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta nødvendig vedlikehold, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av innvendige flater, dører og vinduer, fast og tilhørende løst inventar samt tekniske anlegg innenfor eierseksjonen. Seksjonseierene er ansvarlig for vedlikehold av teknisk anlegg fra forgreningspunkt på

fellesanlegg og inn i den enkelte eierseksjon. Den enkelte seksjonseier kan foreta innvendige endringer i den utstrekning de ikke strider med gjeldende lover og forskrifter eller skader sameiet. Endringer som krever bygningsmyndighetenes tillatelse, skal varsles og søke styrets godkjenning på forhånd.

Fellesarealer skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Skade som skyldes en enkelt sameier, dennes husstand eller andre som denne er ansvarlig for, skal erstattes eller utbedres uten opphold.

Vedlikehold, renhold og stell av fellesarealene besørjes og bekostes av sameiet. To ganger i året innkaller styret til generell opprydding og vedlikehold av fellesarealene. Utlegg refunderes økonomisk etterskuddsvis fra fellesutgifter.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt til å informere leietaker om husordensreglene og vedtekter for sameiet.

#### § 6. Fellesutgifter

Utgifter ved fellesarealet skal fordeles mellom sameierne iht. sameiebrøken.

Sameierne plikter å innbetale månedlige bidrag til fellesutgifter pålydende beløp fastsatt i budsjett vedtatt av sameiemøtet. Unnlattelse av å betale de utlignende fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

#### § 7. Ettersyn

Styrets leder, kasserer og evt. andre styremedlemmer skal være i besittelse av universalnøkkel og ha adgang til de enkelte eierseksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner dersom dette er nødvendig av hensyn til øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier og på forhånd varsles om tilgang, og med unntak av mistanke om brann eller andre tilstander som krever strakstiltak.

#### § 8. Sameiemøte - øverste organ

Deltakere i sameiemøtet er samtlige sameiere. Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Alle medlemmer av en andel har rett til å være til stede og uttale seg. En sameier kan stille i sameiemøtet ved fullmektig. I tilfelle bruk av fullmakt, skal dette varsles styret skriftlig 3 dager på forhånd. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Med de unntak som følger av disse vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gis styrets leder dobbeltstemme.

Nyanskaffelser eller vedlikehold som etter størrelse eller andre forhold i sameiet må anses som vesentlige, samt endring og fastsetting av vedtekter krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene for vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av samtlige styremedlemmer tilstede. Styret lager utkast til årsberetning som blir å vedta på ordinært sameiemøte.

Godtgjørelse for styrearbeid refunderes etterskuddsvis iht. sameiemøtets vedtatte budsjett.

Styret har ansvar for forvaltningen av sameiernes felles anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret skal påse at det blir utført forsvarlig vedlikehold av den del av eiendommen som ikke omfattes av den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Styret skal påse at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Fysisk tilstedeværelse er ikke påkrevet for å fatte beslutninger, men må ha støtte fra minst 3 av styrets medlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

#### § 11. Regnskap og budsjett

Utkast til årsregnskap og budsjett fremlegges for sameiemøtet og vedtas med evt. endringer. Regnskap utarbeides i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### § 12. Mislighold

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis en sameier eller medlem av dennes eierseksjon, etter gjentatte skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler eller vedtak fattet av sameiemøtet. Sameieren er ansvarlig for medlemmer, leietaker og besøkende som er gitt adgang til fellesarealer og eierseksjon.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å selge seksjonen. Dersom sameiers oppførsel er til alvorlig, kan sameiets styre kreve sameierens utkastelse før eierseksjonen er solgt.

#### § 13. Utleie

Utleie av seksjonen kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning. Sameier plikter å opplyse leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler. Fremleie er ikke tillatt. Sameier plikter å opplyse styret om egen adresse i utleieperioden, leietakers navn, samt varigheten av utleieforholdet.

#### § 14. Tvistemål i sameie og eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere hører under Sør-Trøndelag Tingrett.

#### § 15. Oppløsning av sameiet

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig, delta i noen avstemning på sameiemøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en framtreddende personlig eller økonomisk interesse i saken.

#### § 9. Gjennomføring av sameiemøte

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiemøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Ordinært sameiemøte for kommende år skal holdes årlig i første kvartal.

Sameiemøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal sameiemøtet alltid behandle styrets årsberetning, behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, behandle styrets budsjett for kommende år og velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap, budsjett og styremedlemmer til valg skal senest en uke før ordinært sameiemøte sendes ut til alle sameiere på kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiemøtet.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velges møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Sameiemøtet kan kun treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Ikke angitte saker krever ekstraordinært sameiemøte.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av samtlige tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det innkalles skriftlig med et varsel på 8 dager. Innkallingen skal angi tid, sted og dagsorden, og ellers gjennomføres som ordinært sameiemøte.

#### § 10. Styret

Sameiet skal ha et styre valgt av sameiemøtet. Styret skal ha 4 medlemmer der en er leder. Andre arbeidsoppgaver fordeles innad i styret etter behov.

Styremedlem innehar vervet i 2 år, og kan gjenvelges på sameiemøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre vervet innen utløpt tid. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om fratredelse. Sameiemøtet kan med flertall vedta å fjerne medlem av styret.

Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når et styremedlem forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som vil bli behandlet.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		567 000	540 000	540 000	720 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>567 000</b>	<b>540 000</b>	<b>540 000</b>	<b>720 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	0	-2 820	-2 820	0
Styrehonorar		0	-20 000	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-45 342	-43 894	-45 350	-47 300
Eksterne honorar	2	-6 791	-18 465	-6 900	-7 100
Renholdstjenester		-249	-377	0	0
Løpende vedlikehold	3	-21 239	-65 288	-70 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	4	-564 460	-640 497	-250 000	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-84 851	-144 365	-75 287	-80 800
Forsikring		-40 873	-58 620	-85 750	-90 800
Energi, felles		-9 074	-8 780	-9 000	-9 500
Andre driftsutgifter	5	-11 480	-10 336	-4 600	-11 100
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-784 359</b>	<b>-1 013 443</b>	<b>-559 707</b>	<b>-566 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-217 359</b>	<b>-473 443</b>	<b>-19 707</b>	<b>153 400</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		8 706	37 787	20 000	6 000
Finanskostnader		0	-706	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>8 706</b>	<b>37 081</b>	<b>20 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-208 653</b>	<b>-436 362</b>	<b>293</b>	<b>159 400</b>
Ordinært resultat etter skatt		-208 653	-436 362	293	159 400
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>6, 9</b>	<b>-208 653</b>	<b>-436 362</b>	<b>293</b>	<b>159 400</b>
Disponering av totalresultat:		-208 653	-436 362	293	159 400
Overført fra annen egenkapital		-208 653	-436 362	0	0

Sameiet Biskop Sigurds gate 6 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	3 300	0
Periodiserte kostnader		101 027	27 679
Mellomregning Klare Finans	7	20 700	12 000
Opptjente renter		8 706	37 787
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	8	261 244	663 813
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>394 977</b>	<b>741 279</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>394 977</b>	<b>741 279</b>

Sameiet Biskop Sigurds gate 6 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	366 425	575 077
<b>Sum egenkapital</b>		<b>366 425</b>	<b>575 077</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 715	153 248
Forskudd kunder		24 000	12 000
Påløpte kostnader		837	954
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 552</b>	<b>166 202</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 552</b>	<b>166 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>394 977</b>	<b>741 279</b>

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

\_\_\_\_\_  
Torill Ringsø  
Leder

\_\_\_\_\_  
Sigmund Blix  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Myrvang  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Ellingsgård Hovstad  
Styremedlem

## Årsmelding 2025 for Sameiet Biskop Sigurds gate 6

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Biskop Sigurds gate 6 for 2025.

### Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Torill Ringsø  
Styremedlem, Thomas Myrvang  
Styremedlem, Ole Ellingsgård Hovstad  
Styremedlem, Sigmund Blix

### Styrets arbeid i siste periode

Styret har møttes ved jevne mellomrom gjennom året. Vi er i den litt uheldige situasjon at ingen av styremedlemmen per nå bor i gården. Dette håper vi endres etter neste sameiemøte. Heldigvis er det flere av beboerne som stiller opp når det er noe, og det er vi i styret glade for.

I starten av 2025, ble brannsikringsarbeidet i huset fullført og etter gjennomgang av forholdene så har nå Trondheim brann- og redningstjeneste godkjent brannsikringen i bygget. Dette har vært et stort løft som har vært viktig og det er godt at vi nå er "av listen" til brannvesenet og at beboerne er tryggere. Med brannsikring av tak i kjeller, utskifting av dører og nytt brannvarslingsanlegg så er alt på plass. Dette arbeidet har kostet, og det meste av sameiets oppsparte midler har gått til å betale, slik at vi nå må sette opp felleskostnadene for å bygge oss opp økonomisk.

Styret har både diskutert økonomi, planlagt dugnader og også diskutert snarlig rehabilitering av huset. Vi har inngått en avtale med TOBB om kartlegging av vedlikeholdsbehov og utredning av hva som må gjøres. I tillegg til at fasaden sårt trenger en rehabilitering, noe som også innebærer utskifting av jerndragere over vinduer, som rustet grunnet bruk av diffusjonstett maling, så er det også påpekt at vinduer er modne for utskifting, at brannverandaene ut mot hagen er underdimensjonert og har rustskader, samt at taket må sees over for å sikre at vi ikke får lekkasje. Vi har vært gjennom flere runder med TOBB for å 1) passe på at nødvendig vedlikehold iverksettes og 2) for å prøve å holde kostnadene så lave som mulig, men det er ikke til å komme bort fra at det blir en kostbar prosess. Dette vil bli en egen sak på sameiemøtet og TOBB vil bistå oss her, både med orientering og økonomisk veiledning.

Det er arrangert både vår- og høstdugnad og flere beboere har stilt opp og bistått med å gjøre det triveligere både i- og utenfor huset. Selve dugnaden er også sosial og trivelig og vi oppfordrer alle til å bli med.

Styret vil takke alle som bidrar til at Biskop Sigurds gate 6 forblir et trivelig sted å bo.

Styret i Sameiet Biskop Sigurds gate 6

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.02.2026

Biskop Sigurds gt 6.

Sek.nr. 10  
Leil.nr. 010

Oppgang B.  
3. etasje. Høyre.  
Areal = 48,0 kvm.

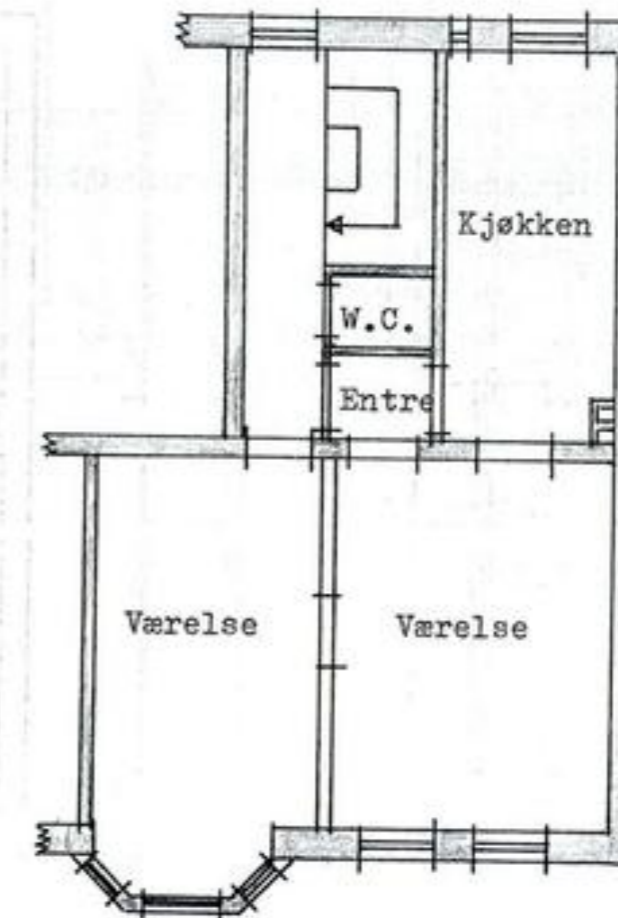
M = 1 : 100

010

Det bekreftes at tegningene er i samsvar med bestående bygg

BYGNINGSKONTROLLEN I TRONDHEIM, 26.1.76

*Arnulv Elsås*  
Arnulv Elsås

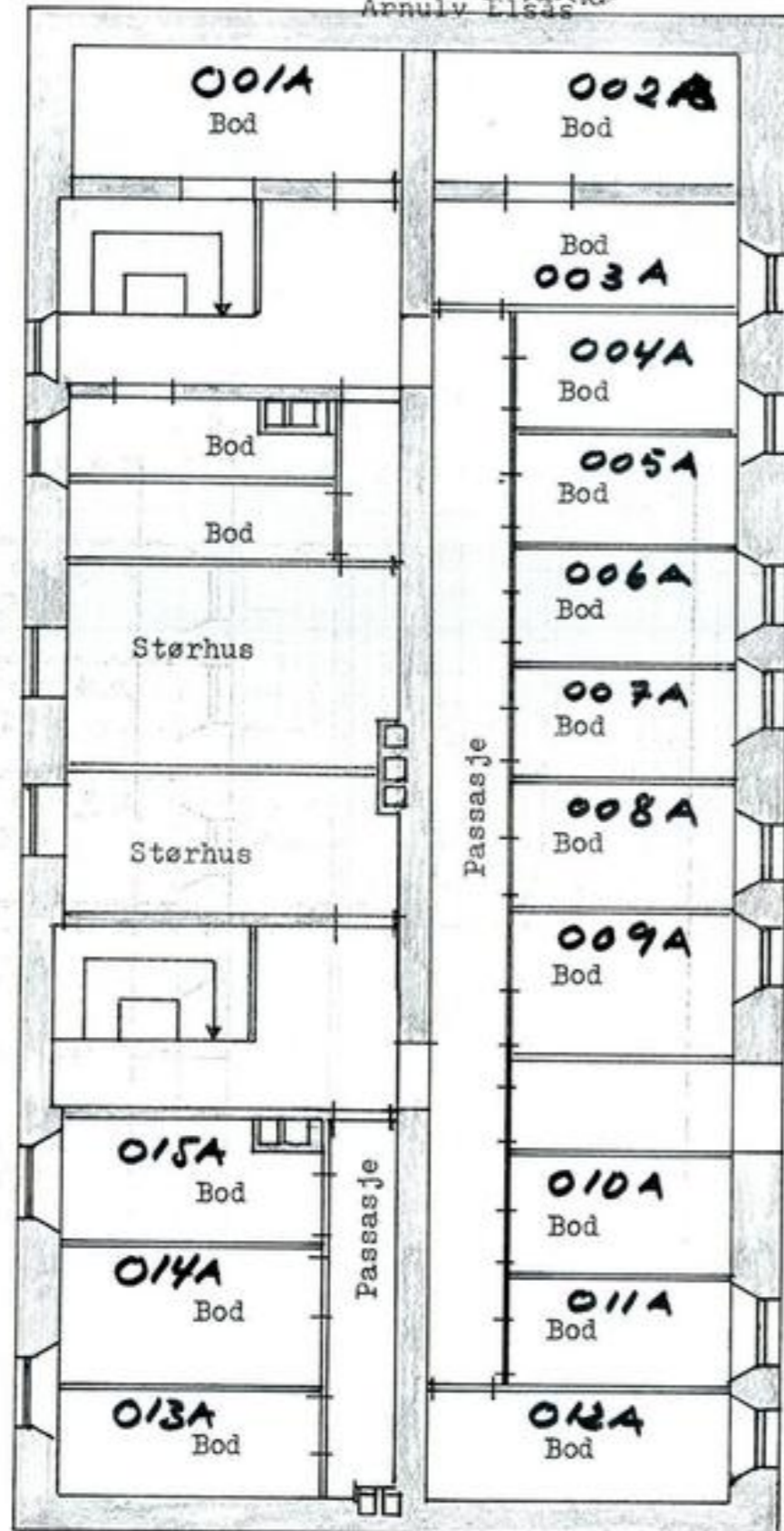


Biskop Sigurds gt 6.

Kjellerplan.

M = 1 : 100

Det bekreftes at tegningene er i samsvar med bestående bygg.  
BYGNINGSKONTROLLEN I TRONDHEIM. 26.1.72  
*Arnulv Elsås*  
Arnulv Elsås



Biskop Sigurds gt 6.

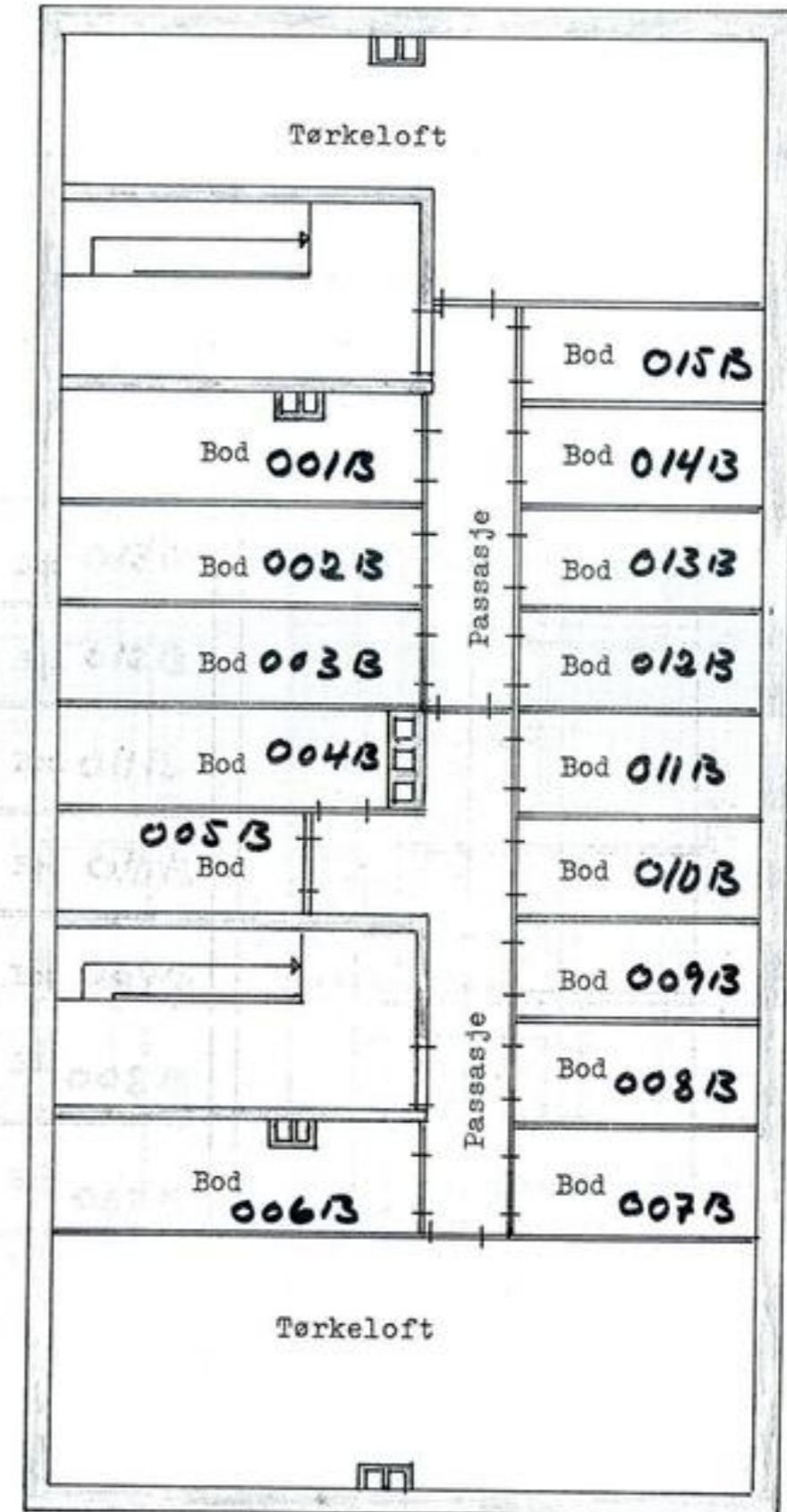
Loftsplan.



M = 1 : 100

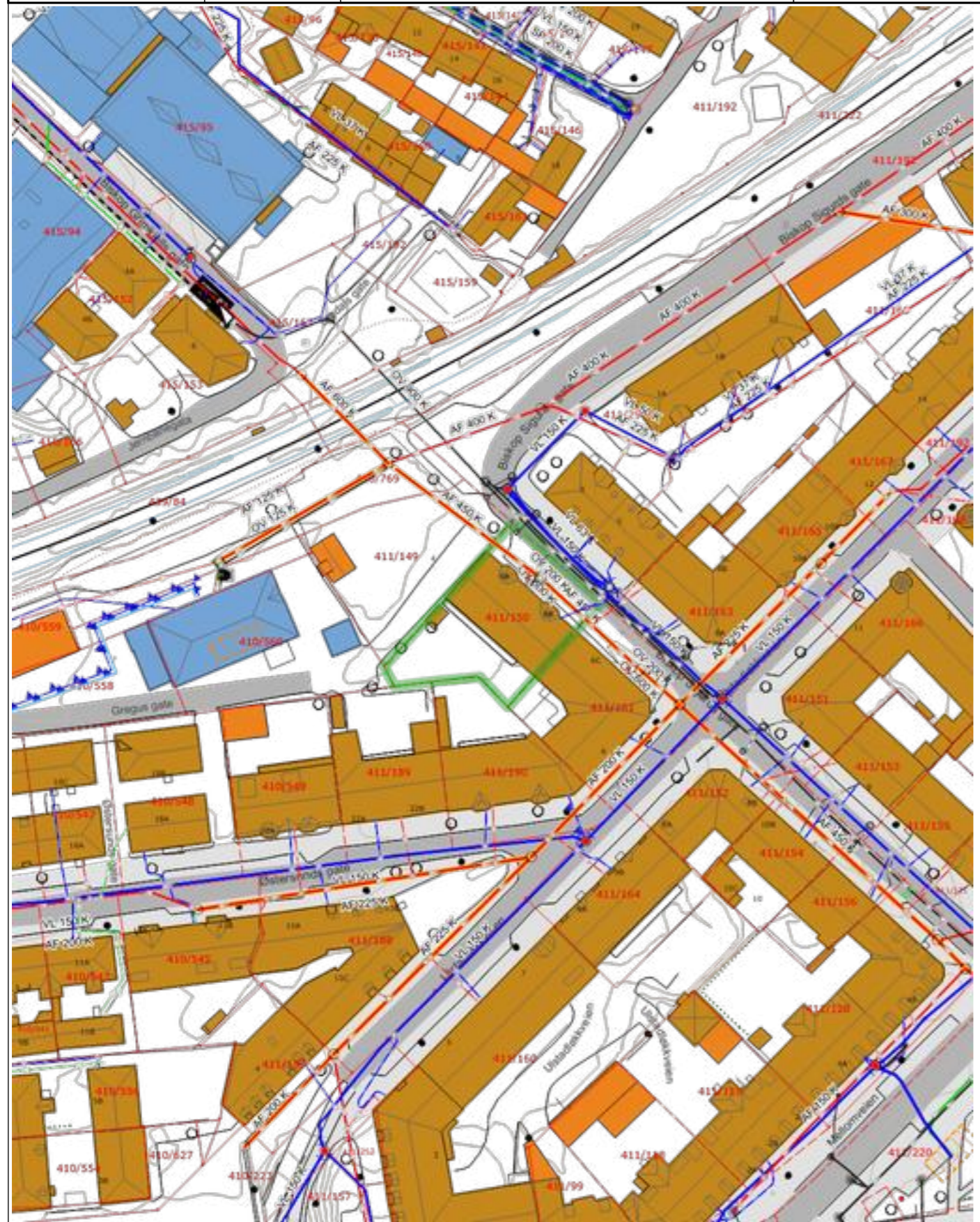
Det bekreftes at tegningene er i samsvar med bestående bygg.

BYGNINGSKONTROLLEN I T.HEIM. 26.1.7



*Arnulv Elsås*  
Arnulv Elsås























 Trondheim	<b>Basiskart med stikkledninger og tiltak</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 150	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse: Biskop Sigurds gate 6B 7067 TRONDHEIM					
Annen info:						



Tegnforklaring					
	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrensepunkt		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Steingjerde		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Skjerm		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikkelnummer
	Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Fylkesveg gatenavn		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		Kanal og grøft		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Parkeringsområde		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo

 Trondheim	Kulturminnekartet				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 150	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Biskop Sigurds gate 6B 7067 TRONDHEIM				
Annen info:						



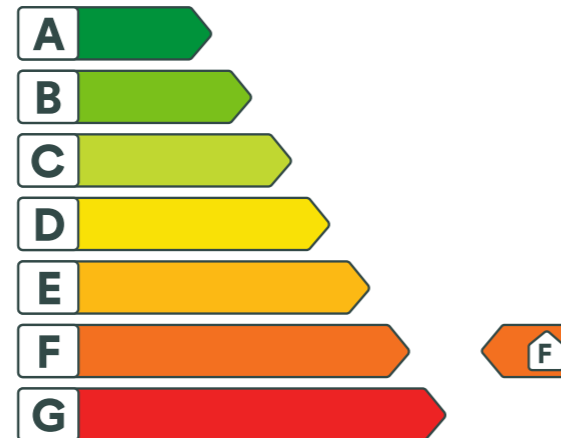
Tegnforklaring					
	Bevaringsområde i Reguleringsplan		Bevaringsområde i Reguleringsplan analog		Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
	C: Antikvarisk verdi		B: Høy antikvarisk verdi		Bygningsinfo matrikkel
	Fotolenker		InfoAksomhet		Eiendomsgrenser
	Udefinert bygning		Bygning		Kanal og grøft
	Jernbane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



## Biskop Sigurds gate 6A, 7067 TRONDHEIM



Adresse <b>Biskop Sigurds gate 6A, 7067 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>10.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-268440</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182139149</b>
Gårdsnummer <b>411</b>	Bruksnummer <b>150</b>
Seksjonsnummer <b>10</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>



### Detaljer

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

### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1913</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>50,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>50,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	

### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**268,44 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>289,13 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>15 348 kWh</b>
---	---



## Biskop Sigurds gate 6A, 7067 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 2: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 4: 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 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 tilsvarende 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

##### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: 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.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

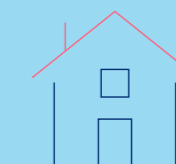
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

Biskop Sigurds gate 6A, 7067 TRONDHEIM. Gnr. 411, bnr. 150, snr. 10 i Sameiet Biskop Sigurds gate 6, oppdragsnr.: 1300260183  
Megler: Marcus Solberg Røed, mobil: 92679633, e-post: marcus@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Marcus Solberg Røed**  
Eiendomsmegler  
926 79 633  
marcus@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**

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