

aktiv.

Hans Nielsen Hauges gate 12, 7067 TRONDHEIM

Flott 2-roms selveierleilighet med solrik balkong | Nært de fleste studiesteder, Solsiden og sentrum | Tre boder



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 970 000,-
Omkostn.: Kr 75 640,-
Total ink omk.: Kr 3 045 640,-
Felleskostn.: Kr 3 001,- pr mnd.
Selger: Mathilde Victoria Resell

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 46/57 kvm
Tomtstr.: 700.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 411, bnr. 221
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1710250355

Velkommen til Hans Nielsen Hauges gate 12!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Hans Nielsen Hauges gate 12 - en stilren og moderne 2-roms med sentral beliggenhet.

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentrumsnært område med gang- og sykkelavstand til både NTNU Gløshaugen, BI Trondheim og Dronning Mauds Minne. Både Solsiden og sentrum ligger kun en rusletur unna. Boligen er pent oppgradert innvendig, og holder en gjennomgående god standard.

Verdt å merke seg:

- Vedovn
- Lave felleskostnader
- Praktisk og god planløsning
- Søndagsåpen butikk like ved
- Parkeringsmuligheter like utenfor
- Koselig balkong med gode solforhold
- Tre disponible boder - to i kjeller og én på loft
- Lys og romslig stue med god plass til møblering
- Beliggenhet med kort avstand til alt byen har å by på



Innhold

| | |
|------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Nabolagsprofil | 37 |
| Egenerklæring | 40 |
| Tilstandsrapport | 47 |
| Plantegning | 64 |
| Energiattest | 65 |
| Vedtekter | 66 |
| Husordensregler | 72 |
| Regnskap | 74 |
| Byggetegninger | 83 |
| Innflyttingstillatelse | 89 |
| Reguleringskart | 90 |
| Budskjema | 99 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller og loft

BRA-e: 11 kvm - Loftsbod og to kjellerboder.

2. etasje

BRA-i: 46 kvm - Entré, toalettrom, bad, soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 kvm - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 2 og 4 m². Loftsbod har et målbart areal på ca. 5 m². Boder er medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

700.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Bygget ble reist i 1939 som del av Voldsmindekomplekset, tegnet av arkitekt Sverre Pedersen, og ligger i et luftig parkområde med mye grøntareal rundt. Området og bygget regnes som et av de mest autentiske eksemplene på funksjonalisme i norsk boligbygging.

Beliggenhet

Leiligheten har en utmerket beliggenhet med gangavstand til det meste Trondheim har å by på. På kun 10 minutters gange når du populære Solsiden, med dagligvarebutikker,

klesbutikker, apotek, bakeri, flere treningscentre, vinmonopol samt et bredt utvalg restauranter og kaféer - både for rolige dager og et livlig uteliv på kveldstid. Søndagsåpne Bunnpris Rosendal nås på kun ett minutt. Kjøpesenteret Sirkus Shopping ligger ca. 15 minutters gange unna, og det er kun få minutter til den nye bydelen Lilleby.

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet med grønne omgivelser og fine rekreasjonsmuligheter rett utenfor hjemmet. Området er i tillegg under positiv utvikling, da Innherredsveien skal omgjøres til miljøgate. Dette vil gi nabolaget redusert biltrafikk, tryggere og bedre sykkelveier, samt et triveligere og mer bynært bomiljø.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Store studiesteder som NTNU Gløshaugen, St. Olavs Hospital, BI, HiST og Dronning Mauds Minne er lett tilgjengelige med sykkel på 10-15 minutter.

Bare to minutters gange fra leiligheten ligger Lademoparken - et hyggelig grøntområde som har blitt oppgradert de senere årene og egner seg godt for sosiale sammenkomster. Rett utenfor døren finner du også Voldsminde Park og flere opparbeidede grøntområder med benker til felles bruk.

Badeplasser på Lade, spesielt Korsvika, nås enkelt med sykkel, og det er flotte turmuligheter langs Ladestien.

Langs Innherredsveien og dens sidegater er det flere populære restauranter, utesteder, samt bibliotek og lekeplasser.

Trondheim Buldresenter, skateparken Trikkehallen og flere treningscenter ligger kun noen minutters gange unna, mens Klatrehallen er innen ca. 10 minutters gangavstand. For et rikt kulturliv ligger Rosendal Teater like i nærheten, og 10 minutters gange unna ligger Havet Arena med bading, badstu og konserter, samt konsertområdet Dahls Arena hvor festivaler som NEON, Trondheim Rocks arrangeres.

Sameiet disponerer et felles vaskerom og en sykkelbod i kjelleren, til bruk for beboerne. På østsiden av bygget finnes også et lite grøntareal som kan benyttes til rekreasjon og uformelle sammenkomster.

Offentlig kommunikasjon

Det finnes gode bussforbindelser i nærheten, med direkte ruter til blant annet Dragvoll, NTNU, sentrum og flybussen til Værnes.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Boligblokk oppført i 4. etasjer og loft over kjeller. Hovedkonstruksjoner og etasjeskiller er støpte og utvendige fasader er malt pusset mur. Taket har saltaksform, trolig tekket med takstein og vinduer med 2- lagsglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kun det som er beskrevet at takstmann.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dokumentasjon fra forrige eier send til melger og takstmann.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Var en vannlekasje i 1.etasje som forårsaket noe drypping vann i kjelleren, dette ble raskt fikset av rørlegger Terje Meek As.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er i tilstandsrapporten fra Opak for sameiet observert fuktinntrengning i kjeller via grunnmur. Videre er det registrert fukt- og råteskader i konstruksjon ved takvindu.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det oppstod sommeren 2025 tilbakeslag/tett avløp som medførte oppsamling av vann i vask i 1. etasje. Forholdet ble utbedret av rørlegger ved høytrykksspyling av avløpsrør, og problemet har ikke vært observert i ettertid.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det oppstod mai 2025 tett avløp som medførte oppsamling av vann i vask i 1. etasje. Forholdet ble utbedret av rørlegger ved høytrykksspyling av avløpsrør, og problemet har ikke vært observert i ettertid.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Planlagt avfallsløsning og oppgradering av uteområde.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sendt Opak rapport til megler.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er vedtatt fasaderehabilitering i sameiet, inkludert utskifting av vinduer og rehabilitering av murpuss. Arbeidet er per i dag i planleggingsfase, og oppstart er foreløpig anslått til våren 2027.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er vedtatt fasaderehabilitering i sameiet, inkludert utskifting av vinduer og rehabilitering av murpuss. Prosjektet er per i dag i planleggingsfase, og oppstart er foreløpig anslått til våren 2027.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Innstallering av vannmåler. En felles i oppgang 12, for alle seksjonene.

Innhold

ENTRÉ

Entréen på ca. 5 m² fremstår som lys og innbydende med malte veggflater og laminatgulv. Den er i dag innredet med en praktisk garderobeløsning. Rommet gir et godt førsteinntrykk og har direkte adkomst til både stue og gangareal mot kjøkken og bad.

STUE

Stuen er ca. 17 m² og oppleves som luftig og koselig. Rommet har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og gir utgang til en solrik balkong på 2,5 m². Gulvet er av laminat, og veggene er malt i en moderne, nøytral farge. Det er plass til både sofagruppe og spisebord. En moderne vedovn skaper varme og stemning.

KJØKKEN

Kjøkkenet på 5,5 m² har en effektiv og funksjonell innredning med moderne fronter i en

behagelig grønnfarge. Benkeplaten er av tre og det er fliser på vegg over benk. Kjøkkenet har godt med skaplass og rikelig med naturlig lys fra vindu mot gårdsrom. Innredningen fremstår som velholdt. Kjøkkenet er utstyrt med vask, oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn.

BAD

Badet er på 2 m², og arealet er utnyttet svært godt. Rommet er helfliset med lyse, moderne fliser og har dusjhjørne med glassvegg, servantinnredning og speilskap. Badet fremstår som moderne, med pene overflater og belysning integrert over speil.

TOALETTROM

Toalettrommet er adskilt fra badet og måler 1 m². Det har vegghengt toalett og er blant annet innredet med lyse veggfliser som matcher badet.

SOVEROM

Soverommet er på 13 m² og gir plass til dobbeltseng og stor garderobeløsning. Rommet har laminatgulv og malte vegger i en lekker fargetone. Det store vinduet gir godt med lys, og rommet oppleves som lunt og komfortabelt. En stilren garderobe med speilflate gir både praktisk lagring og en stilren look på soverommet.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har følgelig synlige aldringsmessige slitasjer. Konsekvens/tiltak: En utskifting av vinduer/ dekkbord bør vurderes.

Dører

Dører fungerer som tiltenkt, men er av eldre dato. Tenker da spesielt på tettelister/ pakninger på balkongdør.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av balkongdør anbefales.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Synlige skader på sementfuger/ løs flis i dusjsonen. Erfaringsmessig kan riss / sprekker i flisfuger være et signal på at det er en begynnende svikt i bakenforliggende fuktsikring.

Det bemerkes også usikkerhet vedrørende tetting på rørgjennomføringer på rørgjennomføringer i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Ønskes full forvisshet må

ytterligere undersøkelser foretas.

Lokal utbedring rundt rørgjennomføringer.

Det anbefales også installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Dusjhjørnet er isolert med mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Jevnlig rengjøring av sluk.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

2. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlige tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har per dags dato en kollektiv avtale med Telia, der seksjonseierne har en Flex-avtale. Flex er en fleksibel avtale for borettslag og sameier som gir hver beboer muligheten til å tilpasse internett og TV innenfor en fellesavtale valgt av styret. Pakken inneholder internett 50 Mbps + 50 poeng.

Parkering

Det er per i dag gratis parkering i Hans Nielsen Hauges gate og Lademoen Kirkeallé, så fremt det er ledige plasser. Styreleder opplyser at det er planer om å innføre beboerparkering i området Voldsminde, men at det foreløpig er uklart hvordan dette skal organiseres mellom Trondheim kommune og Trondheim Parkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 28392978

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Vedfyring.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 970 000

Omkostninger kjøper

2 970 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

75 640 (Omkostninger totalt)

87 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
90 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 045 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 057 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 060 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 571 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, 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.

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året. De kommunale avgiftene oppgitt her er beregnet ut fra terminene fra april 25 - mars 26. Kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra en termin til en annen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 685 750 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 743 000 for år 2026

Informasjon om 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/18

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnader: kr 2 303
- Kommunikasjonspakke: kr 698

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Drift og vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler
- Strøm i fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 001

Andel fellesformue

Kr 9 574

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hans Nielsen Hauges gate 10

Organisasjonsnummer

996275906

Om sameiet

Sameiet Hans Nielsen Hauges gate 10 (heretter kalt sameiet) er et boligsameie og består av 18 boligseksjoner med fellesareal. Sameiet har gårdsnummer 411 og bruksnummer 221 i 5001 Trondheim kommune.

VANNMÅLERE

Det ble installert vannmålere (én per oppgang) i juni 2024. Disse er meldt inn til Bydrift i henhold til avtale. Installeringen har ført til betydelig lavere kommunale avgifter, ettersom kostnadene tidligere ble beregnet ut fra totalarealet, inkludert fellesarealer, fordelt på antall seksjoner.

PLANLAGT FASADEREHABILITERING

Sameiet har vedtatt oppgradering av fasade, inkludert nye vinduer og rehabilitering av murpuss. Bygget er klassifisert i verneklasse B hos Byantikvaren og har mottatt støtte på kr 400 000 fra Kulturminnefondet.

Det er engasjert OPAK som prosjektleder. Basert på tekniske vurderinger og simuleringer utført av Multiconsult, anbefales mekanisk utbedring av skader i kombinasjon med utvendig etterisolering som hovedtiltak. Løsningen vurderes som teknisk forsvarlig og vil gi redusert fuktbelastning, lav korrosjonsrisiko og forbedret levetid for fasaden. Realkalisering er vurdert, men anses ikke nødvendig ut fra kost-nytte.

Prosjektet er i fase med utarbeidelse av tilbudsgrunnlag før innhenting av tilbud fra entreprenører. Det legges opp til en totalentreprise som inkluderer prosjektering, RIB og arkitektbistand. Ifølge styret forventes det at tilbud ikke foreligger før tidligst august, og at oppstart derfor trolig vil være våren 2027.

Tiltaket vil også kunne bidra til å utbedre forhold som er omtalt i tilstandsrapporten, herunder blant annet eldre vinduer og rekkverkshøyde på balkong.

Det vil også søkes støtte fra Enova for energitiltak, hvor eventuell støtte vil avhenge av tiltakets omfang og dokumenterte energibesparelser.

Det må påregnes at tiltaket kan medføre økte felleskostnader og/eller opptak av fellesgjeld, men endelig omfang og kostnadsnivå er ikke fastsatt.

PLANLAGT AVFALLSLØSNING

Det arbeides med etablering av nedgravde avfallscontainere for området Voldsminde, i

samarbeid med Trondheim Renholdsverk og Asplan Viak, som en del av områdesatsingen på Lademoen. Løsningen omfatter to renovasjonspunkter som skal betjene flere sameier og borettslag i området.

I tilknytning til ett av renovasjonspunktene planlegges det opparbeidelse av et attraktivt uteområde med oppholdsareal, beplantning og tilrettelegging for sykkel. Tiltaket inngår i en helhetlig oppgradering av nærmiljøet, og vil kunne bidra til et mer ryddig, funksjonelt og trivelig boområde.

TILSYN OG OPPGRADERING AV ELEKTRISK ANLEGG

Det ble gjennomført tilsyn av Tensio (DLE) i 2024, med påfølgende utbedring av påpekte avvik av autorisert elektriker. I januar 2025 ble det i tillegg utført internkontroll av det elektriske anlegget (IK-elektro), hvor ytterligere mindre forhold ble gjennomgått og utbedret. Arbeidene omfatter både seksjonen og sameiets fellesarealer.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -25 613
- Egenkapital: Kr 179 104
- Disponible midler: Kr 179 104
- Årets endring i disponible midler: Kr -25 613

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse, men styret skal underrettes ved overdragelse av bolig.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 411, bruksnummer 221, seksjonsnummer 4 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/411/221/4:

HEFTELSE

09.03.1976 - Dokumentnr: 3801 - Sameieavtale

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSE OM INNLØSNINGSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

09.03.1976 - Dokumentnr: 3801 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/18

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for leiligheten/bygningen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger kun en godkjenning fra datidens Helseråd for arbeidet på Voldsminde, Hans Nielsens Hauges gate 8, 10 og 12 datert 24.05.1939. I henhold til datidens gjeldende bygningslov av 1924, var det krav til at alle byggetiltak tiltenkt varig opphold av mennesker skulle fremlegges og godkjennes av Helserådet. Godkjenning fra Helserådet var påkrevd før Bygningsrådet kunne utstede innflyttingstillatelse.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.05.1939.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner**KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 1 S1 og er avsatt til framtidig sentrumsformål og bevaring kulturmiljø.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Innherredsveien, Anders Buens gate, Lademoen Kirkealle og Thomas von Westens gate" med planID r0588, datert 26.03.1960.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til kombinert bolig, næring og kontor.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

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

PlanID: r20240030

Plannavn: Mellomveien 3 og 5

Formål: Hensikten med planen er å etablere nye og større lokaler for Voldsminde barnehage, sammen med et nærmiljøanlegg. Området rundt barnehagen skal ombygges for å gi bedre utearealer for barn, økt trygghet og kriminalitetsforebygging i området.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20220039

Plannavn: Innherredsveien 71

Formål: Hensikten med planforslaget er å fortette planområdet med forretning og bolig.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

ANTIKVARISK KLASSIFISERING

Eiendommen ligger i et område med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og

har antikvarisk klassifisering B. Dette innebærer at eiendommen skal søkes bevart. Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgjebyr kr 5 990, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

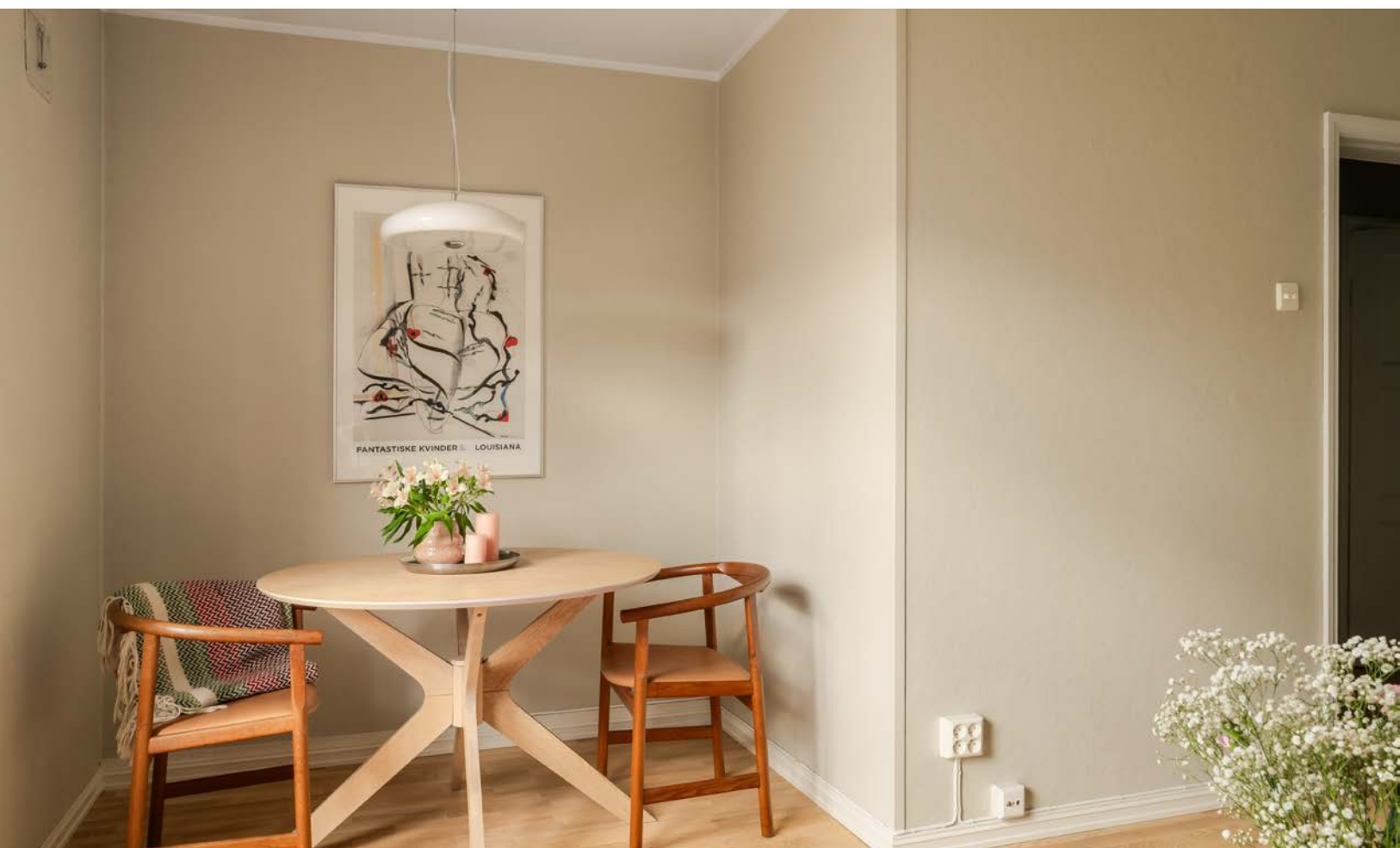
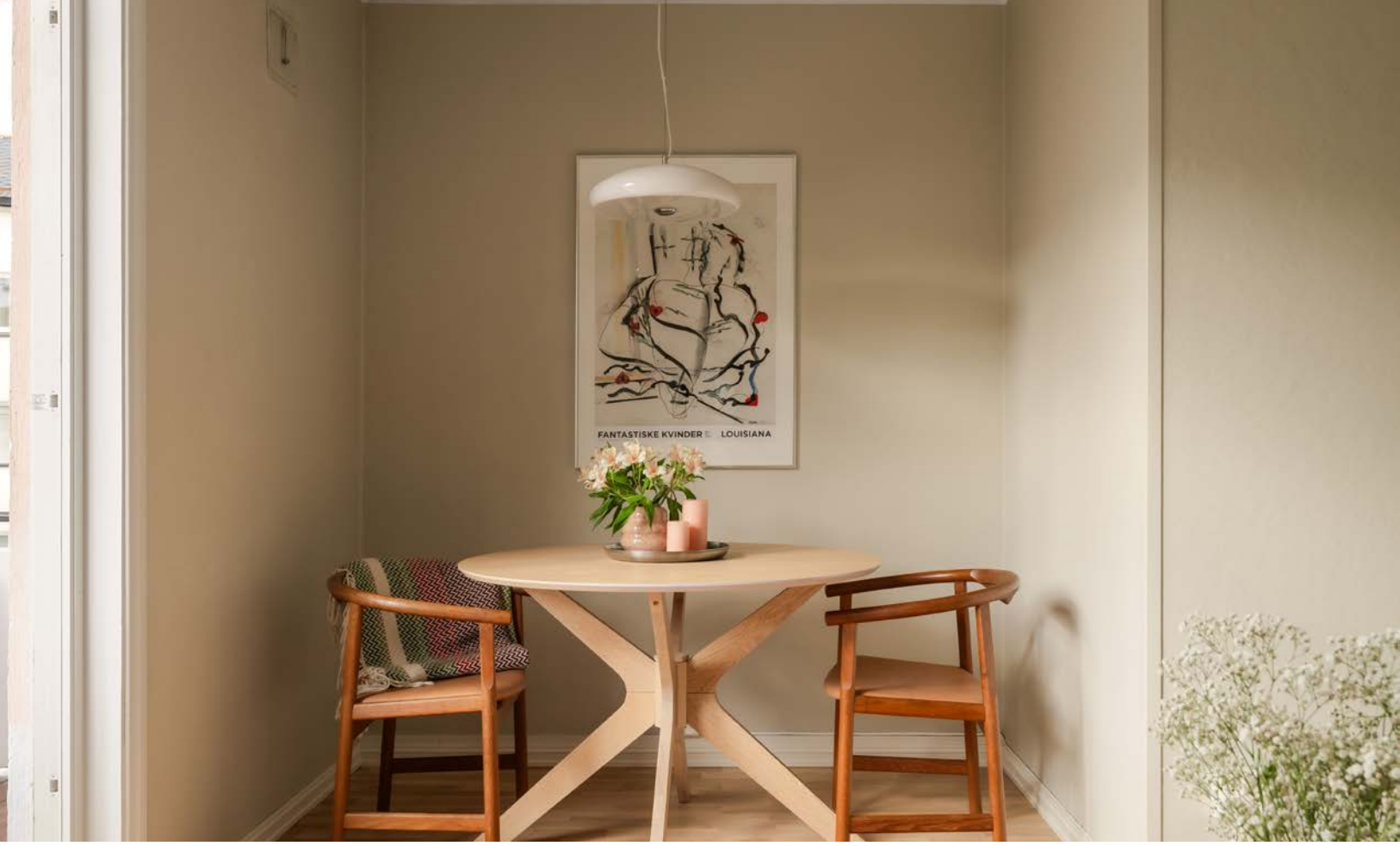
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

05.05.2026

























Vedlegg

Nabolagsprofil

Hans Nielsen Hauges gate 12 - Nabolaget Voldsminde/Lademoen kirke - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

| | |
|--|------------------|
| Anders Buens gate Linje 2, 54, 106 | 3 min 0.3 km |
| Lilleby stasjon Linje R60, R70 | 5 min 0.4 km |
| Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 22 min 1.9 km |
| Dronningens gate 62 Linje 9 | 8 min 3.2 km |
| Trondheim Værnes | 29 min |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser | 6 min 0.5 km |
| Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser | 15 min 1.2 km |
| Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser | 15 min 1.3 km |
| Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser | 16 min 1.3 km |
| Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser | 21 min 1.8 km |
| Cissi Klein videregående skole | 19 min |
| Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser | 7 min 2.9 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

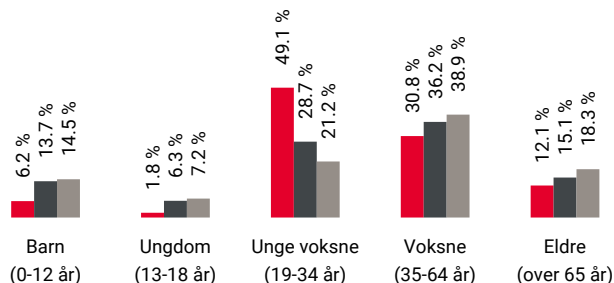
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------------------|-----------|---------------|
| Voldsminde/Lademoen kirke | 1 000 | 718 |
| Trondheim | 192 462 | 103 688 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|-----------------|
| Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn | 4 min 0.3 km |
| Lademoen barnehage (0-5 år) 48 barn | 9 min 0.7 km |
| Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 41 barn | 9 min 0.7 km |




Dagligvare


| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Rosendal Søndagsåpent | 2 min 0.2 km |
| Bunnpris Buran Post i butikk | 7 min 0.5 km |





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

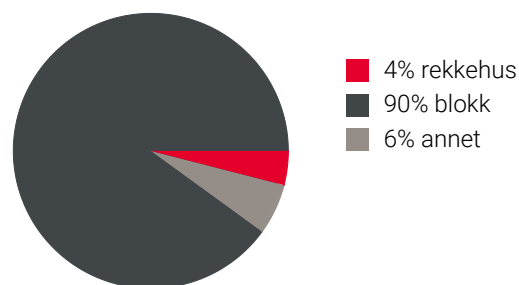
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

 **Gateparkering**
Lett 75/100

Sport

-  Jarlebanen - kgb
Fotball 6 min 
0.5 km
-  Lilleby skole
Aktivitetshall, ballspill 6 min 
0.5 km
-  Feel24 Buran 7 min 
-  3T-Solsiden 11 min 

Boligmasse







«Sentralt, rolig, anonymt og veletablert»

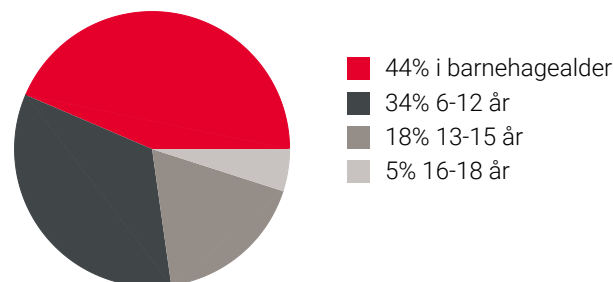
Sitat fra en lokalkjent



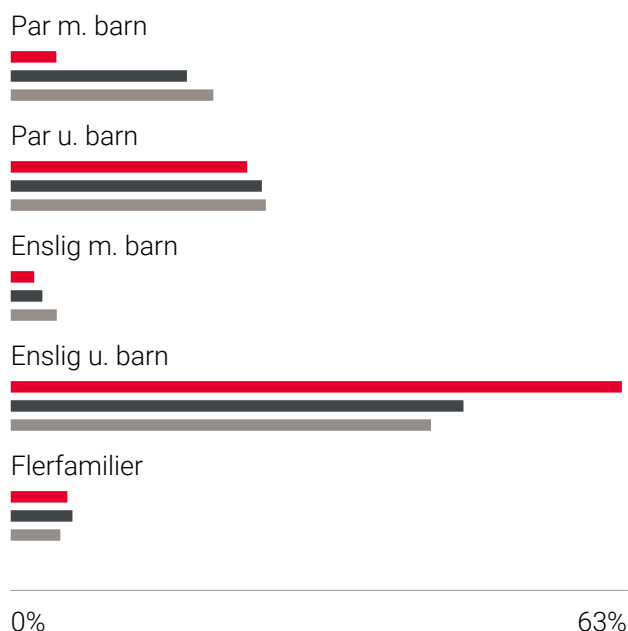
Varer/Tjenester




-  Solsiden Kjøpesenter 14 min 
-  Apotek 1 Solsiden 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



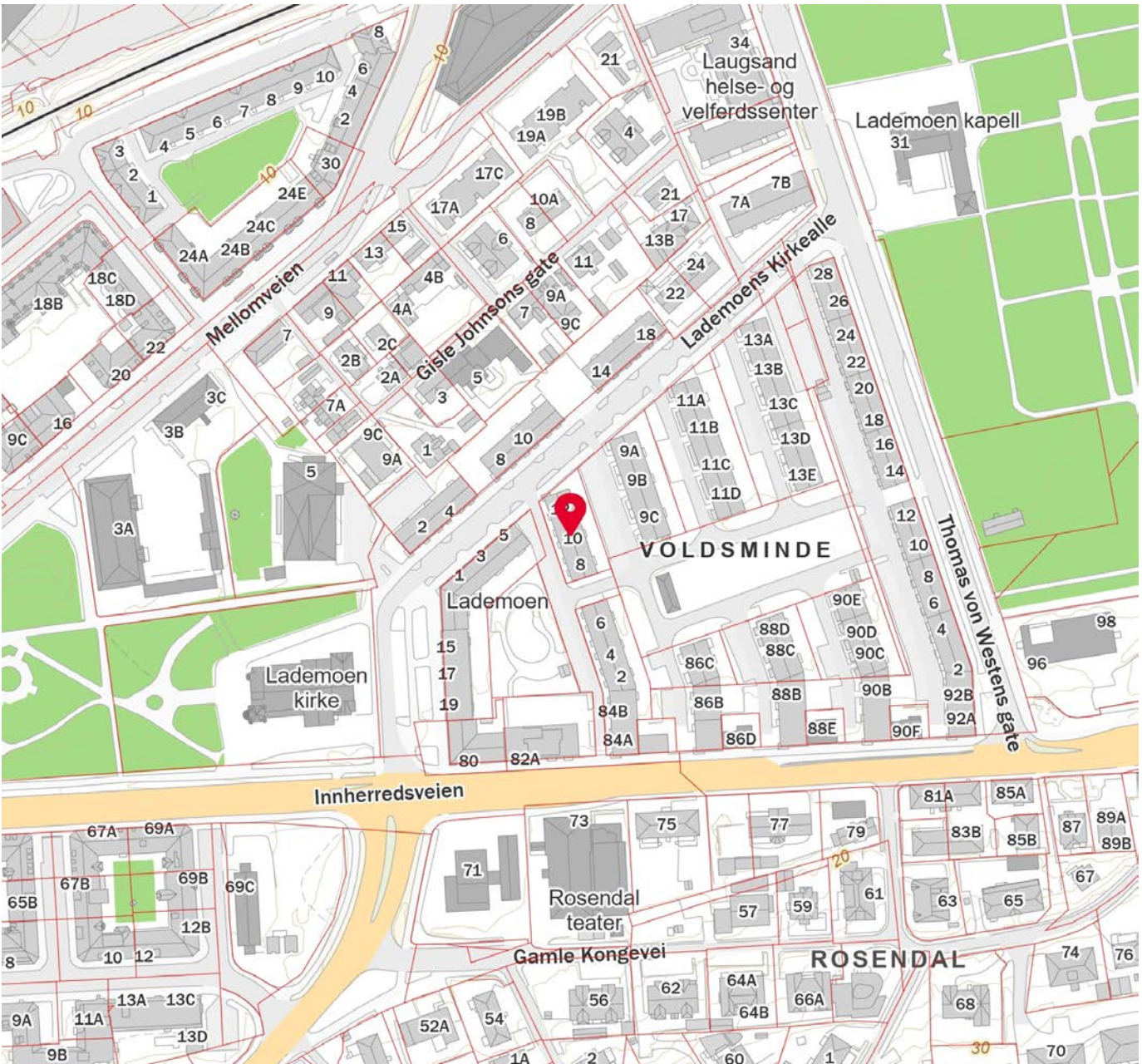
Familiesammensetning



-  Voldsminde/Lademoen kirke
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 10% | 33% |
| Ikke gift | 78% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mathilde Victoria Resell

Boligen

Hans Nielsen Hauges Gate 12
7067 Trondheim

5001-411/221/0/4

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Kun det som er beskrevet at takstmann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Info sendt til megler og takstmann

Beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra forrige eier send til melger og takstmann

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Kun det som er rapportert av takstmann. Planlegges utskifting av vinduer i sameiet. Balkongdør må lukkes med noe kraft.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Var en vannlekkasje i 1.etasje som forårsaket noe drypping vann i kjelleren, dette ble raskt fikset av rørlegger Terje Meek As.



Rapport fra Opak

Det er i tilstandsrapporten for sameiet observert fuktinntrengning i kjeller via grunnmur, samt saltutslag på innside av kjellervegger. Drenering er av eldre dato og det er anbefalt nærmere utredning av denne. Det er også anbefalt tiltak for å etablere fuktsikker overgang mellom grunnmur og terreng.

Undertegnede har ikke selv opplevd forhold utover det som fremgår av rapporten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørlegger Terje Meek As

Beskrivelse av arbeidet: En sprekke i en rørdel som forårsaket lekkasje. Dette ble fikset, og ingen lekkasje siden.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Det er i tilstandsrapporten fra Opak for sameiet observert fuktinntrengning i kjeller via grunnmur. Videre er det registrert fukt- og råteskader i konstruksjon ved takvindu.

Det er ikke kjent med forekomst av sopp eller mugg i selve boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Det oppstod sommeren 2025 tilbakeslag/tett avløp som medførte oppsamling av vann i vask i 1. etasje. Forholdet ble utbedret av rørlegger ved høytrykksspyling av avløpsrør, og problemet har ikke vært observert i ettertid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trondheim VVS

Beskrivelse av arbeidet: Det oppstod mai 2025 tett avløp som medførte oppsamling av vann i vask i 1. etasje. Forholdet ble utbedret av rørlegger ved høytrykksspyling av avløpsrør, og problemet har ikke vært observert i ettertid.



11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørlegger Terje Meek As

Beskrivelse av arbeidet: Det oppstod mai 2025 tett avløp som medførte oppsamling av vann i vask i 1. etasje. Forholdet ble utbedret av rørlegger ved høytrykksspyling av avløpsrør, og problemet har ikke vært observert i ettertid.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

<https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/om-kommunen/annet/prosjekter-fra-a-a/omradesatsingene-i-trondheim/omradene/lademoen/>

Planlagt avfallsløsning og oppgradering av uteområde

Det arbeides med etablering av nedgravde avfallscontainere for området Voldsminde, i samarbeid med Trondheim Renholdsverk og Asplan Viak, som en del av områdesatsingen på Lademoen. Løsningen omfatter to renovasjonspunkter som skal betjene flere sameier og borettslag i området.

I tilknytning til ett av renovasjonspunktene planlegges det opparbeidelse av et attraktivt uteområde med oppholdsareal, beplantning og tilrettelegging for sykkel.

Tiltaket inngår i en helhetlig oppgradering av nærmiljøet, og vil kunne bidra til et mer ryddig, funksjonelt og trivelig boområde.

kontakt TRV og trondheim kommune for mer info.



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Sendt Opak rapport til megler.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Det er vedtatt fasaderehabilitering i sameiet, inkludert utskifting av vinduer og rehabilitering av murpuss. Arbeidet er per i dag i planleggingsfase, og oppstart er foreløpig anslått til våren 2027.

Når arbeidet pågår, må det påregnes periodevis støy og byggeaktivitet knyttet til dette prosjektet. Utover dette er det ikke kjent med forhold i nabolaget som oppleves som spesielt plagsomme eller ubehagelige.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er vedtatt fasaderehabilitering i sameiet, inkludert utskifting av vinduer og rehabilitering av murpuss. Prosjektet er per i dag i planleggingsfase, og oppstart er foreløpig anslått til våren 2027. Det må påregnes at tiltaket kan medføre økte felleskostnader og/eller opptak av fellesgjeld, men endelig omfang og kostnadsnivå er ikke fastsatt.

En andel av dagens felleskostnader avsettes til vedlikehold og sparing. Det er per i dag ikke endelig avklart hvordan prosjektet vil finansieres, eller hvordan dette vil påvirke fremtidige felleskostnader.

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Rørlegger Terje Meek As

Beskrivelse av arbeidet: innstallering av vannmåler. En felles i oppgang 12, for alle seksjonene.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hans Nielsen Hauges gate 12 , 7067 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 411, bnr. 221, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 14240-1105

Referansenummer: OK9844

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

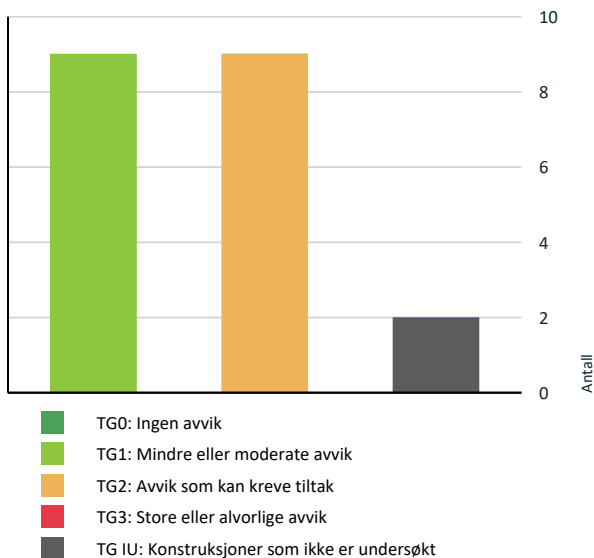
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1939

Kommentar

Anvendelse

Byggemåte: Boligblokk oppført i 4. etasjer og loft over kjeller. Hovedkonstruksjoner og etasjeskiller er støpte og utvendige fasader er malt pusset mur. Taket har saltaksform, trolig tekket med takstein og vinduer med 2-lagsglass.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra byggeåret.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med 2-lags glass fra 1985/ 87.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har følgelig synlige aldringsmessige slitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av vinduer/ dekkbord bør vurderes.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fungerer som tiltenkt, men er av eldre dato. Tenker da spesielt på tettelister/ pakninger på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av balkongdør anbefales.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue er oppført i betong med tretremmer. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Leilighetens overflater fremstår med normale slitasjer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Det gjøres oppmerksom på at deler av pipe er skjult og det ikke er framlagt noe dokumentasjon på rehabilitering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innedører med normale bruksmessige slitasjer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppgradert av en tidligere eier i 2017. Ingen dokumentasjon er framlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

Synlige skader på sementfuger/ løs flis i dusjsonen. Erfaringsmessig kan riss / sprekker i flisfuger være et signal på at det er en begynnende svikt i bakenforliggende fuktsikring.

Det bemerkes også usikkerhet vedrørende tetting på rørgjennomføringer på rørgjennomføringer i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ønskes full forvisshet må ytterligere undersøkelser foretas.

Lokal utbedring rundt rørgjennomføringer.

Det anbefales også installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Dusjhjørnet er isolert med mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Jevnlig rengjøring av sluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med dusjhjørne, servantskap, opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen ble oppgradert av en tidligere eier i 2017. Rommet har laminat på gulv, malt overflate og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Ingen symptomer på skader med behov for tiltak ble registrert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen som fungerte etter en enkel test.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er oppgradert på ukjent tidspunkt. Ingen tegn på skader.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak

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

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/ plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og via klaffventil på yttervegg.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017 Ukjent, men arbeider på anlegget er utført i 2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet. Utover lavt rekkverk på balkong ble det ikke registrert vesentlige avvik.

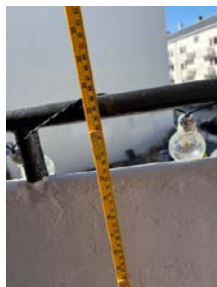
Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket måles til ca. 85 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 46 | | | 46 | 3 |
| Kjeller/loftsboder | | 11 | | 11 | |
| SUM | 46 | 11 | | | 3 |
| SUM BRA | 57 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré, toalettrom, bad, soverom, stue, kjøkken | | |
| Kjeller/loftsboder | | Loftsbod og 2 kjellerboder | |

Kommentar

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 2 og 4 m². Loftsbod har et målbart areal på ca. 5 m². Boder er medtatt som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--|------------------------|
| 17.4.2026 | Rune Normannseth Leieboer Ellen Ekstrøm | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 5001 TRONDHEIM | 411 | 221 | | 4 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Hans Nielsen Hauges gate 12

Hjemmelshaver

Resell Mathilde Victoria

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Energirapport | 10.04.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Plantegninger | 10.04.2026 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Kommunalinformasjon | 20.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 20.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 27.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

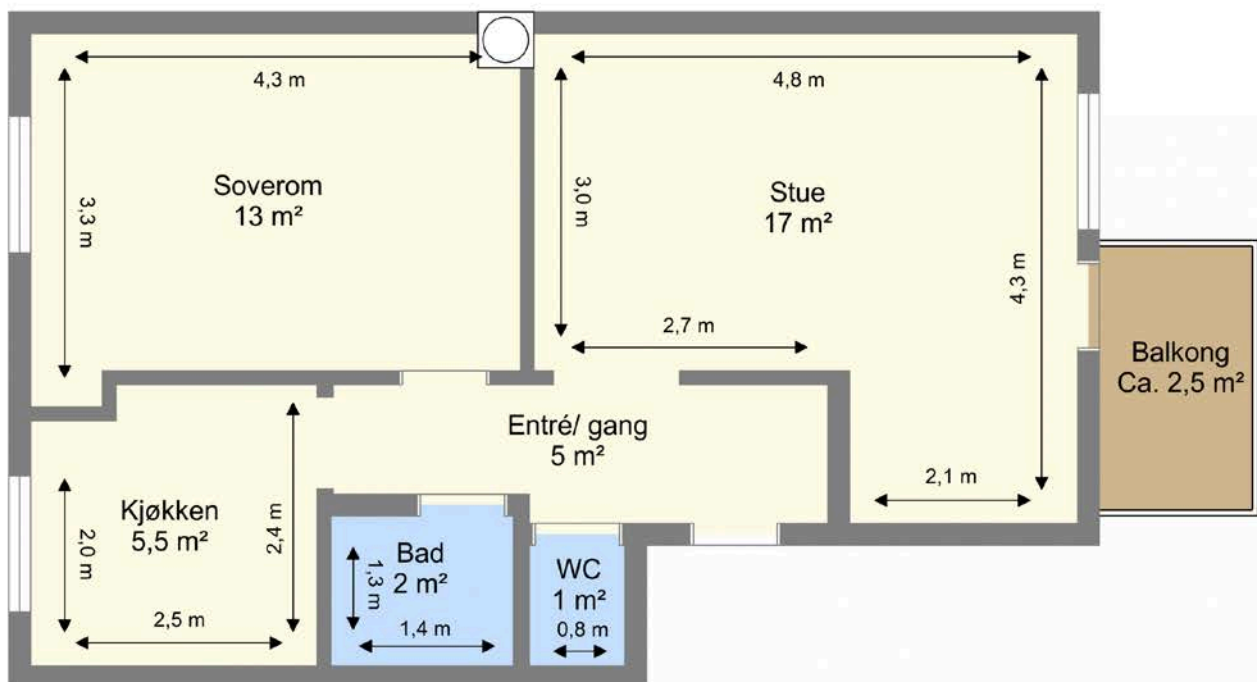
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Hans Nielsen Hauges gate 12, Snr 4 2. Etasje



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



Adresse

Hans Nielsen Hauges gate 12, 7067 TRONDHEIM

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284094

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182138797

Gårdsnummer

411

Bruksnummer

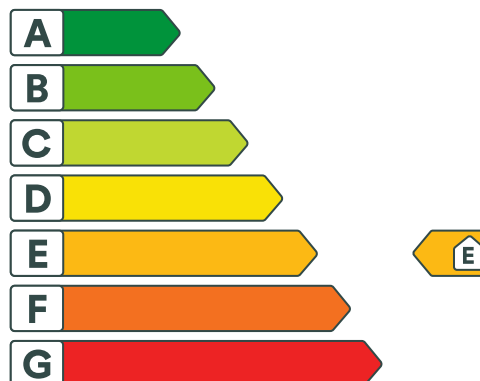
221

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0202



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

1939

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

46,0 m²

Oppvarmet bruksareal

46,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

231,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

248,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 450 kWh

Vedtekter for boligsameiet

Hans Nielsen Hauges gate 10

org.nummer 996 275 906

Revidert: 30.06.2021, 19.12.2022

1. Navn og formål

Sameiet Hans Nielsen Hauges gate 10 (heretter kalt sameiet) er et boligsameie og består av 18 boligseksjoner med fellesareal. Sameiet har gårdsnummer 411 og bruksnummer 221 i 5001 Trondheim kommune.

Sameiet har et noe misvisende navn registrert i Brønnøysundregisteret, men står tinglyst med 18 enheter og gjelder derfor for hele boligblokken og ikke bare oppgang 10 som er nevnt i sameiets navn.

2. Råderett

Hver sameier har hjemmel til sin boligseksjon og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Sameieren plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler og vedtak fastsatt i sameiemøte.

Bruksenheten og fellesareal kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret. Ledninger, rør og lignende nødvendig installasjon kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlige ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på sameiemøte eller av styret i styremøte, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning til den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelig fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Lufteventiler i leilighetene skal være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

Alle beboere må sørge for at avløpsrør fra dusj, vasker og WC ikke tilstoppes.

Ved tap, skade, ødeleggelse av/på fellesarealer, felles utstyr, bygningskropp, fasade, fellesanlegg eller andre beboeres arealer eller utstyr, skal ansvarlig straks besørge reparasjon eller erstatning på egen regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner - med mindre reparasjonen skyldes ødeleggelse fra seksjonseiers side.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar og vedlikeholdsplikt.

5.1 Bygningsmessige arbeider

Utskiftninger av vinduer og ytterdør, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det ønskes bygningsmessige endring av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

5.2 Forsikring

For skader på fellesareal, utstyr eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret, sameiet eller seksjonseier, betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

6. Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven §39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om tvangssalg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor brukere som ikke er seksjonseier.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder og to andre medlemmer. Styret velges i sameiemøtet med alminnelig flertall og for to år. Sameiemøtet kan velge vararepresentanter.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning

av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Avgjørelser som kan tas av alminnelig flertall i sameiemøtet, kan også tas i styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiemøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

8. Styremøte

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er behov for det. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9. Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet er sameiemøte. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på sameiemøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet. Protokollen gjøres tilgjengelig for sameierne i etterkant.

9.1 Innkalling til sameiemøte

Innkalling til sameiemøte skjer skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder saker som skal behandles på møtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og sted for sameiemøtet, og om siste frist for innlevering av saker som skal behandles. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet gjøres tilgjengelig for sameierne senest en uke i forkant av møte.

Senest en uke før ordinært sameiemøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal også være tilgjengelige

i sameiemøtet. Bli sameiemøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiemøte ikke innkalt, kan sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snares og innkalle til sameiemøte.

9.2 Saker som skal behandles på ordinært sameiemøte

På det ordinære sameiemøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styrets medlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen

9.3 Behandling av saker og flertallskrav

Med de unntak som følger loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiemøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9.4 Inhabilitet

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

10. Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

11. Forretningsfører

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt gi dem

avskjed.

12. Endringer i vedtekter

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

13. Forholdet til eierseksjonsloven

Så vidt ikke annet følger av disse vedtekter og husrodensregler, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler

Hans Nielsen Hauges gate 8, 10 og 12, 7067 Trondheim

Formålet med husordensreglene er å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i sameiet. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som besøker eller får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler og hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebør dennes seksjon er informert om husordensreglene.

Beboere som opplever brudd på husordensreglene oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører frem, skal beboer kontakte styret og styret skal sende skriftlig klage, samt eventuelt følge opp fravikelse eller tvangssalg ved gjentatte mislighold.

Utover reglene utøves alltid *god naboskikk*.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1. Ro og orden

Det skal være stille i tidsrommet 23:00 – 07:00 på hverdager og i tidsrommet 23:00-08:00 på helger og helligdager.

Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter, byggearbeider etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal alle naboene varsles om dette. Foregår støyende aktivitet over en lengre tidsperiode skal naboene informeres.

2. Vedlikehold

Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Lufteventiler i leilighetene skal være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

Alle beboere må sørge for at avløpsrør fra dusj, vasker og WC ikke tilstoppes.

Ved tap, skade, ødeleggelse av/på fellesarealer, felles utstyr, bygningskropp, fasade, fellesanlegg eller andre beboeres arealer eller utstyr, skal ansvarlig straks besørge reparasjon eller erstatning på egen regning.

3. Renhold fellesarealer

Kosting, vasking, snømåking og strøing går på rundgang blant beboerne. Forklaring av arbeidsoppgaver og oversikt over rekkefølge finnes på renholdsliste i trapperom og hver

enkelt skal kvittere for utført arbeid.

Utover det har hver enkelt beboer ansvar for å rydde opp etter seg selv ved bruk av fellesarealer som gir forsøpling og støv utover normalt - for eksempel oppussing, bæring av ved, flytting og lignende.

Av hensyn til renhold og uhindret adkomst i rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander i fellesområdene.

4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer.

5. Røyking

Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer, på trapp med dør åpen eller rett under eventuelle lufteventiler.

6. Utleie

Utleie er tillatt og ved utleie av leilighet skal seksjonseier sende inn kontaktinformasjon på beboere til styret.

7. Balkonger

Ved spyling av balkonger med balkong under skal dette avtales med beboere i underliggende leilighet.

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.

8. Søppel

Det er ikke tillatt å lagre søppel i fellesarealer – verken inne eller ute. Dette gjelder også rundt felles søppelkontainere.

Søppel skal kastes i felles søppelkontainere stående ved den sørøstlige kortveggen av blokk. Søppel skal ikke kastes i søppelkontainere rett foran bygget, ettersom disse tilhører et annet sameie.

9. Inngangsdører

Inngangsdører skal til enhver tid holdes låst.

Årsregnskap 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Hans Nielsen Hauges Gate 10 Org.nr. 996275906

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Hans Nielsen Hauges Gate 10

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Note | | | | |
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader drift | | 319 896 | 327 676 | 319 884 | 401 328 |
| Kabel TV | | 133 920 | 113 180 | 134 004 | 138 730 |
| Andre inntekter | 1 | 68 750 | 0 | 0 | 0 |
| Sum inntekter | | 522 566 | 440 856 | 453 888 | 540 058 |
| Kostnader | | | | | |
| Lønn/styrehonorar | 2 | 69 996 | 68 460 | 69 996 | 68 460 |
| Drifts- og serviceavtaler | 3 | 3 293 | 2 578 | 0 | 2 000 |
| Forretningsførsel | 4 | 40 340 | 38 490 | 41 004 | 42 500 |
| Forsikring | | 62 204 | 57 196 | 60 996 | 64 600 |
| Strøm | | 14 966 | 12 515 | 13 104 | 15 000 |
| Kabel-TV | | 132 250 | 126 181 | 134 004 | 138 730 |
| Vedlikehold | 5 | 226 813 | 66 821 | 124 992 | 195 228 |
| Kontorkostnader | | 7 386 | 4 894 | 3 792 | 7 540 |
| Andre kostnader | 6 | 3 412 | 3 628 | 6 000 | 6 000 |
| Sum kostnader | | 560 660 | 380 763 | 453 888 | 540 058 |
| Driftsresultat | | -38 094 | 60 093 | 0 | 0 |
| Finansinntekter/kostnader | | | | | |
| Renteinntekter | | 12 550 | 9 717 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 69 | 69 | 0 | 0 |
| Sum finans | 7 | 12 481 | 9 648 | 0 | 0 |
| Resultat | 11 | -25 613 | 69 741 | 0 | 0 |
| Disponert: | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -25 613 | 69 741 | 0 | 0 |

Resultatrapport 2024 for Sameiet Hans Nielsen Hauges Gate 10

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Hans Nielsen Hauges Gate 10

Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| Eiendeler | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 2 041 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 34 023 | 32 867 |
| Sum fordringer | 8 | 34 023 | 34 908 |
| Sum Bankinnskudd, kontanter ol | 9 | 234 014 | 259 296 |
| Sum omløpsmidler | | 268 037 | 294 204 |
| Sum eiendeler | | 268 037 | 294 204 |

Balanserapport 2024 for Sameiet Hans Nielsen Hauges Gate 10

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Hans Nielsen Hauges Gate 10

Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | 204 716 | 134 976 |
| Årets resultat | | -25 613 | 69 741 |
| Sum opptjent egenkapital | | 179 104 | 204 716 |
| <hr/> | | | |
| Sum egenkapital | | 179 104 | 204 716 |
| <hr/> | | | |
| Gjeld | | | |
| <hr/> | | | |
| Leverandørgjeld | | 13 937 | 14 583 |
| Forskudd fra kunder | | 5 000 | 4 202 |
| Påløpte kostnader | 10 | 69 996 | 70 703 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 88 933 | 89 488 |
| <hr/> | | | |
| Sum egenkapital og gjeld | | 268 037 | 294 204 |

TRONDHEIM __/__/2025,
Sameiet Hans Nielsen Hauges Gate 10

Mathilde Resell
Styrets leder

Ingrid Johansen
Styremedlem

Charlotte Vatne
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| *Annen inntekt | 68 750 | 0 | 0 | 0 |
| Sum andre inntekter | 68 750 | 0 | 0 | 0 |

*Tilskudd Enova

Note 2 Lønnskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Godtgjørelse til styre | 60 000 | 60 000 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 8 460 | 8 460 | 0 | 0 |
| Påløpt lønn inkl arbeidsgiver | 1 536 | 0 | 69 996 | 68 460 |
| Sum lønnskostnader | 69 996 | 68 460 | 69 996 | 68 460 |

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 69 996 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vaktmestertjeneste | 1 875 | 1 250 | 0 | 2 000 |
| Skadedyrbehandling | 1 418 | 1 328 | 0 | 0 |
| Sum drifts -og serviceavtaler | 3 293 | 2 578 | 0 | 2 000 |

Note 4 Forvaltningshonorar

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Regnskapshonorar | 40 340 | 38 490 | 41 004 | 42 500 |
| Sum forvaltningshonorar | 40 340 | 38 490 | 41 004 | 42 500 |

Note 5 Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vedlikehold bygning | 223 267 | 21 106 | 114 996 | 195 228 |
| Utomhus | 0 | 2 195 | 0 | 0 |
| Bortkjøring søppel | 543 | 0 | 0 | 0 |
| Skilting/postkasse | 754 | 0 | 0 | 0 |
| Nøkler, sylindre mm | 2 250 | 43 520 | 9 996 | 0 |
| Sum vedlikehold | 226 813 | 66 821 | 124 992 | 195 228 |

Note 6 Andre kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsmøte | 1 200 | 607 | 3 000 | 3 000 |
| Bankgebyrer | 2 212 | 2 021 | 3 000 | 3 000 |
| Annen kostnad | 0 | 1 000 | 0 | 0 |
| Sum andre kostnader | 3 412 | 3 628 | 6 000 | 6 000 |

Note 7 Finans

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sum renteinntekter | 12 550 | 9 717 | 0 | 0 |
| Sum rentekostnader | 69 | 69 | 0 | 0 |
| Sum finans | 12 481 | 9 648 | 0 | 0 |

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Kundefordringer | 0 | 2 041 |
| Sum kundefordringer | 0 | 2 041 |
| *Forskuddsbetalte kostnader | 22 615 | 22 042 |
| Forskuddsbetalt forsikring | 11 408 | 10 825 |
| Sum andre fordringer | 34 023 | 32 867 |
| Sum fordringer | 34 023 | 34 908 |

*Fremtind forsikring og Rentokil

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i bank.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Påløpte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Annen påløpt kostnad | 0 | 2 243 |
| Avsetning styrehonorar | 69 996 | 68 460 |
| Sum påløpte kostnader | 69 996 | 70 703 |

Note 11 Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| A. Disponible midler 01.01 | 204 716 | 134 976 |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | -25 613 | 69 741 |
| B. Årets endring i disponible midler | -25 613 | 69 741 |
| C. Disponible midler 31.12 | 179 104 | 204 716 |

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Byskriveren i Trondheim
7000 TRONDHEIM.

Som hjemmelsinnehaver begjærer vi følgende oppstykking av

Hans Nielsen Hauges gt. 8 - Trondheim.

Hans Nielsen Hauges gt. 8 selges som ideelle eierandeler tilknyttet disposisjonsrett til bruk av leiligheter med tilhørende ytre rom. Ved dette er etablert et sameie og formålet med vedtektene er å regulere forholdet mellom sameierne og sikre eiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art. Sameierne hefter innbyrdes etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og rettigheter. 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.

SEKSJONSFORDELING

| Sek.nr. | Leil.nr. | Etg. nr. | Oppgang | Ant. brutto m2 | Kjellerboder | Loftsboder | Fordeling av ideelle andeler |
|---------|----------|----------|---------|----------------|--------------|------------|------------------------------|
| 1 | 001 | 1 | 12 | 47,0 | 1A + 1B | 1C | 1/18 |
| 2 | 002 | 1 | 12 | 47,0 | 2A + 2B | 2C | 1/18 |
| 3 | 003 | 2 | 12 | 47,0 | 3A + 3B | 3C | 1/18 |
| 4 | 004 | 2 | 12 | 47,0 | 4A + 4B | 4C | 1/18 |
| 5 | 005 | 3 | 12 | 47,0 | 5A + 5B | 5C | 1/18 |
| 6 | 006 | 3 | 12 | 47,0 | 6A + 6B | 6C | 1/18 |
| 7 | 007 | 1 | 10 | 47,0 | 7A + 7B | 7C | 1/18 |
| 8 | 008 | 1 | 10 | 47,0 | 8A + 8B | 8C | 1/18 |
| 9 | 009 | 2 | 10 | 47,0 | 9A + 9B | 9C | 1/18 |
| 10 | 010 | 2 | 10 | 47,0 | 10A+10B | 10C | 1/18 |
| 11 | 011 | 3 | 10 | 47,0 | 11A+11B | 11C | 1/18 |
| 12 | 012 | 3 | 10 | 47,0 | 12A+12B | 12C | 1/18 |
| 13 | 013 | 1 | 8 | 47,0 | 13A+13B | 13C | 1/18 |
| 14 | 014 | 1 | 8 | 47,0 | 14A+14B | 14C | 1/18 |
| 15 | 015 | 2 | 8 | 47,0 | 15A+15B | 15C | 1/18 |
| 16 | 016 | 2 | 8 | 47,0 | 16A+16B | 16C | 1/18 |
| 17 | 017 | 3 | 8 | 47,0 | 17A+17B | 17C | 1/18 |
| 18 | 018 | 3 | 8 | 47,0 | 18A+18B | 18C | 1/18 |

- 2 -

Hans Nielsen Hauges gt. 8 er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler som er sammenknyttet med disposisjonsrett til bestemte leiligheter i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i brøkdeler i henhold til hver enkelt eiers andel av det totale areal for bygget. Disse brøkdeler kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett over vedkommende leilighet og 2 kjellerboder samt 1 loftsbod. Disponible rom disponeres felles etter sameierstyrets bestemmelser til enhver tid.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Trondheim den 3.3.76

Per Johan Larssen/sign. Herbert Helgesen/sign. Herman Frost/sign.
og Borghild Helgesen/sign.

Vi bekrefter herved at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær og at Per Johan Larssen, Herbert Helgesen, Herman Frost og Borghild Helgesen har undertegnet dette dokument, og at alle er over 20 år.

Per Nylander/sign.

St.aut. e.megler

Per Johan Larssen, f. 30.07.18- [REDACTED]

Herbert Helgesen, f.10.07.18- [REDACTED]

Herman Frost, f. 08.12.15- [REDACTED]

Borghild Helgesen, f. 09.04.04. [REDACTED]

G. NYLANDER'S
Riktig gjennert bekrefte

St.aut. e.megler

LOFTSPLAN

HANS NIELSEN HAUGES GATE 8.

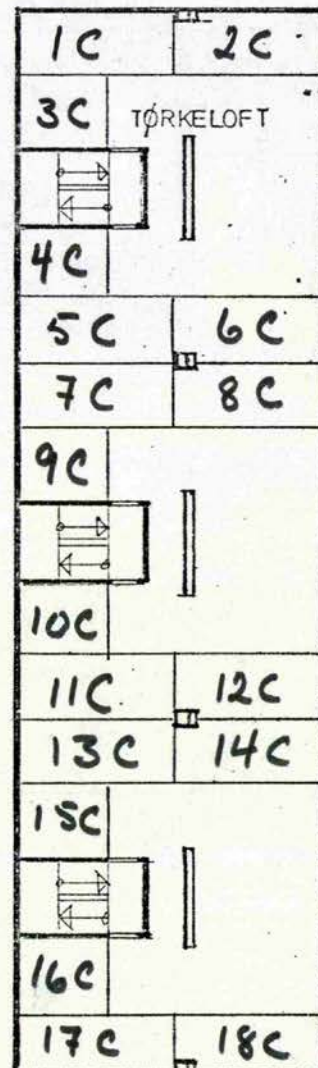
MÅL 1:200



12.

10.

8.



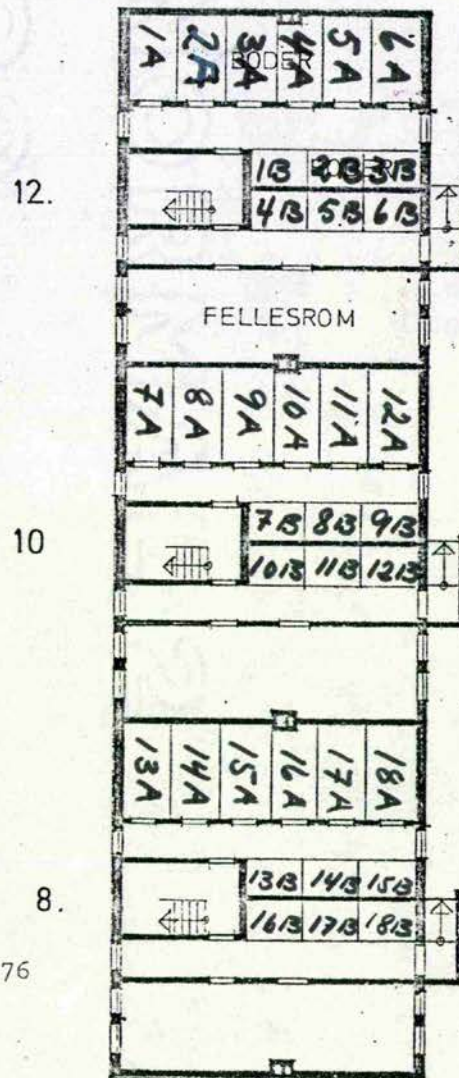
Tegning er riktig
Trondheim Byggningskontroll 3.3.1976

BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

KJELLERPLAN

HANS NIELSEN HAUGES GATE 8.

MÅL 1:200



Tegning er riktig
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

Olav E. Eide
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

HANS NIELSEN HAUGES GATE 8.

OPPGANG: 12

ETASJE: 2.

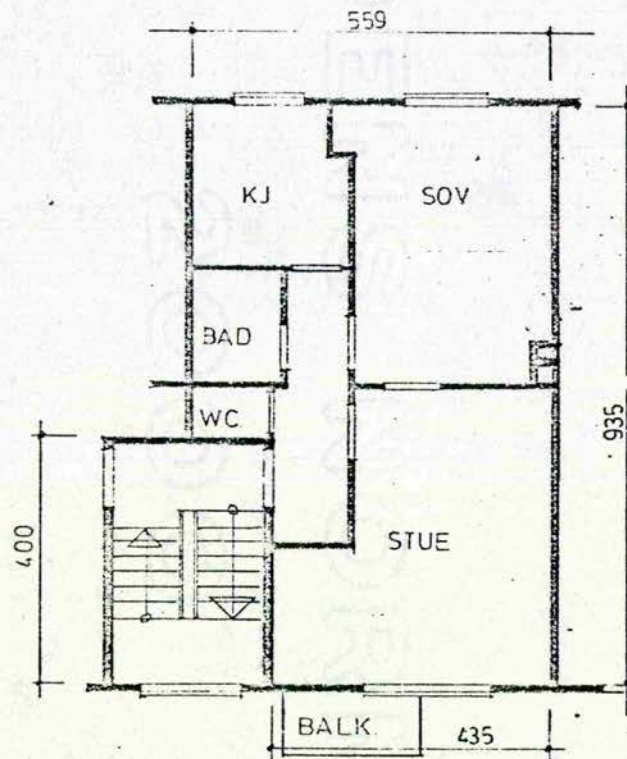
HØYRE

AREAL = 47.0 m²

SEKSJON NR. 4

LEILIGHET NR. 004

MÅL 1:100



Tegning er riktig
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

Arnhild Tilsdal

BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSHEFEN

Attest nr. _____
Byg.jnr. 129
38

Til Helserådets formann.



I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om
bygningsarbeidet på Palasiet nr II (Havnstræde 8-10-12)
nemlig _____

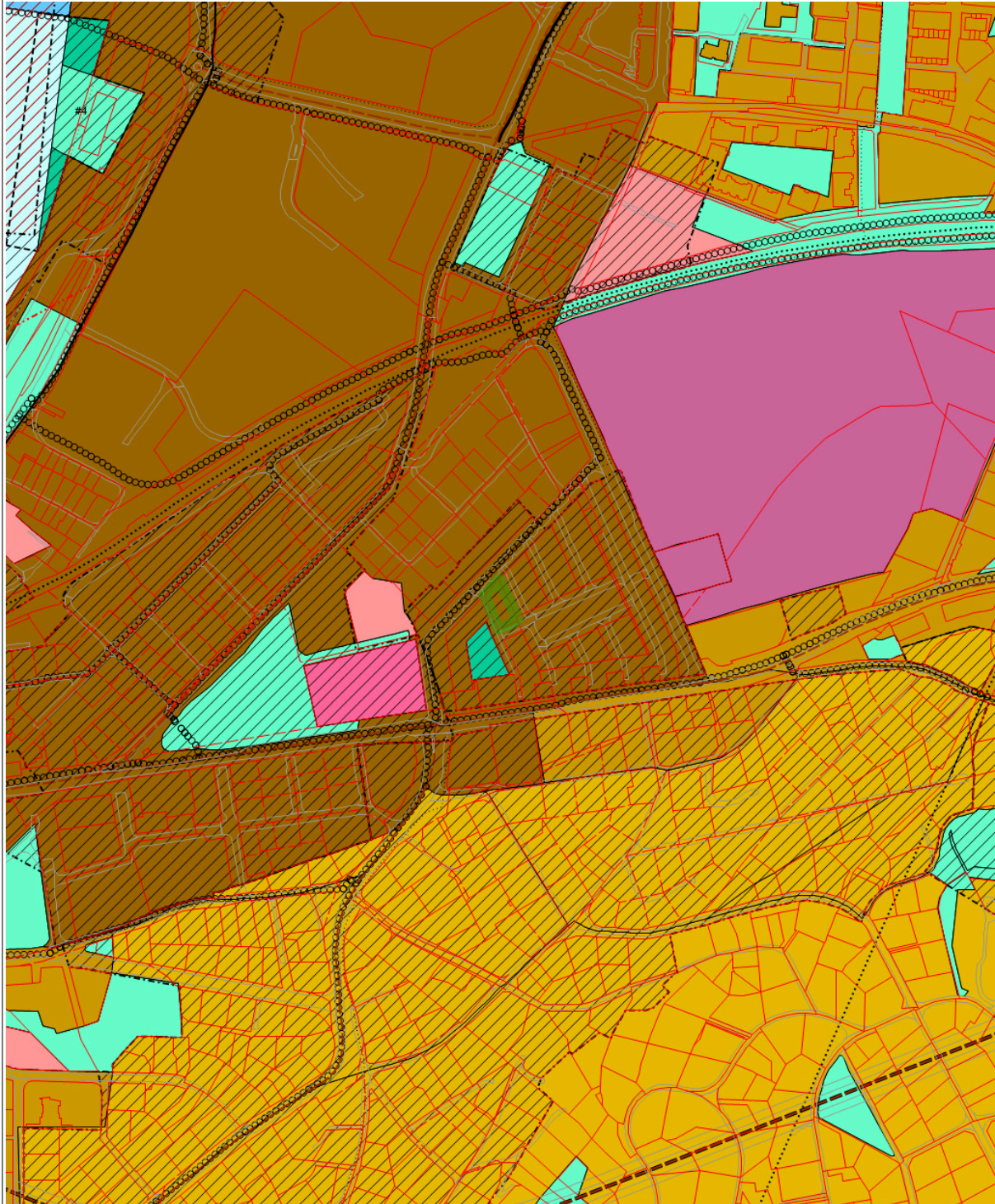
hvilket eieren herr G. Valdemar II har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 24/5-39

*Sendes tilbake til Herr Bygningshefen
Tilfelle til medfylling anbefales.*

Trondheim stadsfylket 30/5-39 *OM*

| | | | | | | |
|--|--------------------------------|---|----------|--------|--|--------|
|  Trondheim | Kommuneplanens arealdel | | | |  Målestokk 1:5000 | |
| | Eiendom: | Gnr: 411 | Bnr: 221 | Fnr: 0 | | Snr: 4 |
| | Adresse: | Hans Nielsen Hauges gate 12 7067 TRONDHEIM | | | | |
| | Annen info: | | | | | |





Trondheim

Reguleringsplaner

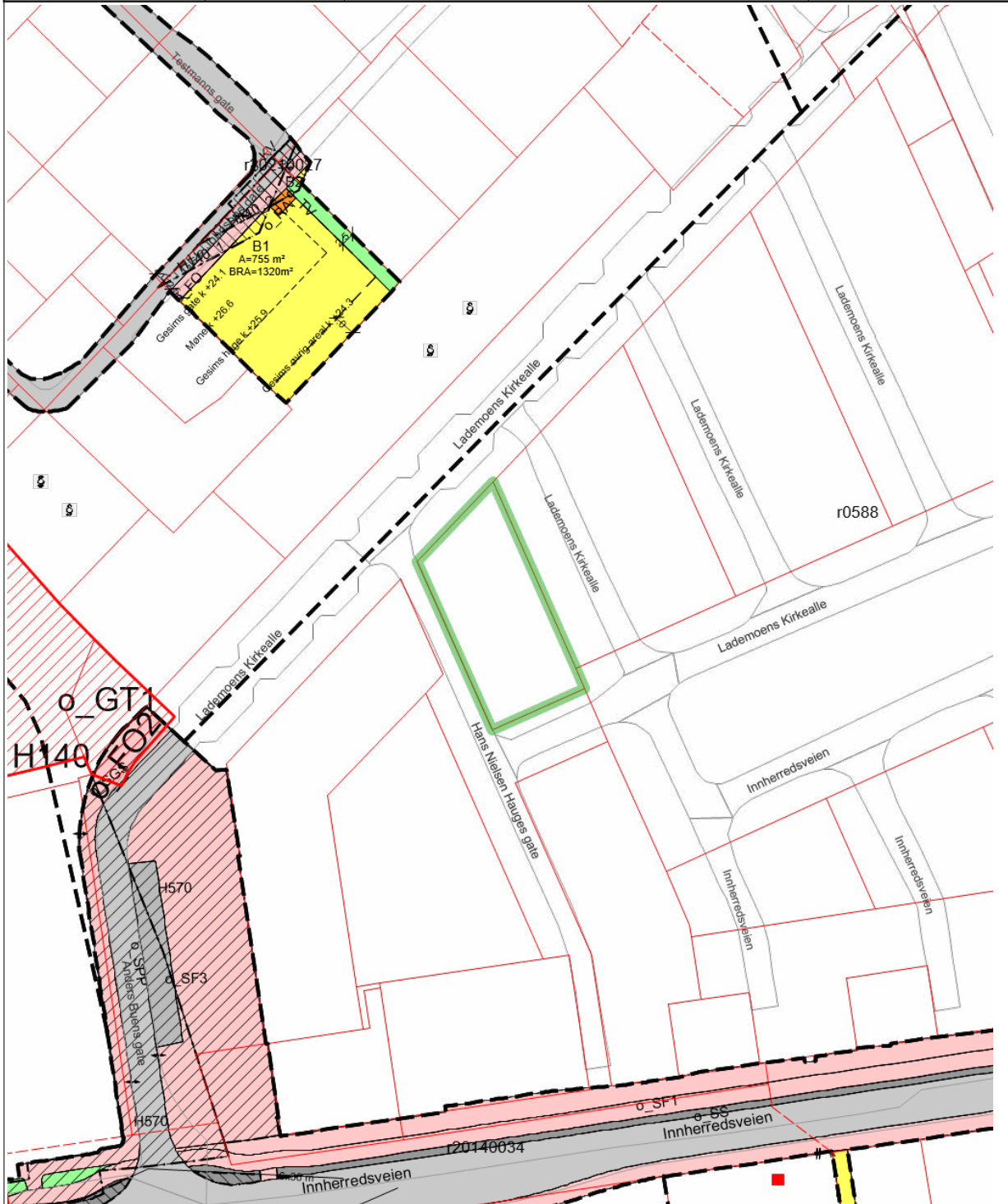
| | | | | |
|----------|----------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 411 | Bnr: 221 | Fnr: 0 | Snr: 4 |
|----------|----------|----------|--------|--------|

| | |
|----------|---|
| Adresse: | Hans Nielsen Hauges gate 12 7067 TRONDHEIM |
|----------|---|

| | |
|-------------|--|
| Annen info: | |
|-------------|--|



Målestokk
1:1000



Jnr. 1402/60 D.3 HFF/AN.

Reguleringsplan for offentlig vegnett innenfor området
Innherrdeveien - Anders Buens gate - Lademoen kirkeallé -
The v. Westens gate, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har
Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 26. mars 1960 til
fylkedømmene i Ser-trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av
kommunestyret i møte den 21. januar 1960.

Bygn.kontorets
kontroll-Lr.
112/60

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brennvesen
Oslo den 29. april 1960.
Stor fullmakt

Johan L. Bittorf
Johan L. Bittorf
fang.

REGULERINGSPLAN
FOR
OFFENTLIG VEI NETT
INNENFOR

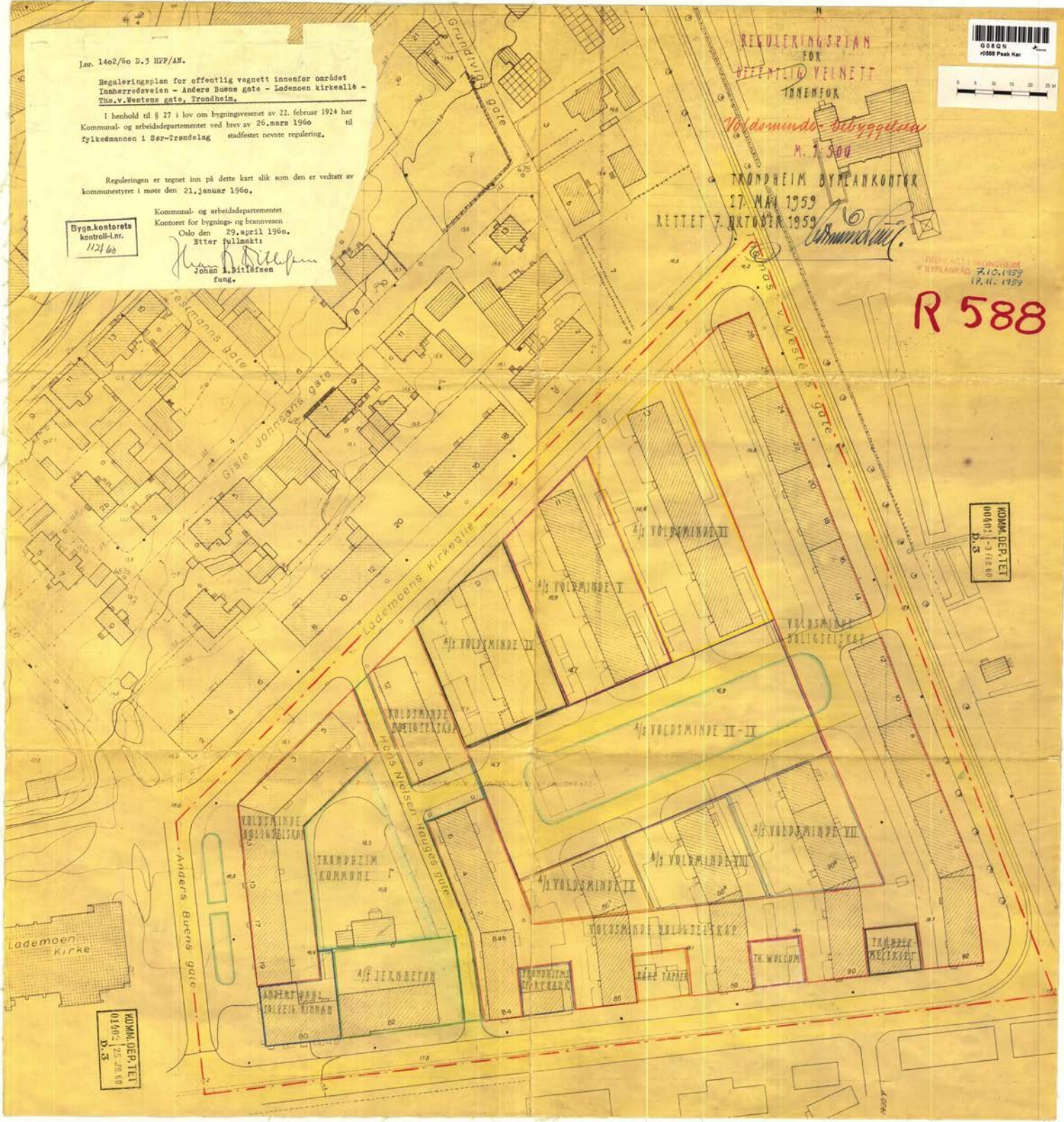
Voldsmunde-utbyggelsen
M. 1.500

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
27. MAI 1959
RETTET 7. OKTOBER 1959



PROJEKT I TRONDHEIM
BYPLANLAD 7.10.1959
17.11.1959

R 588



KOMM. DEP. TET
00001-134880
D.3

KOMM. DEP. TET
01002-25.08.60
D.3



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 12
7067 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre