Erling Skakkes gate 39
Sentrum

PRIVATMEGLEREN

Innhold

6
Kjøpesum og omkostninger

9
Om eiendommen

24
Plantegning

25
Viktig informasjon

30
Forsikring





Unik og sjarmerende 3-roms toppleilighet med god takhøyde. 3 Takterrasser som gir sol hele dagen. Nabo til parkeringshus

En unik og sjarmerende 3-roms toppleilighet med 3 egne takterrasse med gode sol- og utsiktsforhold. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i hjertet av Trondheim Sentrum, bare et steinkast unna over 70 butikker på Trondheim Torg. Her har man alt av servicefunksjoner som Midtbyen har å by på innen kort gangavstand, samt svært gode kollektivforbindelser like i nærheten.

•Åpen stue-/kjøkkenløsning med flere ulike møbleringsmuligheter
•3 egne takterrasser som gir sol hele dagen
•Solrik og privat takterrasse med god plass til utemøblement, i tillegg er det 2 balkonger med utgang fra hvert soverom som gir sol hele dagen
•Nyrenovert bad (2022) med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
•2 romslige soverom herav et med walk-in-closet
•Kott og hems med mulighet for gjesteseng og/eller oppbevaring
•Bod i kjeller og gode oppbevaringsmuligheter inne i leiligheten
•Nabo til parkeringshus gir mulighet for å leie langtidsparkering

BOLIGTYPE
Leilighet

EIERFORM
Eierseksjon

BRUKSAREAL
60 m^2

INTERNT BRUKSAREAL
52 m^2

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning
3 990 000

Totalpris eks. omkostninger
3 990 000

Omkostninger

3 990 000,- (Prisantydning)
Tingl.gebyr skjøte kr 545,-
Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-
Boligkjøperforsikring Tryg kr 12 900,-
Dokumentavgift kr 99 750,-

---

113 740,- (Omkostninger totalt)

---

4 103 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.







Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer
164260075

Eier
Sondre N Berntzen Armann

Eiendomstype
Leilighet

Eierform
Eierseksjon

Betegnelse
Gnr. 403, Bnr. 34, Snr. 5, Trondheim kommune.

Etasje
3

Byggeår
1930

Arealer
Bruksareal: 60 m^2
BRA-i: 52 m^2
BRA-e: 8 m^2
TBA: 5 m^2

Antall rom
3

Tomtetype/areal
eiet tomt

Peder Benum

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Ansvarlig megler

414 72 596
peder.benum@privatmegleren.no

Kvaliteter ved Erling Skakkes gate 39

Kvaliteter ved Erling Skakkes gate 39
En unik og sjarmerende 3-roms toppleilighet med 3 egne takterrasse med gode sol- og utsiktsforhold. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i hjertet av Trondheim Sentrum, bare et steinkast unna over 70 butikker på Trondheim Torg. Her har man alt av servicefunksjoner som Midtbyen har å by på innen kort gangavstand, samt svært gode kollektivforbindelser like i nærheten.

- Åpen stue-/kjøkkenløsning med flere ulike møbleringsmuligheter
- 3 egne takterrasser som gir sol hele dagen)
- Solrik og privat takterrasse med god plass til utemøblement, i tillegg er det 2 balkonger med utgang fra hvert soverom som gir sol hele dagen
- Lyst og pent kjøkken med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin
- Nyrenovert bad (2022) med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, toalett, overskap med speil og servant med underskap
- 2 romslige soverom herav et med walk-in-closet
- Kott og hems med mulighet for gjesteseng og/eller oppbevaring
- Bod i kjeller og gode oppbevaringsmuligheter inne i leiligheten
- Nabo til parkeringshus gir mulighet for å leie langtidsparkering

Beliggenhet

Erling Skakkes Gate 39 ligger i hjertet av Trondheim sentrum, Midtbyen. Midtbyen ligger i kjernen av Trondheim sentrum og er Trondheims eldste og mest sentrale bydel. Området omfatter bysenteret innenfor elveslyngen og kanalen. Her finner man byens fleste historiske bygninger og sentrale institusjoner.

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet, og har umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter og servicefunksjoner. Med Trondheim sentrum rett utenfor døren får du både gateliv og shopping. Fra leiligheten har man tre forskjellige dagligvarebutikker å velge mellom (Coop Extra, Bunnpris og Rema1000) - som er kun noen få kvartaler unna leiligheten. Det samme gjelder bussforbindelser, to kvartal unna leiligheten finner man knutepunktet for kollektivtrafikken i Prinsenkrysset. Leiligheten ligger virkelig i det man kan kalle et knutepunkt av Trondheims kollektivtilbud. Med både Kongens Gate, Prinsens Gate, Munkegata og Prinsen Kino like i nærheten har man bussholdeplasser samt trikkeholdeplassen innenfor et par minutters gange. Man har også kort og enkel avstand til både NTNU Gløshaugen, BI Trondheim, St. Olavs Hospital m.m.

I tillegg er det flotte rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Ta en tur langs Marinen eller besøk Nidarosdomen. Flott nærområde med fine turområder både sommer som vinter langs Nidelven og Trondheimsfjorden. Bakklandet ligger også innen gangavstand med sjarmerende kafèer, restauranter, utesteder og butikker. Kombinasjonen med gammel trehusbebyggelse med mye historie samt nyere boliger gjør stedet meget attraktivt og koselig.

Areal

Totalt BRA 60,0 kvm

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

164260075

Betegnelse

Matrikkel gnr. 403, bnr. 34, snr. 5 i Trondheim kommune

Oppdragsansvarlig

PrivatMegleren Benum & Johansen (Benum & Johansen AS) / Peder Benum

Eier
Sondre N Berntzen Armann

Eiendomstype
Leilighet

Eierform
Eierseksjon

Etasje
3

Byggeår
1930

Arealer og fordeling per etasje
Totalt BRA 60,0 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 52,0 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0,0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8,0 kvm

I tillegg:
- TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
3. etasje inneholder
- BRA: 60 kvm
- BRA-i: 52 kvm, Stue, kjøkken, bod, bad og 2 soverom

- BRA-e: 8 kvm, kjellerbod
- TBA: 5 kvm, terrasse

Deler av arealet er ikke målbart pga skrå himling og takhøyde under 190cm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Antall rom
3

Tomtetype / areal
Tomtetype eiet / kvm

Eiendom / Hage

Tomt
Tomten er eiet og måler kvm.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og til eiendommen. På visningsdagen vil det bli satt opp visningsskilt fra PrivatMegleren.

Bebyggelse

Byggemåte
Bygningen, som er en bygård oppført i 1930 og ombygd i 1988, er på 3. etasjer + kjeller og loft. Hovedkonstruksjon er oppført i tre og mur. Etasjeskillere i tre. Utvendige fasader med malt mur. Saltak tekket med skifer.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Utstyr
Integrerte hvitevarer:
Ventilator, platetopp, stekeovn.

Varmtvannsbereder:
Bereder er plassert i kott. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk. Bereder rommer 115 liter

Innbo og løsøre
Vedlagt i salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Oppvarming / Teknisk
Elektrisk og vedfyring. Leiligheten har en flott vedovn som gir varme. Nytt pipeløp (2025).

Parkering / Garasje
Det medfølger ingen parkeringsplass med leiligheten. Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Et gode for leiligheten er at man ligger som nabo til Leutenhaven hvor det er mulighet til å leie langtidsparkering.

Tilstandsgrader (TG2 og TG3) hentet fra tilstandsrapporten

Sammendrag av tilstandsrapport
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Nicklas Berg med dato: 30.03.2026.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

TG0: 1
TG1: 4
TG2: 3
TG3: 0
TGIU: 1

Bygningsdeler med TG2:

Vinduer / dører:
Vinduer Vinduer bærer preg av høy slitasje, særlig utvendig. Det er registrert flassing i maling/overflatebehandling samt tegn til begynnende råtedannelse i utsatte partier. Dette indikerer
vedlikeholdsetterslep og redusert beskyttelse mot værpåvirkning. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre videre nedbrytning av trekonstruksjonen, svekket funksjon og redusert levetid. Vedlikehold eller utskiftning må påregnes, og utskifting kan bli aktuelt dersom råteskadene utvikler seg. Skyvedør mot terrasse Skyvedør mot terrasse fremstår med tydelig alder- og slitasjepreg. Det er registrert fuktmerker på innsiden av døren, noe som kan indikere kondensproblematikk, luftlekkasjer eller begynnende svikt i tetting. Forholdet bør følges opp med nærmere kontroll for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak. Påregnelig vedlikehold eller utskifting må vurderes ut fra tilstand og videre utvikling. Innvendige dører Dører framstår med normal bruksslitasje. Ingen behov for tiltak.

Kjøkken:
Kjøkkenet vurderes å ha tilfredsstillende og normal funksjon på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert funksjonssvikt ved skap, skuffer, benkeplate eller tekniske installasjoner. Det er imidlertid observert en del overflateslitasje på innredningen, herunder bruksspor, merker og generell aldersrelatert slitasje. Forholdet anses som et uttrykk for normal bruk over tid, men påvirker den visuelle og til dels den forventede restlevetiden på

innredningen. På bakgrunn av registrert slitasje settes tilstandsgrad 2. Det må påregnes vedlikehold, oppgradering eller utskifting på sikt, selv om kjøkkenet per i dag fungerer som forutsatt.

VVS:
Det er ikke registrert lekkasjer på synlige rørføringer på befaringstidspunktet. Anlegget fremstår i hovedsak funksjonelt basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. Kobberrør i boligen vurderes imidlertid å ha passert forventet teknisk levetid. Eldre rørføringer har generelt økt risiko for innvendig tæring, materialtretthet og lekkasjeutvikling over tid. Selv om det ikke er påvist lekkasjer nå, anses sannsynligheten for fremtidige skader som forhøyet. Det er videre registrert korrosjon på rørforbindelser inn/ut av varmtvannsbereder. Dette kan indikere begynnende materialnedbrytning og bør følges opp for å redusere risiko for lekkasje ved koblingspunkter. Boligen har også mangelfull ventilering. Utilstrekkelig ventilasjon kan bidra til økt fuktbelastning og kondensdannelse, noe som over tid kan påvirke både rørinstallasjoner og øvrige bygningsdeler negativt. På bakgrunn av alder, registrert korrosjon og ventilasjonsforhold settes tilstandsgrad 2. Det anbefales jevnlig kontroll og påregnelige oppgraderinger av anlegget.

Bygningsdeler med TGIU:

Balkong / terrasse:
Terrassen ble renovert i 2024. Terrassen var snøbelagt på befaringsdagen, så vurderinger utover rekkverk ble ikke kontrollert

Kopi av tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgave.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Servitutter/rettigheter
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunentil å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dagboknummer 28239, tinglyst 14.11.1988 - Seksjonering
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 253 / 1000

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.08.1930.

Det foreligger også midlertidig brukstillatelse for rehabilitering datert 29.08.1988.

Formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig er kr 780 328,00 pr. 2024, og som sekundærbolig kr 3 121 311,00 pr. 2024.

Reguleringsforhold
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034, stadfestet 27.03.2025. Eiendommen ligger i et området avsatt til å bevare kulturmiljø, og fremtidige sentrumsformål.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 5001 r0118ap, stadfestet 24.04.2008. Reguleringsformål er bolig / forretning / kontor samt bevaringsområde.

Hyblifisering:
Eiendommen ligger i område som har forbud mot hyblifisering:
Trondheim kommune har vedtatt at plan- og bygningsloven §31.6 c) skal tas inn i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA). Bestemmelsen er inntatt som §29.2:
"Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Berg og Elgeseter, nærmere avgrenset på kartet i vedlegg 1, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelse om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt i hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene til sitt opprinnelige formål".

Antikvarisk verdi:
Eiendommen har antikvarisk klasse C. For bygninger i klasse C kan det aksepteres utvendige endringer i noen grad når det dokumenteres at kulturminneverdier hensyntas. Eventuelle tiltak må vurderes i hver enkelt sak og sees i sammenheng med omliggende miljø.

Energimerking
Boligen/fritidsboligen er energimerket med oppvarmingskarakter og energikarakter Ingen.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har ikke ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Sameiet

Beskrivelse av eierseksjonssameiet
En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Økonomi

Energiforbruk og strømkostnad
Nåværende eier har brukt kWh strøm i året som tilsvarer kr....

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype. Øvrige kostnader som f.eks. oppgradering av internett, alarm, kabel-TV

kommer i tillegg.

Faste kostnader
Fellesutgifter kr ,- pr. mnd.
Fellesutgiftene inkluderer: .

Andre faste kostnader:
- Kommunale avgifter kr 12 465,- pr. år. Beløpet gjelder for 2025, hvorav kr ,- utgjør eiendomsskatt
- Forsikring gjennom Gjensidige, kr ,- (polisenummer 90594711) pr. år.
- Estimert årlig strømforbruk kWh.
- Øvrige kostnader, som f.eks. innboforsikring, internett, alarm og TV, kommer i tillegg
- Årlig festeavgift kr ,-

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Kostnader som strøm- og forsikringskostnad vil følgelig variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Andel fellesgjeld / formue
Andel fellesgjeld kr ,-. Beløp pr. .
Andel fellesformue kr ,-. Beløp pr. .

Oppgjør
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.

Finansiering
Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. PrivatMegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. PrivatMegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader
Prisantydning kr 3 990 000,-
Andel fellesgjeld kr ,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 99 750,00

Boligkjøperforsikring Tryg kr 12 900,00

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 103 740 (forutsatt salg til prisantydning).

Spesifikasjon av lån
Serielån / Annuitetslån, X terminer pa.
Rentesats pr. dd.mm.yyyy: X% pa.
Antall terminer til innfrielse: X
Saldo pr. dd.mm.yyyy: X,-
Andel av saldo: X Første termin: dd.mm.yyyy Første avdrag: dd.mm.yyyy (siste termin dd.mm.yyyy)
Ut fra dagens lånebetingelser vil første avdrag som forfaller til betaling dd.mm.yyyyy påvirke felleskostnadene med ca. kr X,- pr. måned for denne boligen

Diverse

Sammendrag fra selgers egenerklæring
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært: Renovering av bad i 2022 (august). Arbeid utført av Baderomsgruppen AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja, Renovering av bad i 2022 (august).

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja, Kjeller: Ikke i min bod. I noen andre boder har det vært fuktinnsig ved ekstreme nedbørsmengder.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, Terrasse ble utbedret april 2024 og januar 2025 av Takxperten AS. Ved ekstreme nedbørsmengder kan det forekomme drypp langs en takbjelke, utbedring av dette går på Sameiet, ref. Takxperten AS.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja, Nytt pipeløp i januar 2025. Arbeid utført av Varmeforum AS.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja, Råte ved sluk på terrasse ble utbedret av Takxperten AS april 2024. Ny membran og nytt terrassedekke.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Svar: Ja, Oppdaget kre (usikker på hva slags type) ved innflytting.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært: Utbedret terrasse våren 2024, samt balkong vinteren 2025. Arbeid utført av Takxperten AS.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja, Kjeller: Ikke i min bod. I noen andre boder har det vært fuktinnsig ved ekstreme nedbørsmengder.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Svar:
Ja, Det har vært diskutert innad i Sameiet etter jeg observerte det ved innflytting. Feller har blitt satt ut hos hver enhet.

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

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring
I produktark om boligkjøperforsikring bak i salgsoppgaven, finner du informasjon samt priser på produktene.

Overtagelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtagelse i forbindelse med budgivning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Forsikring
Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Det er kjøpers ansvar å påse at

eiendommen er fullverdiforsikret etter overtagelse.

Budgiving
Bud kan legges inn trygt og enkelt via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Trykk "gi bud" og følg instruks med innlogging/opprettelse av bruker. For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Meglers vederlag og utlegg
Fastpris 50 000 inkl. mva

Markedspakke: 25 900,00
Tilrettelegging: 18 900,00
Oppgjør: 6 990,00
Foto: 6 000,00
Innhenting kommunale opplysninger: 5 000,00
Visninger per stk: 3 490,00
Overtagelse: 3 490,00
Innhenting servitutter pr stk: 500,00
Takstrapport: 7 500,00

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et rimelig honorar stort kr xx + dokumenterte utlegg og tillegg med til sammen kr xx.
Alle beløpene er inkl. mva.

Vedlegg til salgsoppgaven
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring
Energiattest
Opplysningsbrev fra forretningsfører
Årsregnskap / budsjett
Protokoll
Vedtekter og eventuelle husordensregler
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Arealbekreftelse
Reguleringskart og bestemmelser
Liste over løsøre og tilbehør
Budskjema






Trondheim Torg
jordbærpikene









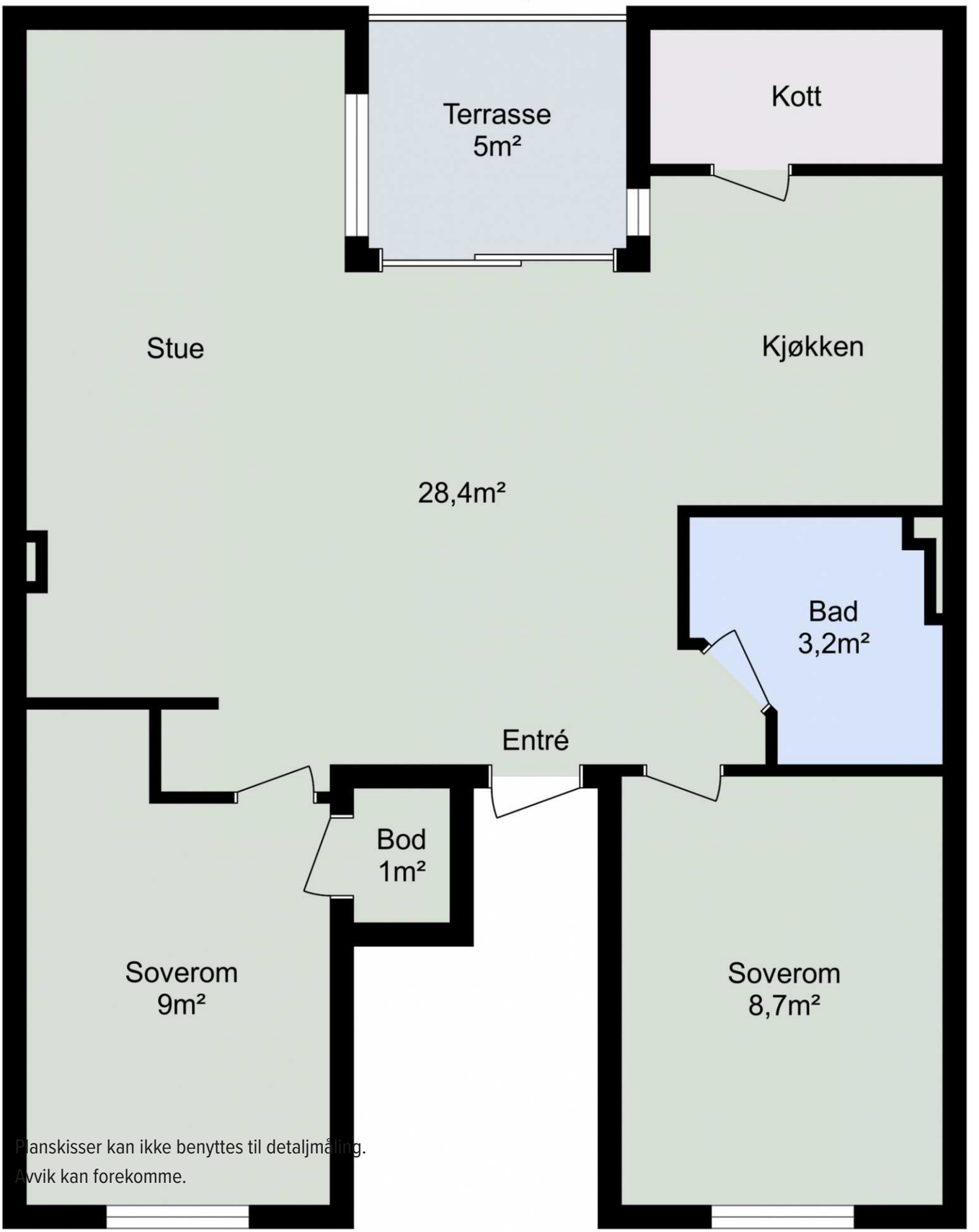

Marshall





Erling Skakkes gate 39

3. Etasje



Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

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

Viktig informasjon
til kjøper og selger av eiendom

Sist oppdatert 20. januar 2026.

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.

Lov om avhending av fast eiendom
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022. Kjøper kan ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig. Spør megler dersom noe er uklart.

Omsetning av brukt bolig
En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport og eTakst
Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom. Tilstandsgrader (TG): TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. TG 1 gis når bygningsdelen har kun mindre avvik (normal slitasje). TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik (feil utførelse, skade/symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon, krever tiltak i nær fremtid). TG 3 gis når bygningsdelen har betydelige/alvorlige avvik som krever utbedring straks. Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi. Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Oppdatert metode for beregning av formuesverdi på bolig 2026
For primærboliger er formuesverdien

er 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum) opp til 10 millioner kroner, og 70% av verdien over 10 millioner. For sekundærboliger er formuesverdien er 100% av beregnet eller faktisk markedsverdi (salgssum). For ytterligere informasjon og kalkulator: https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/

Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap. Selger og kjøper oppfordres til å formidle forbehold i henholdsvis salgsoppgave og bud dersom det er gjenstander de ønsker ikke skal, ev. skal, følge med handelen.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Norgespris på strøm

Norgespris på strøm innføres fra 1. oktober 2025. Norgespris innebærer at husholdninger får tilbud om strøm til en fast pris. Avtalene har bindingstid. Norgespris følger målepunktet. Dersom en bolig med Norgespris bytter eier eller leietaker, vil boligen fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Dette innebærer at kjøper/leietager overtar forpliktelsene etter avtale om Norgespris ut bindingstiden. For mer informasjon, se https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/

Radon

Radonnivået i boliger bør være så lavt som mulig. Ved radonnivå over 100 Bq/m3 i boliger bør radonreduserende tiltak iverksettes. Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m3. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. Kravet gjelder ikke for fritidsboliger som leies ut, med mindre disse benyttes som boliger av leietager. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres. Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken. Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Med mindre annet er avtalt, er 30 dagers forsinkelse å regne som vesentlig. Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

Fremgangsmåte ved budgivning

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet

(akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, eller senere. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist. Heller ikke bud som kun er formidlet muntlig, samt bud som har forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter, kan formidles.
Bud sendes til meglerforetaket. Den sikreste måten å inngi bud på er via eiendommenes nettannonser hvor det finnes en «Gi bud»-knapp. Interessenter kan også få tilsendt link fra megler. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer budet.
Dersom bud ikke gis via nettannonser eller tilsendt link som nevnt over, må budgiver sende eller overlevere kopi av gyldig legitimasjon sammen med budet. Budet må signeres. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i ukrypterte e-poster eller på SMS.
Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn via nettannonser, for eksempel i SMS eller e-post, må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.
Megler vil kontrollere budgivers finansiering før handel mellom partene sluttes. Dersom det ikke har vært mulig for megler å foreta kontroll av finansiering, får selgeren en orientering om dette og om mulige konsekvenser av at kontroll ikke er gjennomført.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger før selger eventuelt aksepterer et konkurrerende bud. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.
Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Kjøper og selger vil få tilsendt utskrift av budjournal etter at bindende handel er inngått. Budgivere kan kreve å få utskrift av budjournal i anonymisert versjon.

Det vises for øvrig til «Forbrukerinformasjon om budgivning», utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den norske Advokatforening v/eiendomsmeglingsgruppen, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge i fellesskap. Forbrukerinformasjon om budgivning er tilgjengelig på nett, og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Salg og kjøp «off market»
Salg «off market», dvs. uten at eiendommen er annonsert i det åpne markedet, innebærer at ikke alle potensielle interessenter og budgivere får kjennskap til at eiendommen er for salg. Dette kan medføre at markedets høyeste pris ikke oppnås. Salg «off market» kan på den annen side medføre at kjøper betaler en høyere pris for eiendommen enn det som ville vært resultatet av en åpen budrunde.

Bindende avtale
Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse

tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Rett til fritt å velge megler
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3). Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmeglingsforetaket kan motta provisjon fra Nordea dersom det utbetales lån til kjøp av denne boligen.

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre ID-kontroll og andre nødvendige kundetiltak. Videre skal megler sjekke finansiering samt om vedkommende kunde er en politisk eksponert person, PEP. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og ev. gjennomføre ID-kontroll m.m. av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført nødvendige kundetiltak. Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundetiltak av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før nødvendige kundetiltak er utført. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingsloven. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingsloven. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

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

Samarbeidspartnere
PrivatMegleren har samarbeid med eller tilknytning til:

- Nordea – banktjenester, herunder finansiering av eiendom
- Søderberg & Partners AS – tilbyder av boligselger- og boligkjøperforsikringer
- Tryg Forsikring – leverandør av boligkjøperforsikring via Søderberg & Partners AS
- Bomega AS – annonseplattformen Hjem.no, hvor noen av våre tilknyttede kontorer og meglere har mindre eierposter.
- Broker AS (f.d. Visma Real Estate AS) – tilbyder av flyttetjenester, strøm m.m.

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester
Nemnda behandler klage fra forbrukere som har behov for å få avklaring i tvister mot eiendomsmeglingsforetak. Alle eiendomsmeglingsforetak i PrivatMegler-kjeden er tilknyttet Reklamasjonsnemnda.

Les mer om Reklamasjonsnemnda på www.eiendomsmeglingsnemnda.no.

Ord og uttrykk

Arealbegreper i boliger/fritidsboliger:

BRA-I (internt bruksareal): Boligens bruksareal, målt innenfor omsluttende vegger.

BRA-E (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som likevel tilhører denne. Dette omfatter for eksempel kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten, og har adgang utenfra eller fra fellesarealer.

BRA-B (innglasset balkong m.v.): Bruksareal av innglasset balkong, altan, veranda e.l.)

BRA er summen av boligens BRA-I, BRA-E og BRA-B.

TBA (terrasse- og balkongareal) Arealer av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt på innsiden av rekkverk, skillevegg o.l. dersom slike finnes.

GUA = boligens gulvareal. GUA kan være større enn BRA, fordi måling av gulvareal også kan omfatte areal som på grunn av lav takhøyde o.l. ikke er målverdig.

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-rom: sekundære rom som boder, kott mv.

Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: www.norsktakst.no : Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, 2. utgave.

Boligkjøper – forsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt	kr 18 500

Alle forsikringene leveres av Tryg forsikring.

Tryg

Söderberg & Partners | Eiendom

PRIVATMEGLEREN

Denne salgsoppgaven er miljøvennlig

Du er kanskje ikke klar over det, men papir er en miljøvennlig ressurs som kan resirkuleres og brytes ned naturlig, noe som reduserer avfall og miljøpåvirkning. PrivatMeglerens samarbeidspartner, trykkeriet LOS Digital er Svanemerket. Trykkeriet tar miljøansvar ett skritt videre ved å produsere med solcellestrøm, noe som reduserer utslipp og fremmer bærekraftig produksjon. For oss er det viktig å støtte slike initiativer som bidrar i vår leveranse. Vi er stolte av å støtte slike initiativer som fremmer en grønnere fremtid.

◆

Vårt trykkeri tar miljøhensyn til et nytt nivå ved å sørge for alltid ha den nyeste teknologien. Avanserte maskiner og miljøvennlige trykkfarger bidrar til å minimere miljøpåvirkningen, samtidig opprettholde høy kvalitet på våre produkter. Dette er et eksempel på hvordan bærekraft og innovasjon går hånd i hånd for å levere miljøvennlige løsninger.

◆

Ved å utføre all produksjon internt, oppnår LOS Digital vesentlig lavere CO2-utslipp. Denne integrerte tilnærmingen reduserer transportbehovet og gir en mer effektiv og miljøvennlig produksjonsprosess. Trykkeriet er forpliktet til å redusere sin miljøpåvirkning og bevise at bærekraftige løsninger er mulige i moderne produksjon.

Vi er stolte av at alle trær som brukes til vår papirproduksjon kommer fra FSC godkjente produsenter. Dette sikrer til at vi bidrar til å opprettholder bærekraftige skoger og skaper en balanse ved å plante nye trær for hvert som høstes. Skandinaviske skoger er kjent for sin raske vekst, og dette fangstpotensialet for CO2 hjelper med å redusere klimaendringer. I tillegg til dette, klimakompenseres papiret vårt for å dekke klimagassavtrykket for transport.
Vi ønsker på å ta vare på planeten ved å bruke ressurser klokt og bærekraftig.

Denne salgsoppgaven er derfor miljøvennlig og bærekraftig, det skulle bare mangle!

PRIVATMEGLEREN

LOS