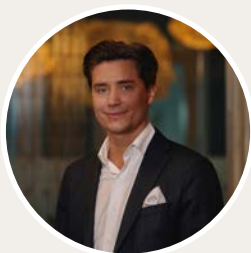




aktiv.

Hans Finnes gate 29, 7045 TRONDHEIM

**Rålekker og nyoppusset 1/4 over
to plan | Oppusset mellom 2023/
25 | 3 sov, 2 stuer & 2 bad |
Sørvendt terrasse | P-plass**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Felleskostn.: Kr 1 162,- pr.mnd
Selger: Pål Audun Amdahl

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 99/99 kvm
Tomtstr.: 1258.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 403
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1710250330

Velkommen til Hans Finnes gate 29!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Hans Finnes gate 29 - En utsøkt selveierleilighet beliggende i et rolig, og samtidig sentralt strøk på Kuhaugen. Boligen er oppusset i perioden 2023-2025. Leiligheten fremstår med moderne interiørløsninger og gjennomgående god standard.

Vert å merke seg:

- Parkering på oppstillingsplass.
- Kjelleretasjen etablert i 2025, alt nytt.
- Gulvvarme i alle rom (minus soverom 1.etasje)
- Innholdsrik bolig med 3 soverom, 2 stuer og 2 bad.
- Sørvendt terrasse med lang solgang, og nedgang til hage.
- Etterisolert med ny kledning og nytt tak i perioden 2014/2015.
- Oppgradert elektrisk anlegg med smartstyring fra X-komfort og og Plejd.
- Boligen en vesentlig oppgradert i perioden 2023/25 (Se vedlikeholdshistorikk i salgsoppgaven)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	48
Egenerklæring	51
Tilstandsrapport	57
Energiattest	77
Vedtekter	78
Husordensregler	86
Byggetegninger	89
Innflyttingstillatelse	96
Ferdigattest - Bruksendring	97
Seksjoneringstegninger	100
Reguleringskart	103
Reguleringsbestemmelser	110
Planoversikt	115
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 51 m² - Stue, to soverom, bad, gang og teknisk rom/bod.

1. etasje

BRA-i: 48 m² - Kjøkken, spisestue, bad, gang, soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1258.8 m²

Beliggenhet

Boligen har en fremragende beliggenhet på Persaunet/Kuhaugen i et etablert og attraktivt boligområde. Her bor man med kort vei til byens sentrale fasiliteter samtidig som man nyter av rolige og grønne omgivelser.

Dagligvarebutikker og servicefasiliteter

På Persaunet/Kuhaugen har man et godt utvalg av både butikker og ulike

servicefasiliteter. I kort veg fra boligen ligger både Coop Extra og Rema 1000, der Rema 1000 har søndagsåpen avdeling. Ved Baldershage senter finnes også Plantasjen, Apotek 1, og bensinstasjonen Esso rett ovenfor. Ytterligere tilbud finnes ved Valentinlyst senter og Sirkus shopping. Sistnevnte har et rikt innhold med rundt 100 butikker og en rekke spisesteder, i tillegg til helse- og servicefasiliteter som renseri, bilvask og helsesenter med bla. tannlege og kiropraktor i forbindelse med senteret. Det er også kort vei til IKEA ved Leangen travbane, samt store varehus, og møbel- og detaljforretninger ved Lade Arena.

Populære tur- og rekreasjonsområder

Innen kort avstand ligger Kuhaugen utsiktspunkt, som er et av byens mest kjente utsiktspunkter med panoramautsikt over byen og fjorden. I tillegg har man nærhet til både sjøen langs Lade og Ranheimsfjæra, samt flotte turmuligheter i Strindamarka. Ladestien er antageligvis den mest populære turstien på denne siden av byen. Ladestien går fra Grilstadfjæra til Ladehammeren, og langs stien ligger flere badeplasser, store friområder, samt serveringsstedene Sponhuset, Ladekaia og Flipper.

Estenstadmarka utgjør den nordlige delen av Strindamarka og har et fantastisk turterreng året rundt. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper, og på sommerstid kan Estenstaddammen by på et friskt bad. For mange er Estenstadhytta et naturlig turmål, og her er det anlagt en natursti som inneholder nesten 30 tavler med informasjon om alt fra planter til dyr.

Skoler og utdanningstilbud

Beliggenheten er svært sentral og lettvinnt med gåavstand til barneskole, ungdomsskole og videregående. De minste kan gå til og fra skolen alene, da det er trygg skolevei. Boligen har en flott beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning. Kort avstand til Dronning Mauds minne høyskole, NTNU Gløshaugen/Dragvoll/Rotvoll samt institutt for marinteknikk. Man tar seg fort frem med etablerte sykkelstier og et godt busstilbud.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet på Persaunet er ansett som veldig bra. Nærmeste bussholdeplass er Persaunet leir som ligger ca. 450 meter fra boligen, hvor bussrute nr. 22 passerer med hyppige avganger til og fra sentrum. Rett utenfor kjøpesenteret Sirkus shopping har flybussen fast holdeplass, i tillegg til at det er et viktig kollektivknutepunkt for bussruter både i og utenfor Trondheim. Dersom man benytter bil har utbyggingen av Strindheimtunnelen gitt en enklere og effektiv adkomst ned til sentrum.

Flere treningssentre

I nærområdet har flere treningssentre etablert seg og kan tilby innendørs aktivitet. På Leangen ligger 3T, rett nedenfor Sirkus Shopping finnes Impuls Treningssenter, og på Valentinlyst senteret har Fresh Fitness lokaler. Dersom man ønsker å være aktiv utendørs kan det anbefales løpeturer i naturskjønne omgivelser langs Ladestien eller

gå- og trilleturer i nærområdet, slik som opp til Kuhaugen.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Leilighet i 4-mannsbolig hvor gunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Etablering av nytt bad. Arbeid utført av The Pro.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt sluk, nytt bad.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Meldt inn til kommunen ifbm. med søknad om oppholdsrom.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet avløpsrør. Arbeid utført av The Pro / Miljø- og landskapsarkitektene.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet ut hele sikringsskapet og lagt nye kabler i hele huset. Arbeid utført av Skansen Elektro og Aalmo Elektro.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Enua lader, montert på ladestolpe.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Usikker. Naboen over sitt firma.

Arbeid utført av: Ukjent.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bruksendring.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent av kommunen.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sykkelvei.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det foreligger tilstandsvurderinger av huset fra takstmann i forbindelse med oppussing.

Innhold

Boligen er blitt oppusset innvendig i perioden 2023-2025. Leiligheten fremstår med moderne interiørløsninger og gjennomgående god standard.

Vedlikeholdshistorikk for leiligheten:

- Nytt elektrisk anlegg.
- Alle innerdører er skiftet.
- Gjennomgående bruk av downlights i alle rom.
- Bad i 1.etasjen sist oppusset i 2008/09 i følge tilstandsrapport.
- Alle overflater er pusset opp.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Ny varmtvannsbereder på 200 liter, installert på teknisk rom. (Ny 2024)
- 1-stavs laminatgulv i alle rom (minus badene)
- Nyrenovert bad i kjelleretasjen som har 60x60 flis på gulv og vegger, innfellbar dusjvegg med innfelt waterfall dusj fra Tapwell, belysning i speil, varmekabler i gulv, egen nisje i dusjonen og over toalettet.

- Rålekker kjøkken fra 2023 med stein benkeplate. Det er satt inn underlimt vask. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro oppvaskmaskin, kombi kjøll - og fryseskap, platetopp og ventilator.
- Etterisolert med ny kledning og nytt tak i perioden 2014/2015.
- Nye vinduer 2007 og 2025.

1. ETASJE

ENTRÉ:

Boligen ønskes velkommen via en entré på ca. 4 kvm med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er tilrettelagt for garderobeskap langs veggen rett frem, noe som gir en ryddig og funksjonell løsning i hverdagen.

KJØKKEN OG SPISESTUE:

Videre åpner etasjen seg opp i en romslig kjøkken- og spisestueløsning på ca. 26 kvm. Rommet fremstår moderne og innbydende med downlights i tak og elektrisk gulvvarme, tilsvarende øvrige rom i 1. etasje, med unntak av soverommet har gulvvarme.

Her er det god plass til stor spisegruppe, perfekt for å samle både familie og vennegjengen.

Kjøkkenet ble satt inn nytt i 2023 og fremstår med stilren innredning og benkeplate i stein med underlimt vask. Videre er kjøkkenet utstyrt med påkostede integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kombinasjon kjøll-/fryseskap, platetopp og ventilator. Kjøkkenet har mottatt tilstandsgrad 1 i følge takstmann.

TERRASSE:

Fra spisestuen er det direkte utgang til en romslig og solrik terrasse på ca. 13 kvm. Terrassens gode størrelse gjør den enkel å innrede med flere soner, enten for spiseplass, grill og loungeområde. Videre har man direkte adkomst ned til sameiets felles hage, noe som gir et naturlig samspill mellom ute- og innearealene. Terrassen er sørvendt og byr på svært gode solforhold gjennom sommerhalvåret.

SMARTSTYRING OG TRAPP:

Det elektriske anlegget i 1. etasje styres via X-Komfort, som gir god brukervennlighet og moderne komfort. Mellom etasjene er det etablert en nydelig trappeløsning med glassdetaljer som fungerer som et elegant blikkfang og bidrar til et eksklusivt helhetsinntrykk.

SOVEROM:

Soverommet i etasjen er på ca. 12 kvm og har god plass til stor dobbeltseng med

tilhørende garderobeløsning. Rommet er vendt mot stille og rolig hageareal i sameiet, noe som gir et skjermet og behagelig miljø.

BAD:

Badet i 1. etasje har adkomst både fra entré og soverom, og er sist oppgradert i 2008/2009. Badet er innredet med flislagt gulv med varmekabler og fliser på vegg i dusjsonen. Øvrige vegg- og takflater har malte, slette overflater med downlights i tak. Her er det opplegg for vaskemaskin.

KJELLERETASJE

Hele kjelleretasjen er etablert i 2025 og fremstår som ny. Alle overflater er pusset opp, og det er lagt gulvvarme i samtlige rom. Det elektriske anlegget styres via smartsystemet Plejd, som gir enkel og moderne betjening. Nye vinduer av god størrelse slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og trivelig etasje.

STUE:

I kjelleretasjen finner man en romslig stue på ca. 19 kvm som egner seg svært godt som eget oppholdsrom for barn og ungdom. Rommet gir boligen en ekstra sone for lek, TV-stue eller sosialt samvær, og bidrar til en praktisk og fleksibel planløsning for en aktiv familiehverdag.

2 SOVEROM:

Etasjen inneholder to soverom på ca. 11 og 6,5 kvm. Rommene har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

BAD:

Badet i kjelleretasjen er nyrenovert og fremstår moderne og stilrent. Rommet er belagt med 60 x 60 fliser på både gulv og vegger, og har gulvvarme. Badet er innredet med innfellbar dusjvegg, innfelt waterfall-dusj fra Tapwell, belysning i speil samt praktiske nisjer i dusjsonen og over toalettet.

TEKNISK ROM:

Videre finner man et svært praktisk teknisk rom som er tilrettelagt med sluk og stikkontakter. Her er også varmtvannsbereder plassert, denne er ny fra 2024 og har en kapasitet på ca. 200 liter.

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:

TRAPP

Deler av trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Anbefalte tiltak: Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

OVERFLATER

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25 mm. Det ble på befaringdagen registrert enkelte gulvfliser med bom (manglende vedheft til underlaget). Selger opplyser at han i ettertid har fylt inn med fugelim og fugemasse på de stedene med bom.

Anbefalte tiltak: Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

MEMBRAN, TETTSJIKT OG SLUK

Tettsjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

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.

Parkering

Parkering på gruslagt gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

57119209

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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info 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**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 11 568

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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 er beregnet med utgangspunkt i faktura for oktober 2025 på kr 964, endringer kan forekomme.

Formuesverdi primær

Kr 768 334

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 073 335

Formuesverdi sekundær år
2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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
46/198

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Strøm fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Avsetning til fremtidig vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1 162

Andel fellesformue
Kr 21 816

Andel fellesformue dato
16.12.2025

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Hans Finnes gate 29

Organisasjonsnummer
914188180

Om sameiet

Sameiets navn er Hans Finnes gate 29, og har gårdsnummer 9 og bruksnummer 403 i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.04.1983. Sameiet består av 4 boligseksjoner.

RESEKSJONERING

Det gjøres oppmerksom på at sameiet per i dag ikke er reseksjonert etter utvikling av kjellerareal til seksjon 1 og loft til seksjon 3. Det vises til tinglyst erklæring som gir rettighet til utvikling av tilliggende areal. Reseksjonering har vært diskutert i sameiet og er planlagt gjennomført på et senere tidspunkt. Kjøper må påregne kostnader knyttet til en slik prosess.

PLANLAGT OPPGRADERING AV HANS FINNES GATE

Kommunen har vedtatt oppgradering av Hans Finnes gate, og sameiet har tidligere solgt ca. 1,5 meter av tomten mot øst langs gaten. Sameiet ble opprinnelig informert om at veien skulle utvides med fortau, noe som ville medføre noe kortere innkjørsel og fjerning av hekk og trær. Det foreligger imidlertid usikkerhet rundt endelig løsning, og kommunen har signalisert mulige endringer i planene. Kjøper må påregne mindre endringer og arbeider i gaten, herunder perioder med begrenset tilgang til parkering i gårdsrommet. Det er per i dag ikke opplyst om tidspunkt for oppstart, og planene har pågått over flere år.

NABOVARSEL

Sameiet har fått nabovarsel om at Hans Finnes gate 27 skal bytte vindu. Det er også planlagt bygging i Rønningsvegen 26.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har ikke blitt forelagt regnskapet til sameiet.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det medfører urimelig sjenanse for naboer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Plenklipp, vask, dugnad og bidrag til fellesskapet

Alle seksjonseiere i sameiet har ansvar for å vedlikeholde fellesarealer ute og inne. Dette omfatter trappeoppgang, gårdsplass og hage, spesifikt vask av trapp, måking og strøing av gårdsplass om vinteren og klipping av gress om sommeren. Vedlikehold av robotgressklipper går under "klipping av gress".

Dersom en seksjon ikke gjør sin del av vedlikeholdet, skal seksjonens økonomiske bidrag til felleskostnader justeres opp, jamfør den kostnaden det er å sette bort arbeidet. Dette vil si, summen for å betale noen andre for å gjøre jobben, delt på eierbrøk. Denne summen kan variere ift. markedsverdi. Det åpnes derfor for å justere denne summen etter initiativ fra seksjonseiere.

Dersom en seksjon forutser at de ikke er i stand til å gjøre arbeidet, skal de betale på forhånd og samtidig gi beskjed til sameiet. Dette for å unngå misforståelser. Det er også mulig for sameiet å pålegge noen etterbetaling dersom sesongen er over og de ikke har bidratt til arbeidet.

I noen tilfeller kan man bli enig om at utelatt arbeid/dugnad erstattes av annet arbeid, isteden betaling. Dette skal være arbeid som gagnar fellesskapet, og som tilsvarer jobben i omfang og/eller tid. Dette avgjøres på sameiemøte.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 403, seksjonsnummer 1 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:

5001/9/403/1:

HEFTELSE

1983/6151-3/107 08.04.1983

Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 10 000

Pantthaver: Sameiet

Løpenr: 7489632

Uten opprinningsrett med prioritet etter foranstående pantelån innenfor 90% av lånetakst

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

08.04.1983 - Dokumentnr: 6151 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 46/198

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

RETTIGHETER

09.02.2018 - Dokumentnr: 424462 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:403 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:403 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:403 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:403 Snr:4

Bestemmelse om at boder i kjeller og loft kan fordeles på ny og senere reseksjoneres

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse på eiendommen den 03.02.1949.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven 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.

Det er utstedt ferdigattest på følgende tiltak:

- Bruksendring av tørkeloft datert 01.11.2018
- Brannalarmanlegg datert 16.05.2019
- Innlemmelse av tidligere felles bodareal i kjeller, samt innsetting av nye vinduer i lysgrav datert 08.07.2025
- Bruksendring av kjeller fra bodareal til kjellerstue, to soverom, bad og gang. Datert 04.08.2025

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.1949.

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 3 og er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien " med planID r0001, datert 12.05.1949.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:

PlanID: r1170c

Plannavn: E6 øst. Delplan 2, parsell Nedre Møllenberg gate - Lauritz Jenssensgt.

Vedtaksdato: 30.10.2006

PlanID: r20140042

Plannavn: Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen

Vedtaksdato: 26.5.2016

REGULERING UNDER ARBEID

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

Plannavn: Rønningsvegen 26

PlanID: r20240039

Formål: Planen gjelder oppføring av ny bolig i Rønningsvegen 26 og det må derfor påregnes bygningsarbeid i perioden dette pågår.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

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.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

163 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 153 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 155 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 140

Betalingsbetingelser

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Ansvarlig megler bistås av

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

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

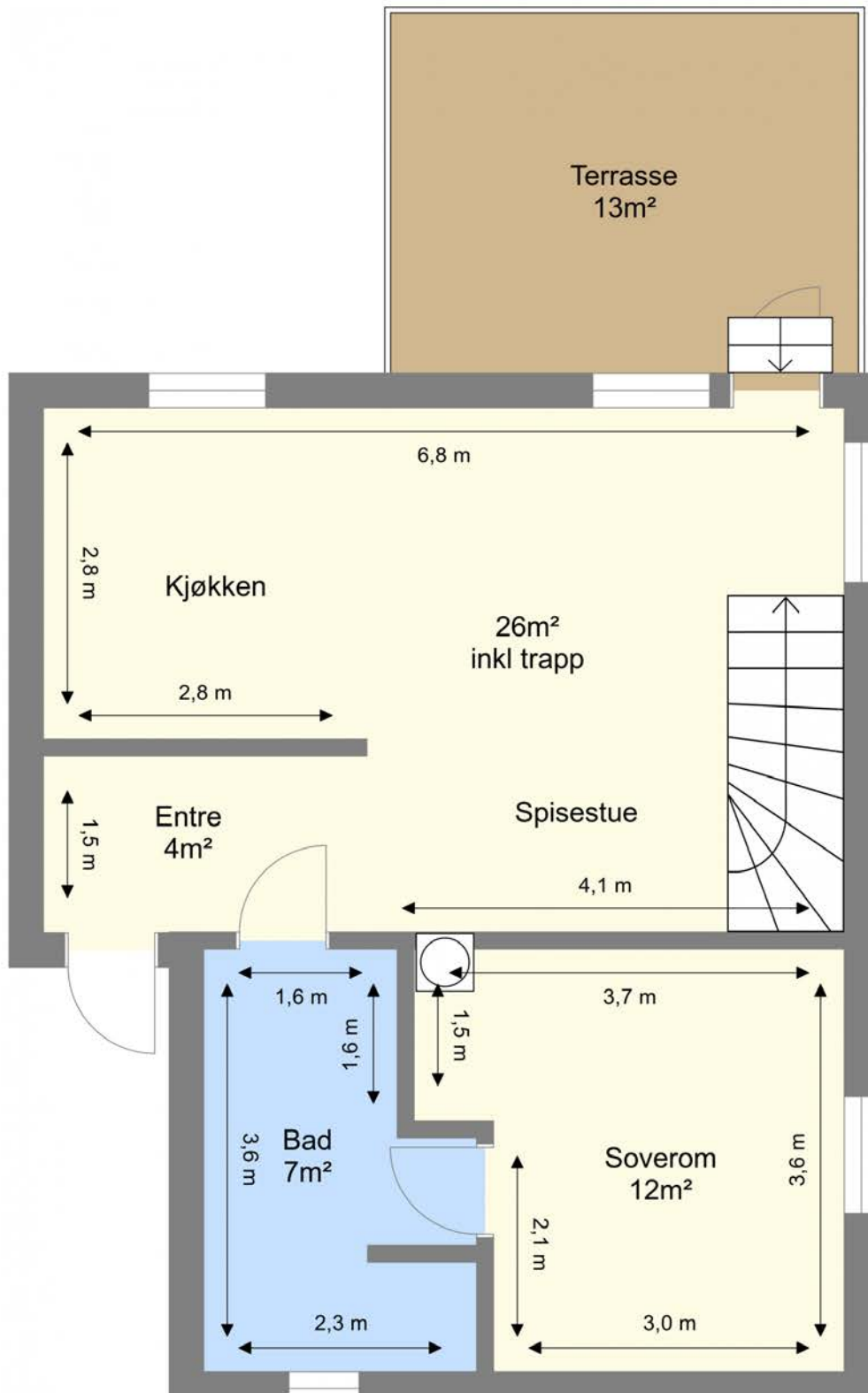
Salgsoppgavedato

07.01.2026



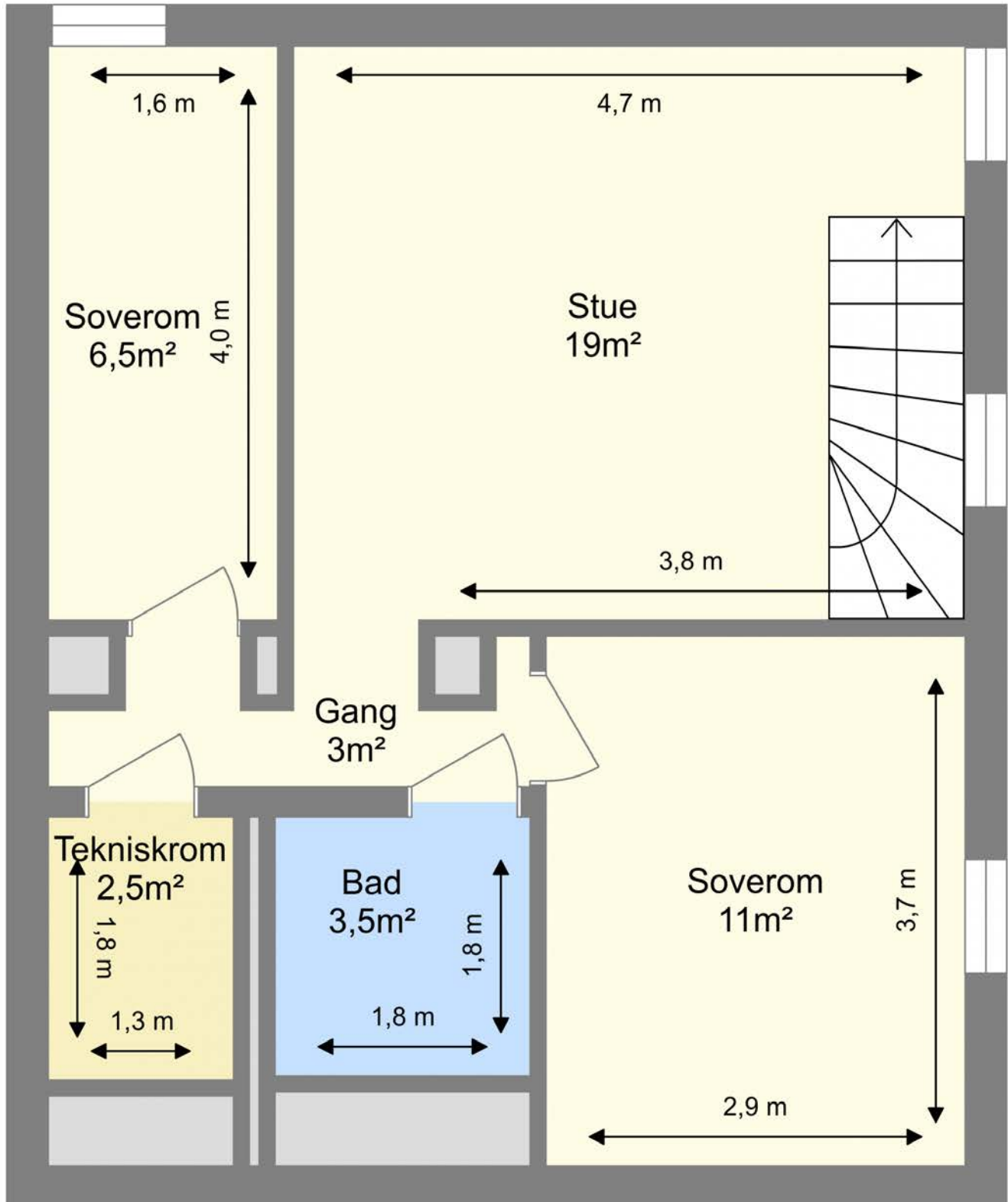
Hans Finnes gate 29

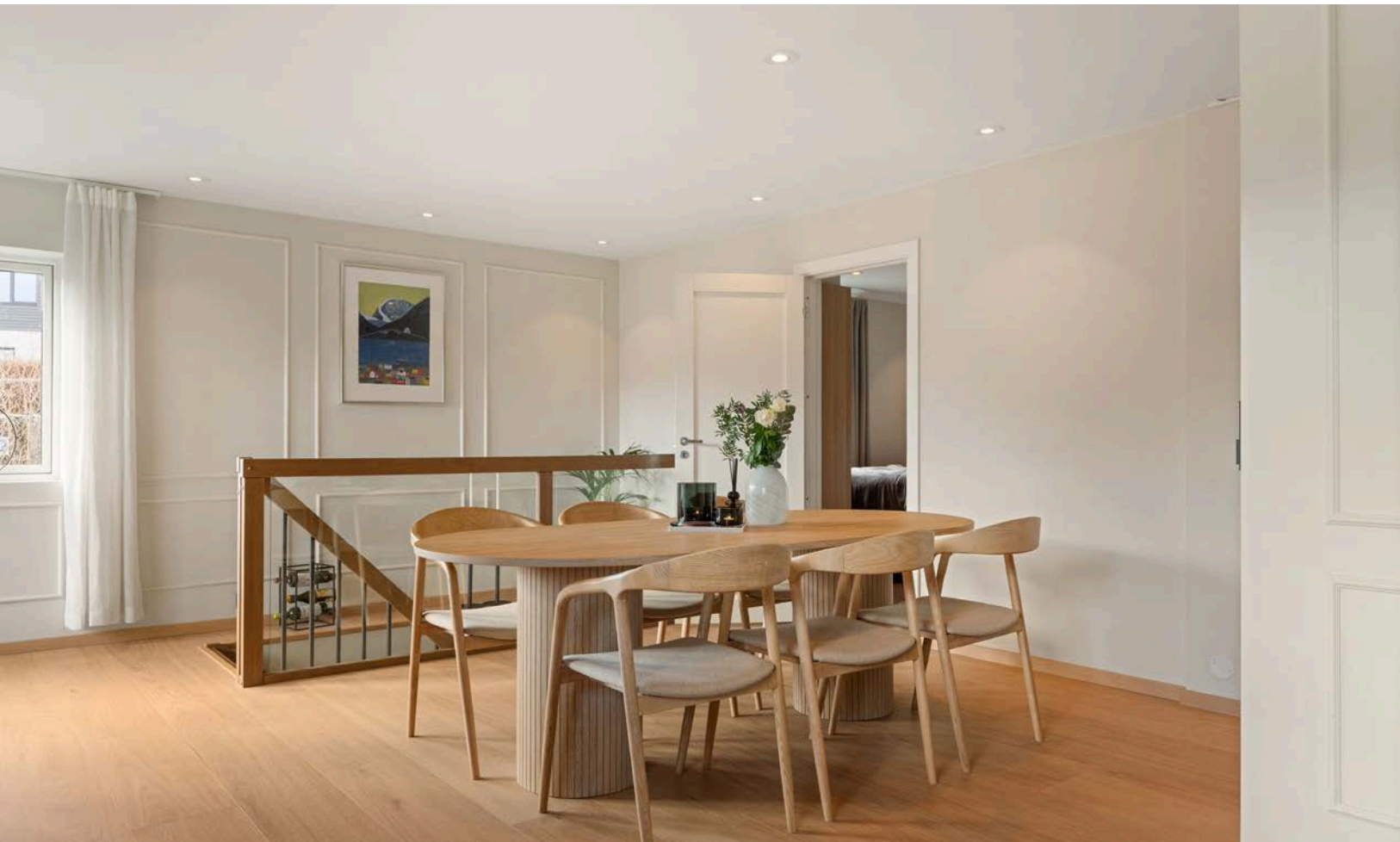
1.etasje snr 1

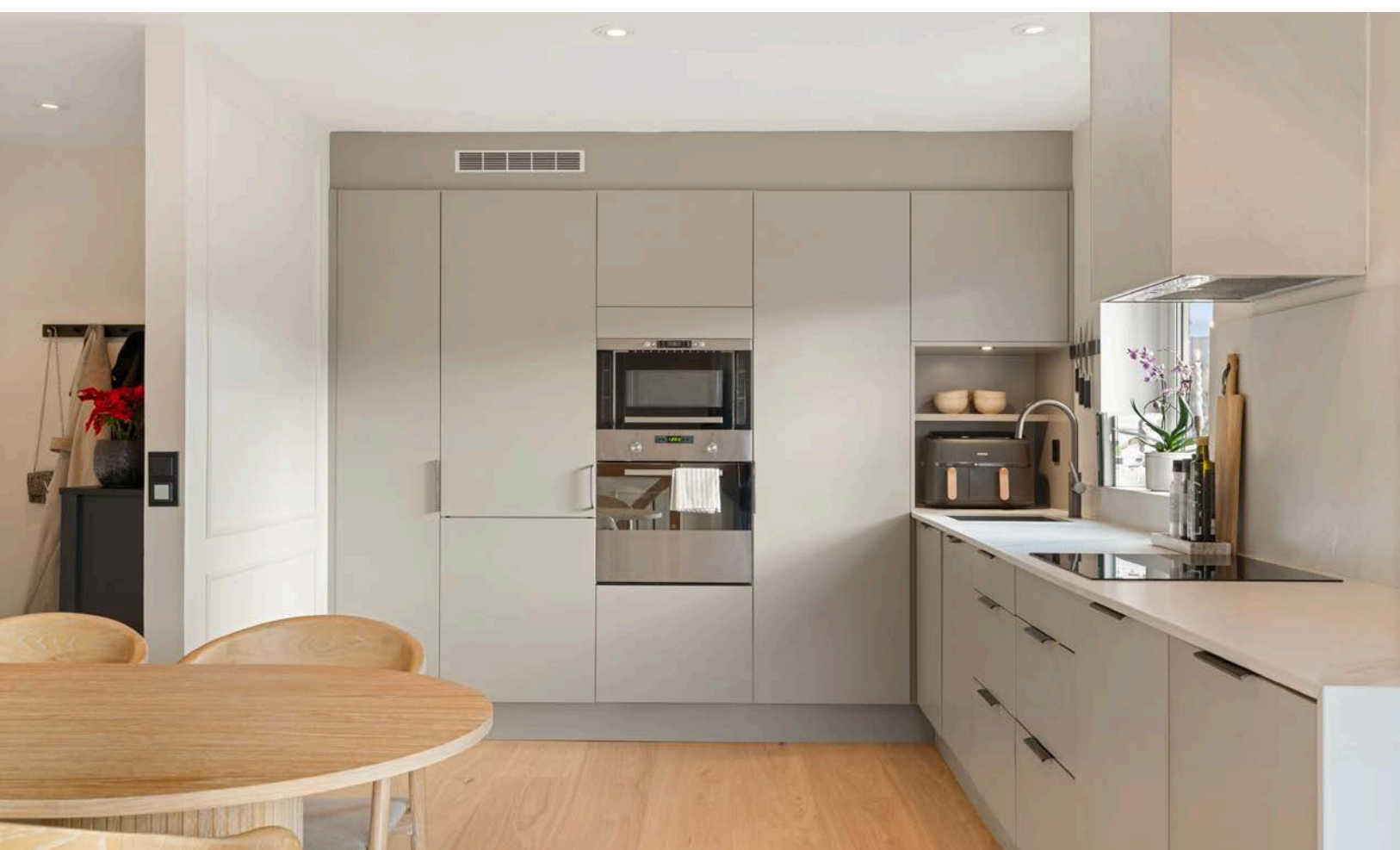


Hans Finnes gate 29

Kjeller snr 1





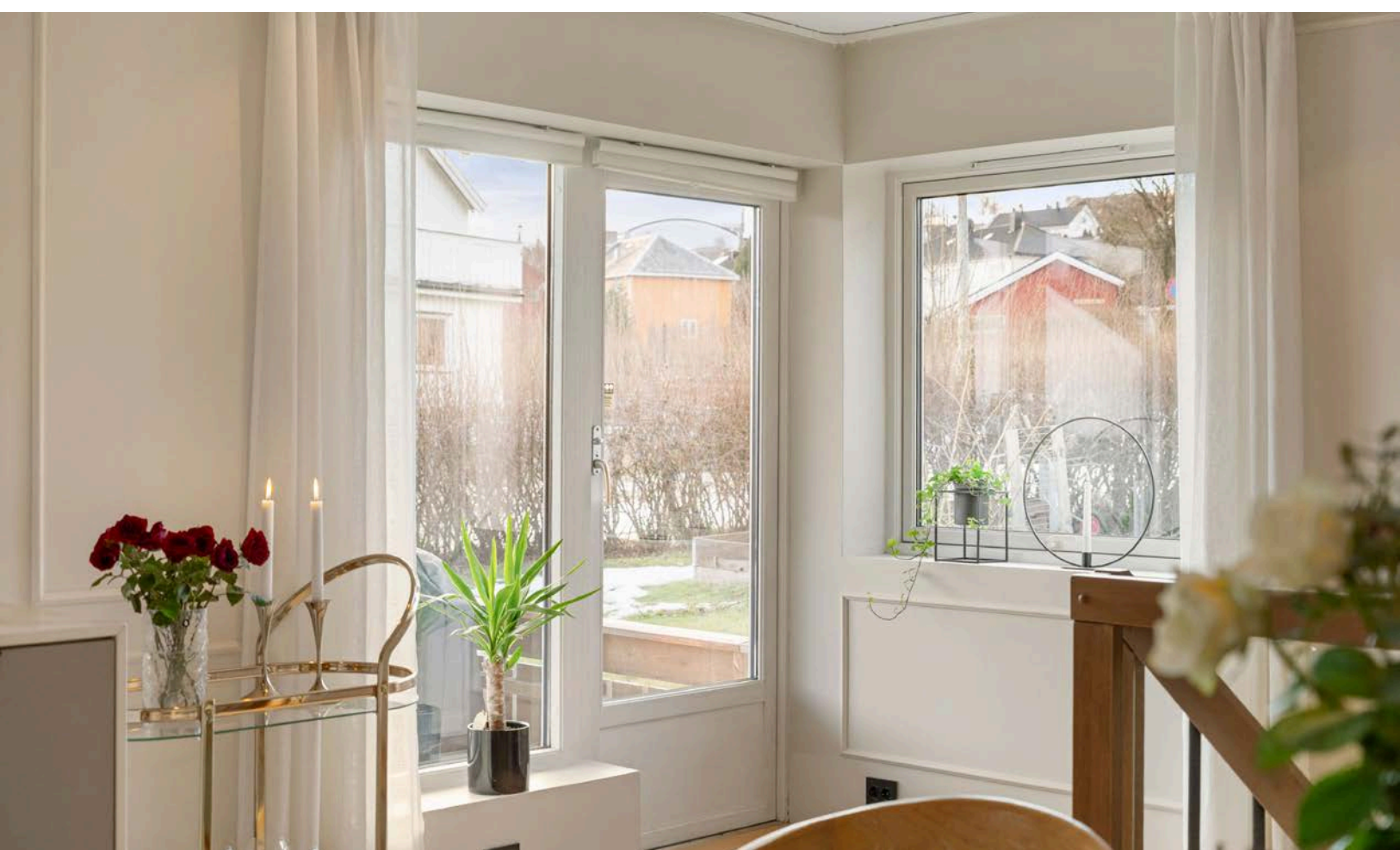










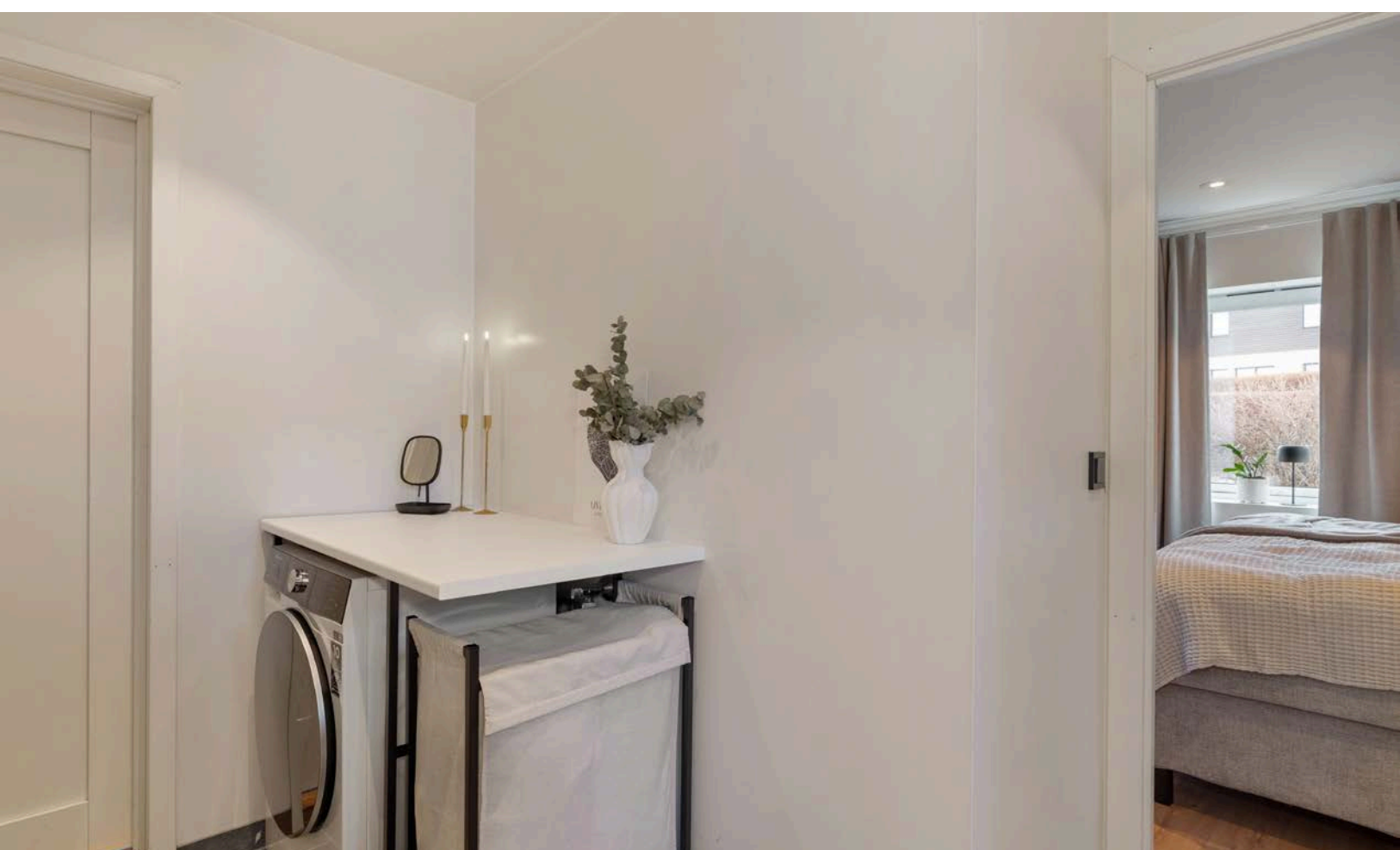






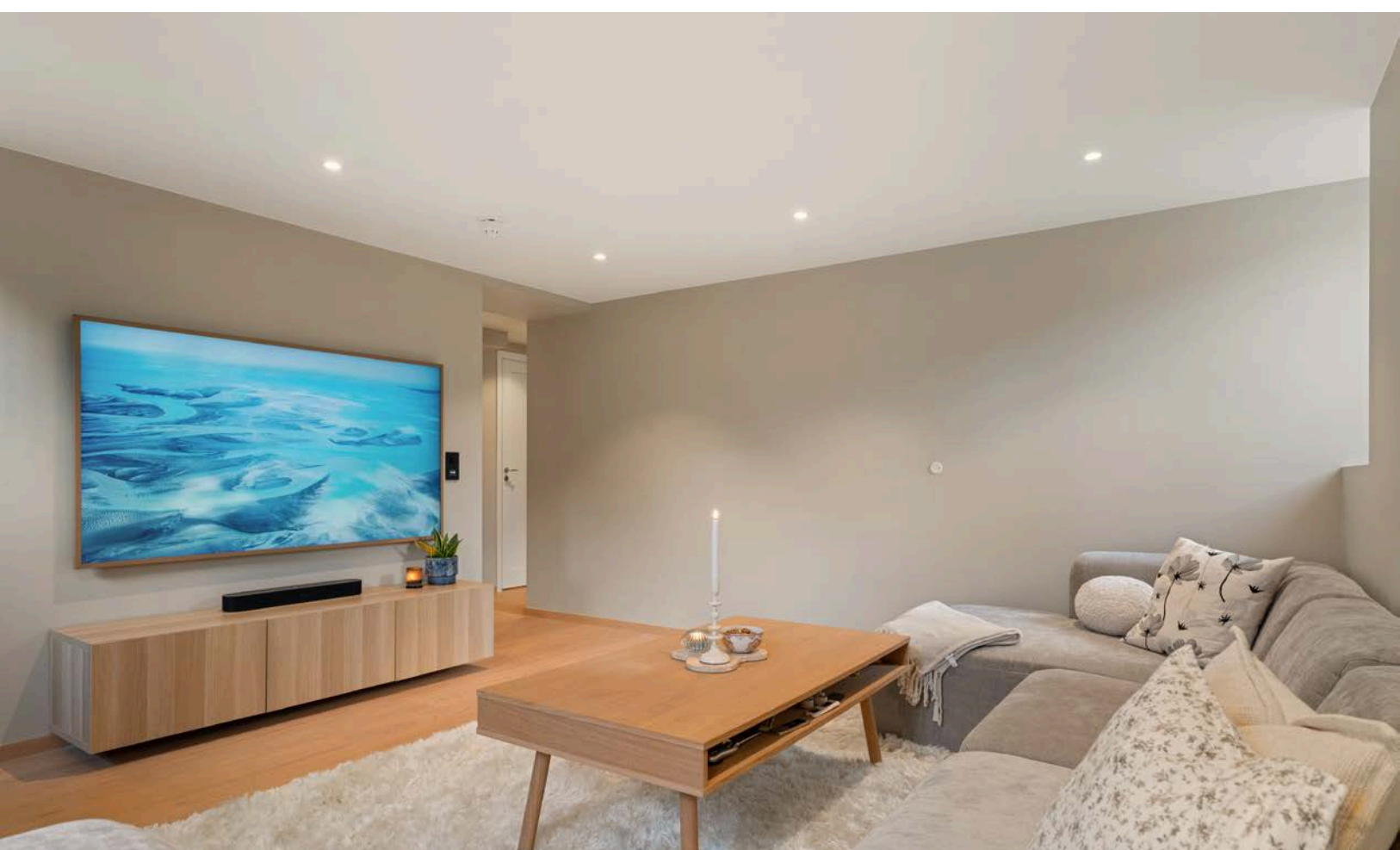






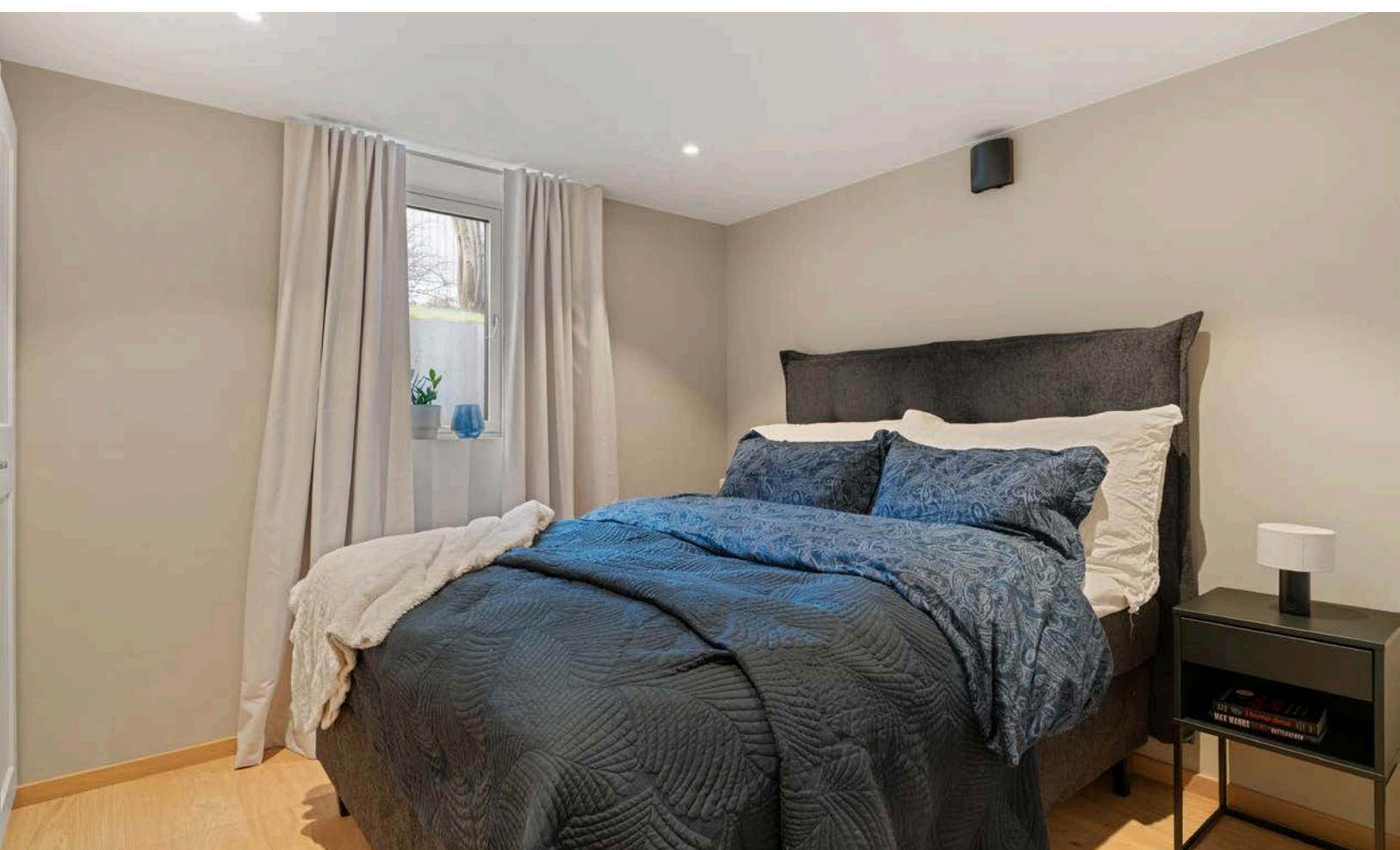


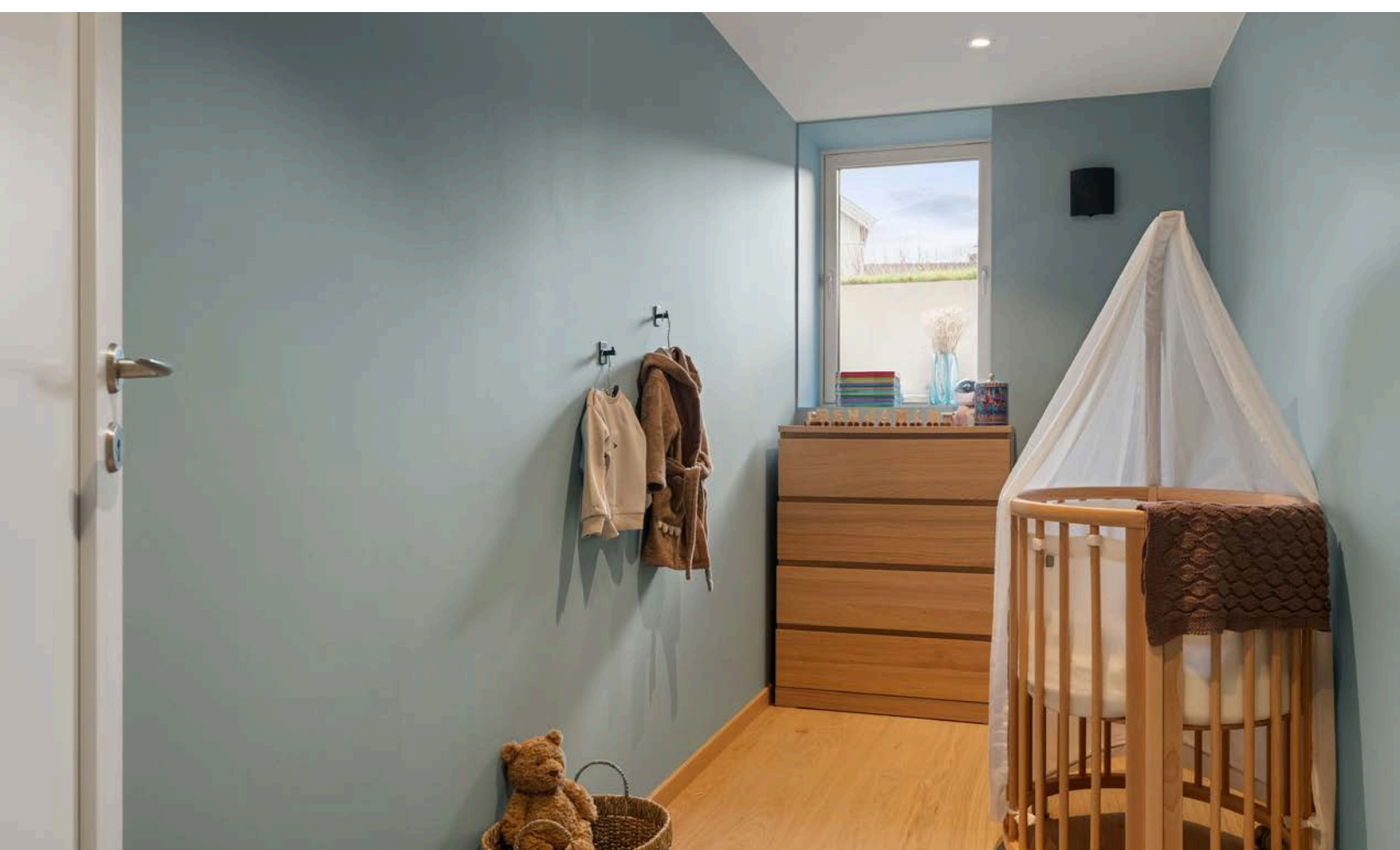


















Vedlegg

Nabolagsprofil

Hans Finnes gate 29 - Nabolaget Kuhaugen/Persaunet vestre - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Persaunet leir Linje 22	5 min 0.4 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	13 min 1.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.6 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.5 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	22 min 2 km
Cissi Klein videregående skole	15 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

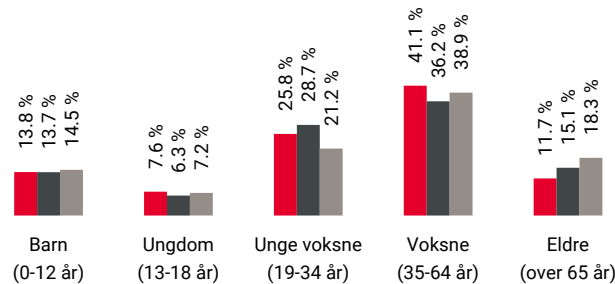
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kuhaugen/Persaunet vestre	598	381
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min 0.2 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Aastahagen barnehage (1-5 år) 95 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Persaunet PostNord	6 min 0.5 km
Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	8 min 0.7 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. Sykkel



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



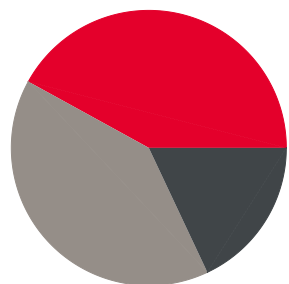
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽	Tingssletta, ballløkke	12 min	🚶
	Ballspill		1 km
⚽	Dr.Mauds minne - gymsal	12 min	🚶
	Aktivitetshall		1 km
🏊	Feel24 Buran	12 min	🚶
🏊	Impuls Treningssenter Leangen	14 min	🚶

Boligmasse



- 42% enebolig
- 18% rekkehus
- 40% annet

«Rolig, koselig, idyllisk, sentralt og svært vennlig»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sirkus Shopping

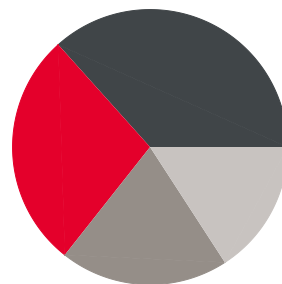
14 min 🚶



Apotek 1 Strindheim

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



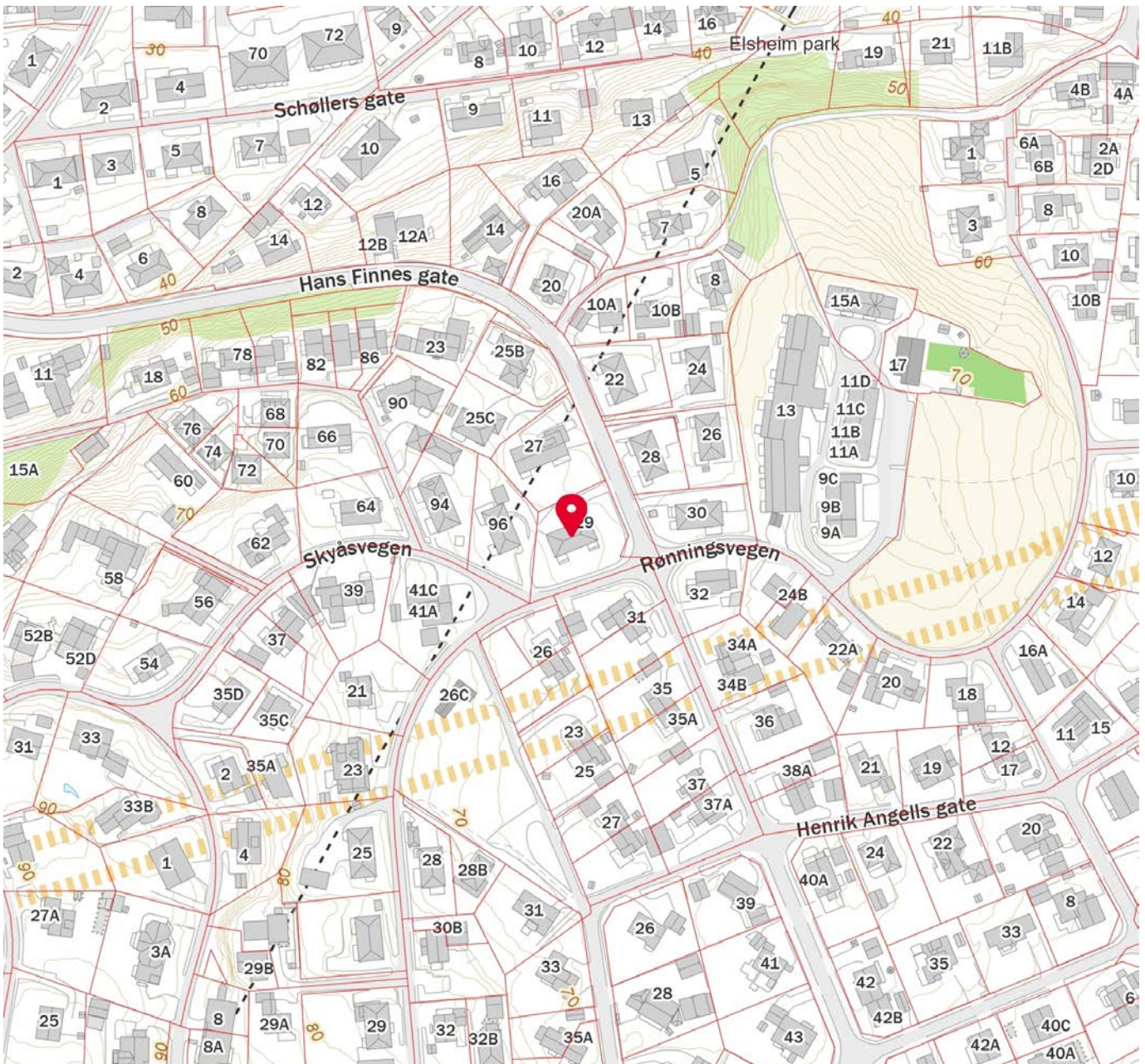
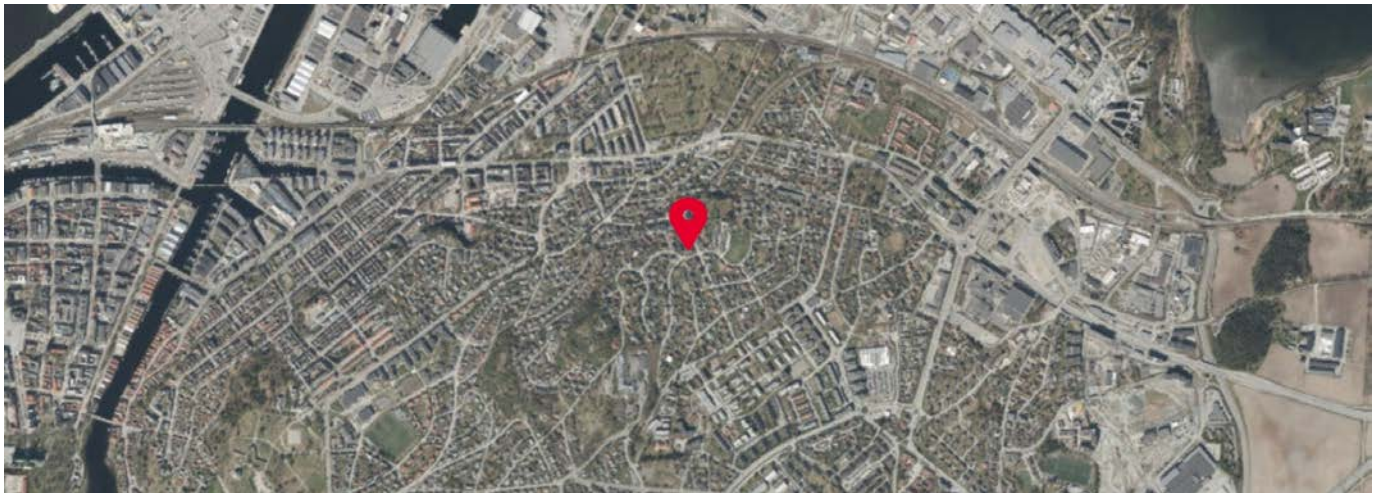
0%

47%

- Kuhaugen/Persaunet vestre
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250330	

Selger 1 navn
Pål Audun Amdahl

Gateadresse	
Hans Finnes gate 29	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7045

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250330

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablering av nytt bad
Arbeid utført av	The Pro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk, nytt bad
-------------	---------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Meldt inn til kommunen ifbm med søknad om oppholdsrom
-------------	---

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet avløpsrør
Arbeid utført av	the Pro/miljø og landskapsarkitektene

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut hele sikringsskapet og nye kabler i hele huset
Arbeid utført av	Skansen Elektro/ aalmo elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Enua lader, montert på ladestolpe
-------------	-----------------------------------

Document reference: 1710250330

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Usikker. Naboen over sitt firma
Arbeid utført av	Ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bruksendring
-------------	--------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent av kommunen
-------------	----------------------

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sykkelvei
-------------	-----------

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Foreligger tilstandsvurderinger om huset fra taksmann ifbm med oppussing
-------------	--

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250330

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Amdahl	ed2e6d690f8de2a016d0 6a194af2c5c1bda0c992	18.11.2025 10:34:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250330

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Hans Finnes gate 29 7045 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1949
BRA: 99 m²
BRA-i: 99 m²
Rapportdato: 21.11.2025 (Gyldig til 21.11.2026)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37952>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Trapp	TG 2 er satt pga at deler av trappen mangler håndløper på vegg.
Våtrom: Bad 1.etg - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i at fallforhold på gulv er mindre enn referansenivået på 2,5cm fra topp membran ved dør til topp sluk i dusjsone.
Våtrom: Bad 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga alder på membran.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG 2 er satt da grunnmursplater/isolasjon utvendig på grunnmur ikke er slutført.
Balkong, terrasse, platting	TGIU er satt pga mye snø på terrasse og manglende kontroll.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TGIU er satt da loft tilhører naboseksjonen og ikke er tilgjengelig.
Takkonstruksjon	TGIU er satt pga mye snø på taket.
Taktekking	TGIU er satt pga mye snø på taket.
Utstyr på tak	TGIU er satt pga mye snø på taket.
Ildsted/Skorstein	TGIU er satt da pipe ikke er synlig for kontroll da den er igjenkledd.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.11.2025

Rapportdato
21.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Pål Audun Amdahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring datert 18.11.25

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hans Finnes gate 29, 7045 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **9**

Bruksnr: **403**

Festenr:

Seksjonsnr: **1**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1949**

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 4-mannsbolig hvor gunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hans Finnes gate 29

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	51	0	0	13
Kjeller	48	48	0	0	0
Totalt m²	99	99	0	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	51	0	Kjøkken, spisestue, bad, gang, soverom.	
Kjeller	48	45	3	Stue, 2 soverom, bad, gang.	Teknisk rom/bod.
Totalt m²	99	96	3		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses av selger at dreneringen er oppgradert i 2025.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-0	
Det er oppgradert drenering rundt del som tilhører snr 1, hva som er gjort utover dette vites ikke. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.	
Kontrollen med tanke på dreneringens funksjon ble begrenset til fuktsøk i overflater og det ble ikke registrert tegn til direkte svikt i utvendig fuktsikring / drenering på befaringsdagen	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmurer oppført i støpt utførelse. Kontroll direkte mot grunnmur ble svært begrenset da grunnmur utvendig var isolert og kledd med plater, samt at grunnmur innvendig er utforet og igjenkledd. Det gjøres oppmerksom på at utvendige grunnmursplater/isolasjon ikke er tildekket med brannhemmende materialer, noe som er et krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere brannhemmende materiale på grunnmursplater/isolasjon.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er innredet med oppholdsrom i 2025.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-I
Hulltaking i utforet vegg i kjeller ble ikke utført da det i 2025 ble etablert ny utvendig fuktsikring samt at kjeller ble innredet samme år. Ved fukt måling i treverk med bruk av hammer-elektrode måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Terrasse er snødekt og ikke kontrollert. Det opplyses av selger at det er etablert ny platting på terrassen i 2024/25.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri.	

6.5 Vinduer og dører: 1.etasje

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i 2007, samt utvendig malt i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-I
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.6 Vinduer og dører: Kjeller.

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-0**

Ingen vesentlige avvik registreres.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent alder på utvendig kledning.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Etter en visuell besiktigelse og stikkkontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-IU**

Loftet tilhører naboseksjonen ikke kontrollert og vurdert.

6.9 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand når forholdene ligger til rette anbefales.	

6.11 Takteking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takteking	TG-IU
Ikke inspisert pga snø på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Ikke inspisert pga mye snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Foreta en kontroll når forholdene ligger til rette.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

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

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Nei

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-IU**

Pipa er innkledd på flere sider. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det opplyses i tidligere rapport at det er fyringsforbud på pipa.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Før det eventuelt etableres ildsted i boligen anbefales det å ta kontakt med lokalt brann og feievesen for detaljert karv for piper og ildsteder.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkken fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei**6.17 Trapp**

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra 2025.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei**Oppsummering av trapp****TG-2**

Deler av trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses av selger at alt av innvendige avløpsrør er oppgradert i forbindelse med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
Ingen avvik ble registrert.	
TG 1 er satt på synlige avløpsrør i leiligheten.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alt av innvendige vannledninger er oppgradert i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på teknisk rom med sluk. Ingen avvik ble registrert.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses av selger at hele det elektriske anlegget er oppgradert i 2024/25.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
ca 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Ingen avvik ble registrert.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.23 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv, flis og malte overflater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2008/09.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25 mm. Det ble på befaringsdagen registrert enkelte gulvfliser med bom (manglende vedheft til underlaget). Selger opplyser at han i ettertid har fylt inn med fugelim og fugemasse på de stedene med bom.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	
TG-1	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
TG-1	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
TG-0	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Våtrom: Kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er etablert i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Det ble ikke påvist skader eller avvik ved baderommets overflater	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Da badet er nyoppført og kun brukt sporadisk er ikke hulltaking funnet nødvendig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

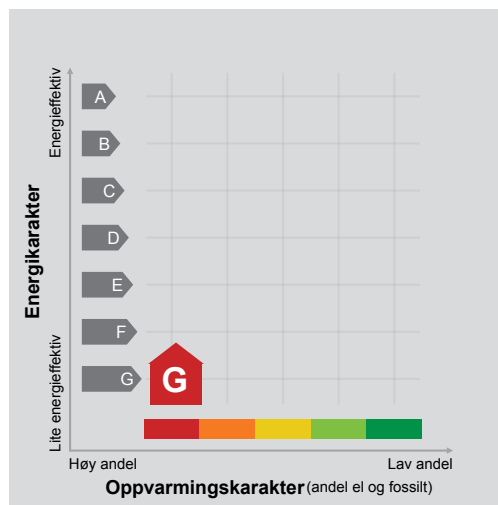
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST



Adresse	Hans Finnes gate 29
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	403
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182143936
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-206412
Dato	11.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET HANS FINNES GATE 29**

Vedtatt i sameiermøte
den 08.09.14
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Hans Finnes gate 29, og har gårdsnummer 9 og bruksnummer 403 i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.04.1983.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

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

2. 3. 2 Husdyrhold²

Det er tillatt å holde husdyr avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

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

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

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

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

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

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

² Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

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

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte 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.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.³

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

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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 en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

³ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.⁴ Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

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

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar,

⁴Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HANS FINNES GATE 29

Utgave 01/24

Vedtatt av styret 10.04.24

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av verandaer

Veranda eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke hindre trafikk i trappeoppganger, men bør plasseres i egne boder eller på anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner er tilknyttet felles brannvarslingssystem, og årlig kontroll blir foretatt av eksterne godkjente kontrollører. Pulverapparat i leilighet bør vendes regelmessig.

6. Røyking

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Dersom en seksjon røyker inne i sin leilighet vil røyken med stor sannsynlighet sive inn i andres seksjoner, da huset er gammelt. Det er ikke individuell ventilasjon i huset. Dette vil være til stor sjenanse og helseskadelig, spesielt for de i huset med barn og sykdom som utløses av sigaretttrøyk og - lukt. Det vil også senke verdien på de andre seksjonene i sameiet. Sameiet har med stor sannsynlighet ikke råd til å utbedre isolasjon og ventilasjon mtp dette. Sameiet Hans Finnes gate 29 ønsker å være røykfritt et sameie innendørs og utendørs. Det oppfordres til at eventuell røyking skal skje ute på egen balkong, og at det skal være god kommunikasjon og samarbeidsevne i tilfeller hvor dette er til sjenanse for andre enheter. Motstridelse av dette ønsket vil medføre saksbehandling og unødvendig konflikt.

7. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Rest, papir, glass- og metall, mat og farlig avfall plasseres i respektive beholdere. Plast samles i sekker, som henges ut for henting etter TRV's avfallsplan.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

8. Plenklipp, vask, dugnad og bidrag til fellesskapet

Alle seksjonseiere i sameiet har ansvar for å vedlikeholde fellesarealer ute og inne. Dette omfatter trappeoppgang, gårdsplass og hage, spesifikt vask av trapp, måking og strøing av gårdsplass om vinteren og klipping av gress om sommeren. Vedlikehold av robotgressklipper går under "klipping av gress".

Dersom en seksjon ikke gjør sin del av vedlikeholdet, skal seksjonens økonomiske bidrag til felleskostnader justeres opp, jamfør den kostnaden det er å sette bort arbeidet. Dette vil si, summen for å betale noen andre for å gjøre jobben, delt på eierbrøk.

Denne summen kan variere ift. markedsverdi. Det åpnes derfor for å justere denne summen etter initiativ fra seksjonseiere.

Dersom en seksjon forutser at de ikke er i stand til å gjøre arbeidet, skal de betale på forhånd og samtidig gi beskjed til sameiet. Dette for å unngå misforståelser.

Det er også mulig for sameiet å pålegge noen etterbetaling dersom sesongen er over og de ikke har bidratt til arbeidet.

I noen tilfeller kan man bli enig om at utelatt arbeid/dugnad erstattes av annet arbeid, istedenfor betaling. Dette skal da være arbeid som gagnar fellesskapet, og som tilsvarer jobben i omfang og/eller timer. Dette avgjøres på sameiemøte.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme). Egen hundelatrine fra Trondheim Renovasjon bør vurderes og ev. betales av hundeeier selv.

10. Parkering

Hver boenhet har parkeringsplass som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket og låst.

Gjeste plass foran garasjen er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Men påse at parkering ikke hindrer åpning av garasjedører da vogner og sykler skal kunne tas ut.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

12. Endring av husordensreglene

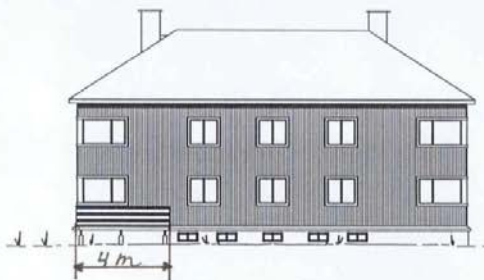
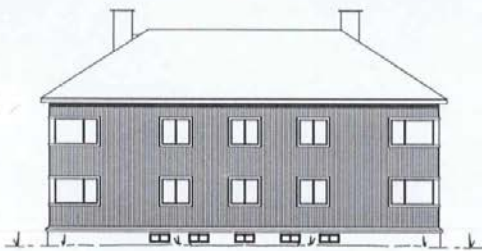
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

HansFunes GT 29

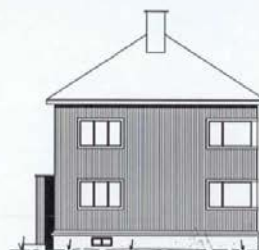
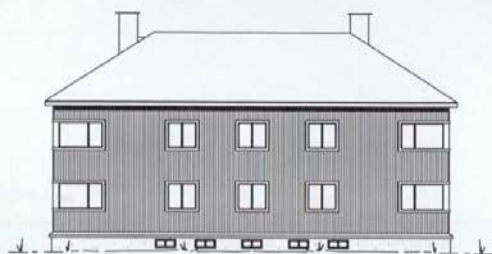
Sekyans NR 1.

Bruds NR. 403

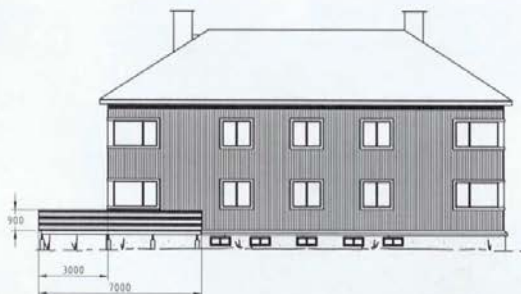
97/18520



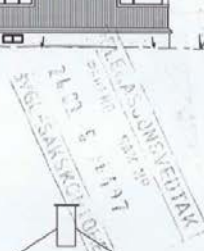
Arkitekt	Arkitekt / Arkitekt	Arkitekt	Arkitekt	Arkitekt
Trond Møhlumsveen	Fosodeendring	Arkitekt	Arkitekt	Arkitekt
Arkitekt	Arkitekt	Arkitekt	Arkitekt	Arkitekt
Arkitekt	Arkitekt	Arkitekt	Arkitekt	Arkitekt



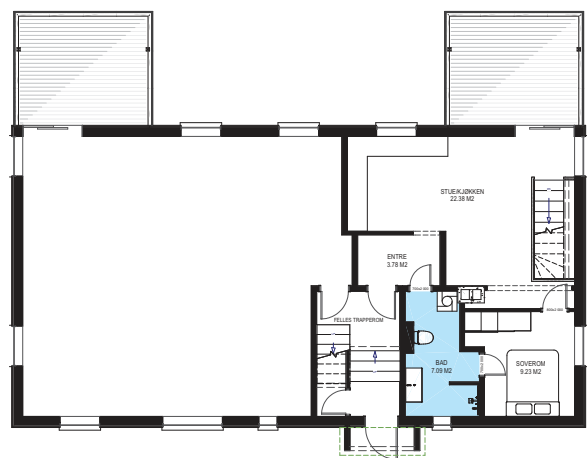
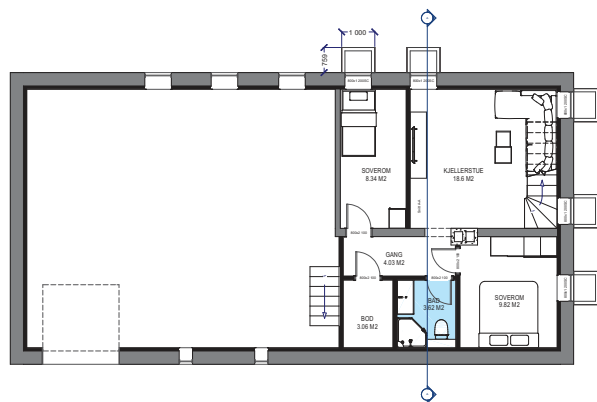
Gamle fasader



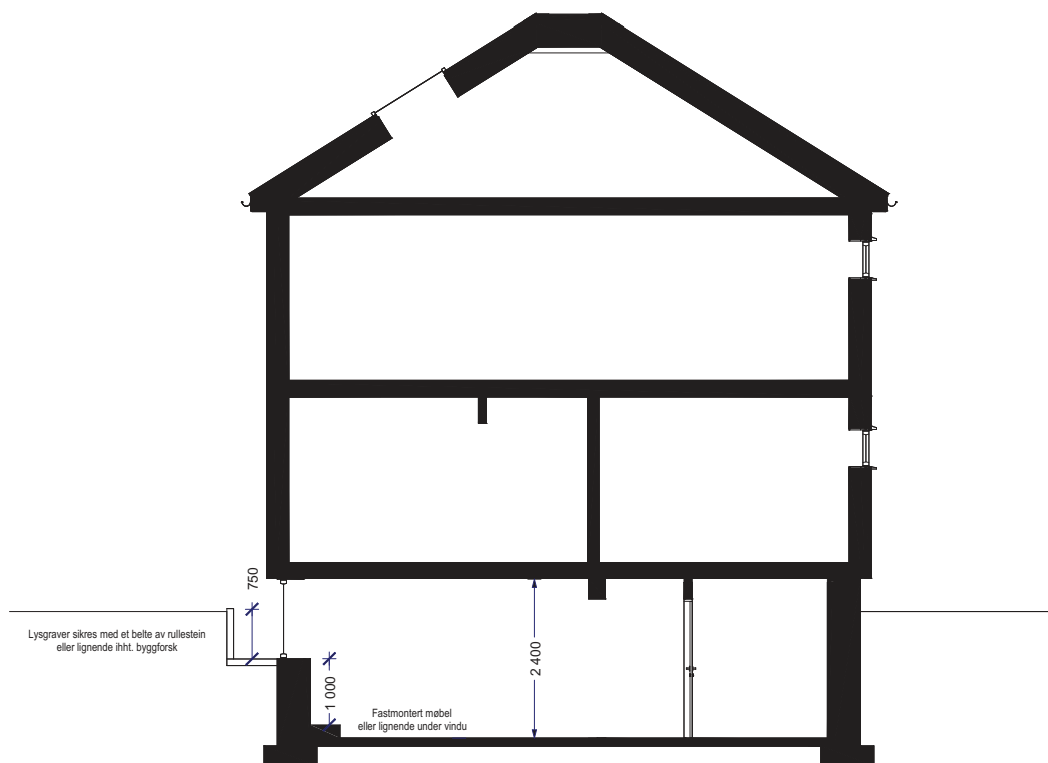
Nye fasader



Dato 04/09/97	Arbeid/Prosjekt Fasade	Form Eksport	Skala 1:100		
Trond Mehlumsveen Fasadeendring				Oppdragsgiver FASA-TM	Oppdrag nr.
Forfatter		Sjanger			

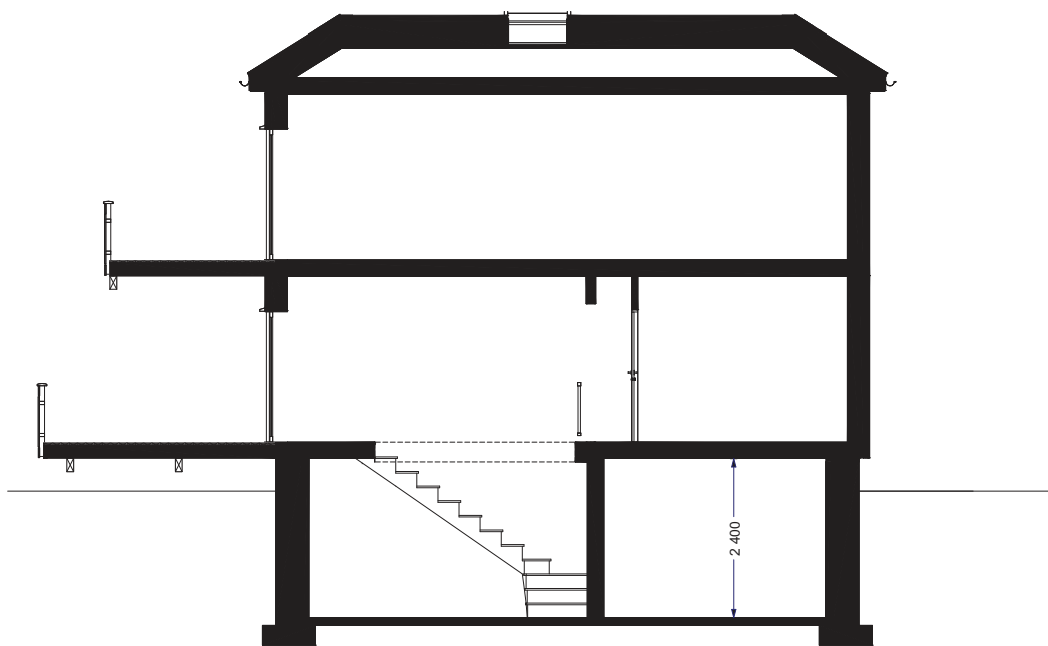


Byggherre Pål Andahl Hals Frossa gate 26, TRONDHEIM	Prosjekt BRUKSENDRING	Overblik PLANTEGNINGER	Revijon sign: dato:	Prosjekt n. 1045	Status SØKNAD	Dato 11.02.2025	Skala 1:100	Format A3	Side 2	VIZPLAN
---	--------------------------	---------------------------	------------------------	---------------------	------------------	--------------------	----------------	--------------	-----------	---------



Snitt A-A

Byggherre Pål Andahl Hels Fresteg gate 26, TRONDHEIM	Prosjekt BRUKSENDRING AV KJELLER	Overblik S143	Tegning SNITT	Revusjon	sign	dato	Prosjekt n. 1045	Status SØKNAD	Dato 23.05.2025	Skala 1:50	Format A3	Side 3	VIZPLAN KONSTRUKTIVTUSSEN
--	-------------------------------------	---------------	------------------	----------	------	------	---------------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----------	------------------------------



Snitt B-B

Byggherre Pål Andahl Hals Frestegate 26, TRONDHEIM	Prosjekt BRUKSENDRING AV KJELLER	Oppdragsnr 5143	Tegning SNITT	Revisjon	sign	dato	Prosjekt nr 1045	Status SØKNAD	Dato 23.05.2025	Skala 1:50	Format A3	Side 4	VIZPLAN KONSTRUKTIVTUSSET
--	-------------------------------------	--------------------	------------------	----------	------	------	---------------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----------	------------------------------



Byggherre Pål Andahl Haga Foss gate 28, TRONDHEIM	Prosjekt BRUKSENDRING	Overblikk	Tegning SITUASJONSPLAN	Revusjon			sign	dato	Prosjekt nr 1045	Status SØKNAD	Dato 11.02.2025	Skala 1:250	Format A3	Side 4	VIZPLAN
---	--------------------------	-----------	---------------------------	----------	--	--	------	------	---------------------	------------------	--------------------	----------------	--------------	-----------	---------

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 2774
Byg.jnr. 1173/47.

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Glans Tinnus gk. 29 nemlig 2 eksj. 4-mannsbolig
hvilket eieren herr Jonas L. Skindahl har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningschefkontor den 3/2-49

Strinda Helseråd jnr. 57/49

I orden.

Tilbakesendes herr bygningschefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 7. febr. 1949

Erving Strandskov



Pål Amdahl

Hans Finnes gate 29
7045 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Yaser Raffea

Saksnummer
BYGG-25/82078
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.08.2025

Hans Finnes gate 29, ferdigattest for bruksendring av kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 9/403/0/0
Bygningsnummer: 182143936
Tiltakshaver: Pål Amdahl

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Yaser Raffea
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Situasjonsplan
 Plantegninger, ny
 Snitt

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 30.07.2025.

Alle søknadspiktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring av kjeller slik det er beskrevet i vedtak BYGG-25/82078-5, datert 28.07.2025.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

9/403

DAGBOKFØR
APR 83 06151
BYSKRIVEREN
TRONDHEIM

Begjæring til Byskriveren i Trondheim om oppdeling av eiendommen
Hans Finnesgt. 29 i Trondheim i 4 - fire- eierseksjoner.

1. Eiendommen Hans Finnesgt. 29 er en tregård i 2 etg. med full kjeller og loft. Eiendommen består i dag av 4 leiligheter.
2. Eiendommen begjæres delt opp i 4 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og ytre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
3. Sameierne har den fulle rådighet over hver sin eierandel, som kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameierne. Kfr. dog pkt. 5.
4. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter foranstående pantelån, innen 90% av lånetakst. Panteretten er uten opptrinnsrett.
5. Ved gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold fra en sameiers side kan sameierne pålegge ham å fraflytte leiligheten.
6. Fordelingsliste:

seksjon nr.	rom nr.	Etasje nr.	Brutto areal	Antall beboelsesrom	sameie brøk.
1	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111.	1 + loft og kjeller	91	2	46/198
2	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214.	1 + loft og kjeller	108	4	54/198
3	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311.	2 + loft og kjeller	89	2	44/198
4	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414.	2 + loft og kjeller	108	4	54/198

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt etasjeplaner med gjenpart vedlegges.

Hans Finnes gt.29. Trondheim, den 8.4.83.

Per Olav Ottem Per Olav Ottem

Jeg bekrefter at Per Olav Ottem har undertegnet ovenstående i mitt nærvær og at han er over 18 år.

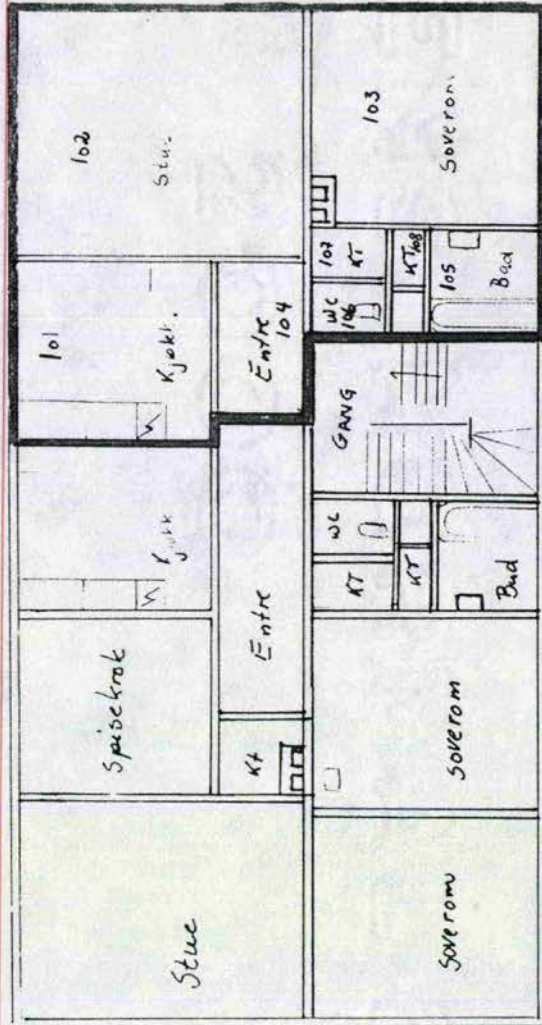
Hans Rasmus Brodtkorb
ADVOKAT



Vi bekrefter at Roar Hoff har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 18 år.

A.S. Johnsen
Trondheim byskriverembete

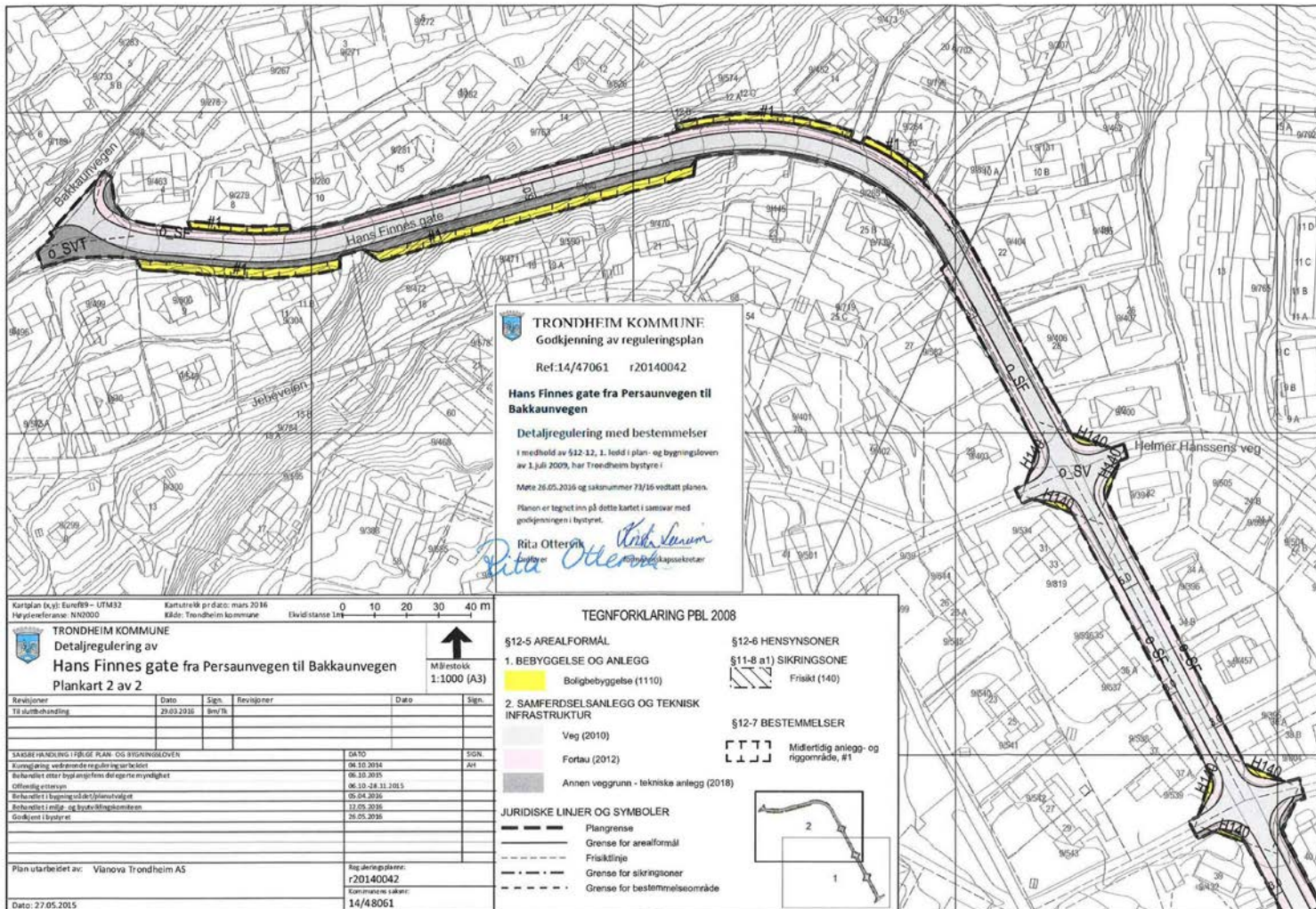
J. Wold
Trondheim byskriverembete



SEKSJON 1
HANS FINNES GT. 29.
Per Olav Ottem

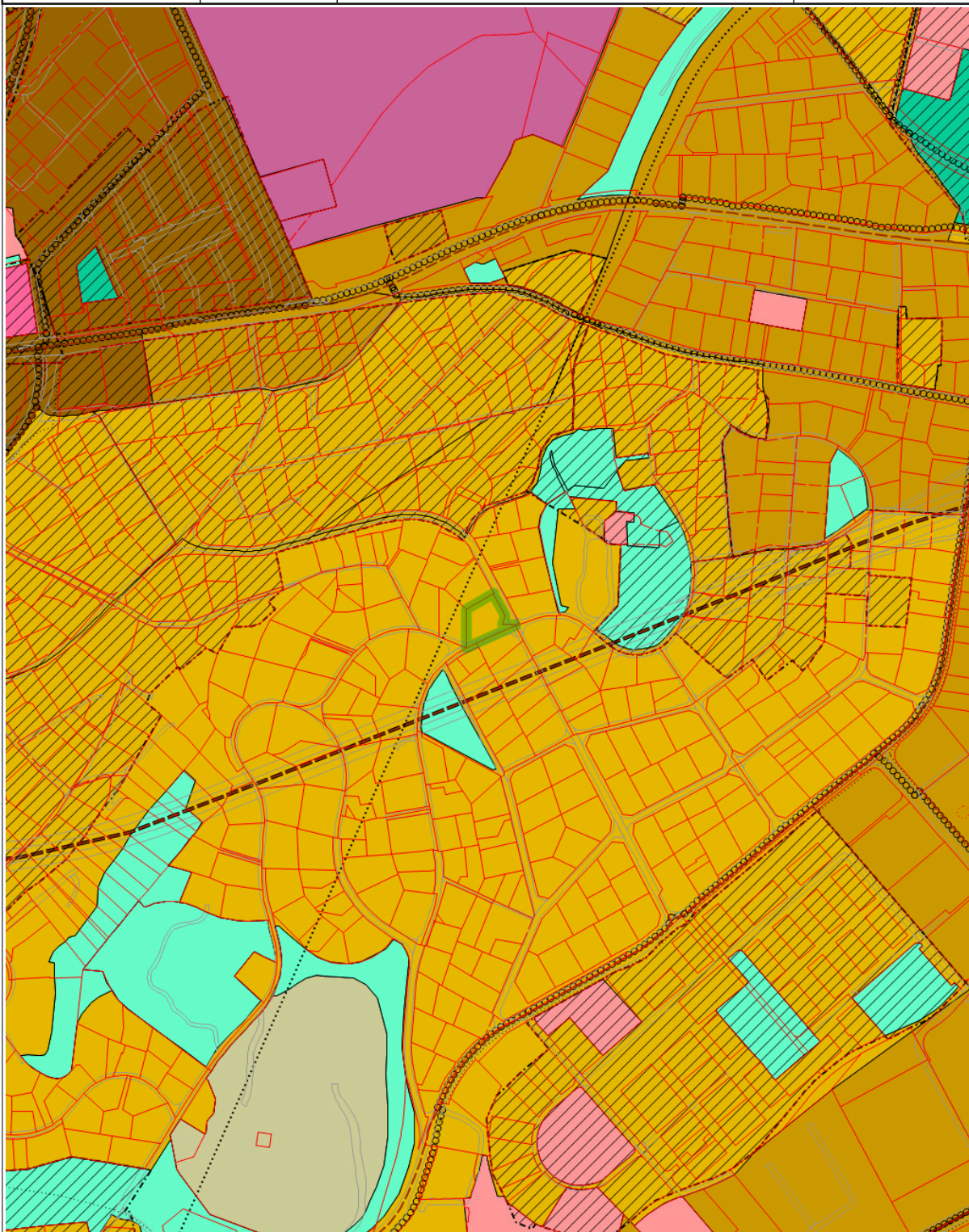




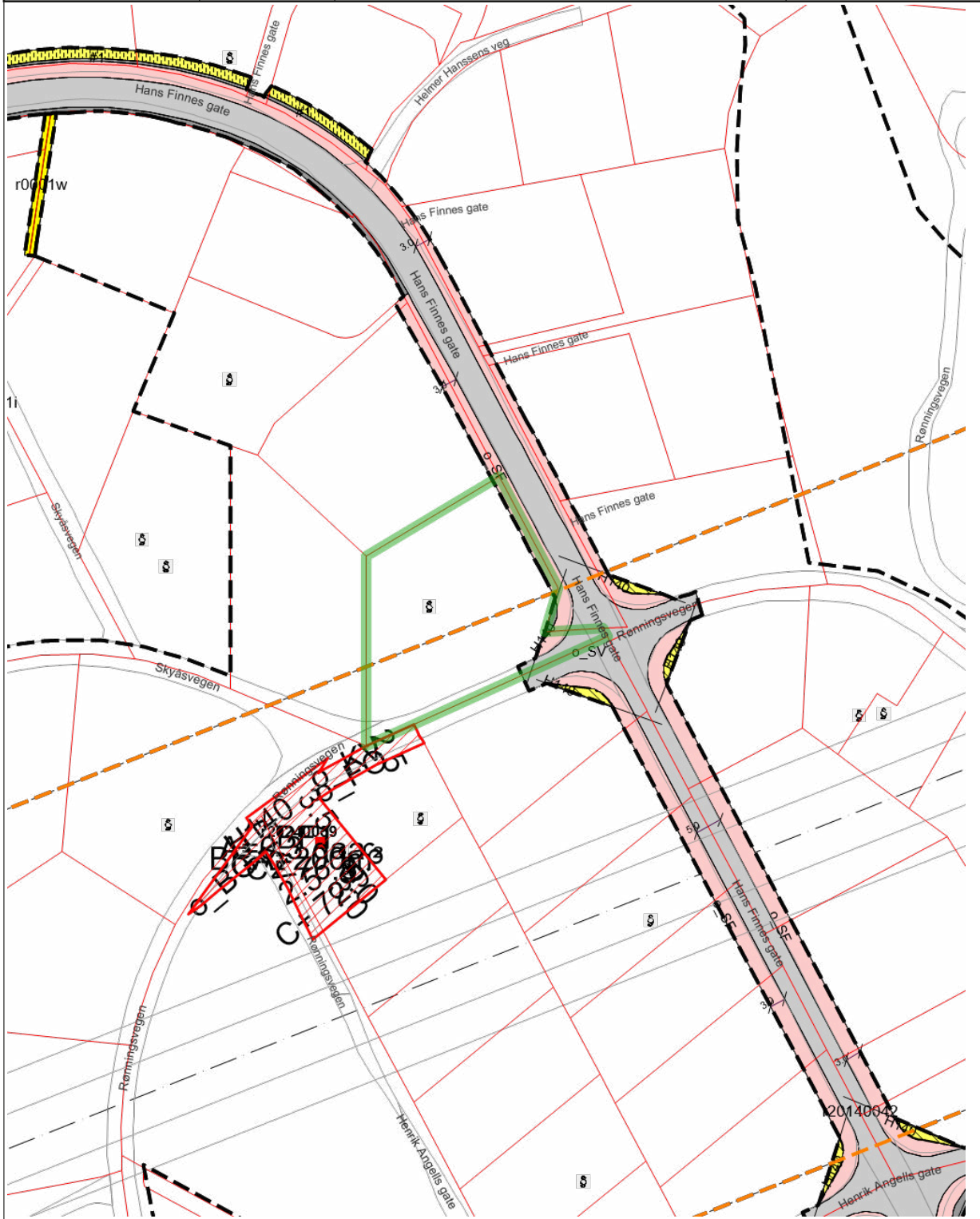




 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 403	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Hans Finnes gate 29 7045 TRONDHEIM				
	Annen info:					



 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 403	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Hans Finnes gate 29 7045 TRONDHEIM				
	Annen info:					





**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

R1

Journalnummer:

17.03.48

Planen er datert ~~sist endret~~
Stadfestet 12.05.49

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN OVER DEL AV RYDNINGSMARKEN OG RYDNINGEN
TIL PERSAUNEVEIEN**

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerede veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. Det for off. bygningskompleks viste område ved Rønningen gård må ikke deles eller bebygges, før den endelige utforming av området er godkjent av bygningsrådet.
3. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Uthus og garasjer må ikke bygges frittliggende, men i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. Over 2. etasje er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom.
5. Uten bygningsrådets samtykke kan det ikke innrettes forretningslokaler i andre hus enn de som er angitt på planen med blå farge.
6. De på planen viste fellesgarasjer skal være ildfaste. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innrettes uten bygningsrådets samtykke.
7. På det regulerede område må ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som ikke i samsvar med bestemmelsene i pkt. 6 blir tillatt av bygningsrådet.
8. På de regulerede lekeplasser tillates ikke ført opp annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, transformatorstasjoner og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
9. Plassen for tørkestativer og søppelbeholdere skal være godkjent av bygningsrådet.
10. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.
11. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen eller disse vedtekter.
12. Med dette oppheves de av Arbeidsdepartementet under 31.07.1935 stadfestede vedtekter for Rydningsmarken for såvidt angår de områder av denne eiendom som er tatt med i planen.

000

R 1170c

Arkivsak:06/20796

Bestemmelser til reguleringsplan for E6 Øst, delplan 2. parsell Nedre Møllenberg gate – Laurits Jenssensgt.

Planen er datert	: 02.06.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	: 27.09.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 27.09.2006
Dato for Bygningsrådets vedtak	: 24.10.2006

Det vedtas følgende bestemmelser:

Trafikkområde – tunnel, T1 og T2.

Område T1 omfatter volumet for tunnel.

Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen der det bl.a. kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette området har vegholder full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra vegholder, dvs. Statens vegvesen. Volumet kan strekke seg opp til 3 meter under terrengoverflaten.

Spesialområde S1- restriksjonsområde tunnel.

Område S1 er et volum som klausuleres med hensyn til bl.a. rystelser. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan føre til rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders (dvs. Statens vegvesen) tillatelse innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S9 – tidligere restriksjonsområde tunnel.

Område S9 avklausuleres som restriksjonsområde tunnel.

Krav om utslippstillatelse:

Det må foreligge utslippstillatelse etter forurensingsloven før arbeidene med veganlegget kan settes i gang. Tillatelsen regulerer blant annet forholdene til støy, støv, rystelser og eventuelt utslipp til vann.

Krav om miljøoppfølgingsprogram:

Det skal legges fram et miljøoppfølgingsprogram for å minimalisere ulempene for omgivelsene under utbyggingen av anlegget. Programmet skal godkjennes av kommunen før utbygging kan skje.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal inneholde håndtering av overskuddsmasser, tidsplan for massutskifting, midlertidige tiltak for å begrense støy, støv, rystelser og foruresning i grunnen.

**Bygningsrådets vedtak av 24.10.06 er som følger:
Vedtak:**

**Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar endret reguleringsplan med
bestemmelser for
E6 øst, Nidelv bru – Grillstad, delplan 2; Nedre Møllenberg – Lauritz Jenssens gate.**

**Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen Region Midt/ Trondheim
kommune datert 02. juni 2006, sist endret 27.09.06.**

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 pkt. 2.



Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen, detaljregulering fortau Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.03.2016

Dato for godkjenning av Bystyret : 26.05.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Vianova Trondheim AS, datert 27.05.2015, senest datert 29.03.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - veg, fortau og annen veggrunn – tekniske anlegg
- Hensynssone
 - sikringssone, frisikt
- Bestemmelsesområde
 - anlegg- og riggområde

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Teknisk plan

Teknisk plan for opparbeidelse av fortau og sideareal som inngår i planen skal være godkjent av kommunen før arbeidet settes i gang.

3.2 Terrenginngrep

Terrenginngrep for veganlegg med fortau skal tilstrebes utført med minst mulig inngrep og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Sidearealene skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

Det tillates ikke gjerder, murer, bygninger eller andre installasjoner som er til hinder for siktforholdene, vedlikehold og brøyting av fortau/veg. Det tillates oppført mur hvor terrenget tilsier det.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

Veg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

4.2 Fortau

Fortau skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til snøopplag.

§ 5 HENSYNSSONE

Innenfor hensynssone for friskt er det ikke tillatt å etablere installasjoner og/eller vegetasjon som er til hinder for siktforholdene. Det skal være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegarmers nivå.

§ 6 BESTEMMELSESMRÅDE – ANLEGG OG RIGGOMRÅDE

Området tillates utnyttet som anlegg- og riggområde i gjennomføringsfasen. Området skal istandsettes i henhold til godkjent teknisk plan, jf. pkt. 3.1 ovenfor.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent av kommunen før arbeidet settes i gang. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold, herunder sprengningsarbeid. Nødvendige avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012 legges til grunn for arbeidet.

7.2 Forurensning i grunnen

Graving, sprenging og disponering av masse skal skje i samsvar med forurensningsforskriften kapittel 2, opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Eksisterende asfalt som fjernes i anleggsfasen, skal kjøres til anbefalt mottak for gjenvinning.

7.3 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før arbeidet settes i gang. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

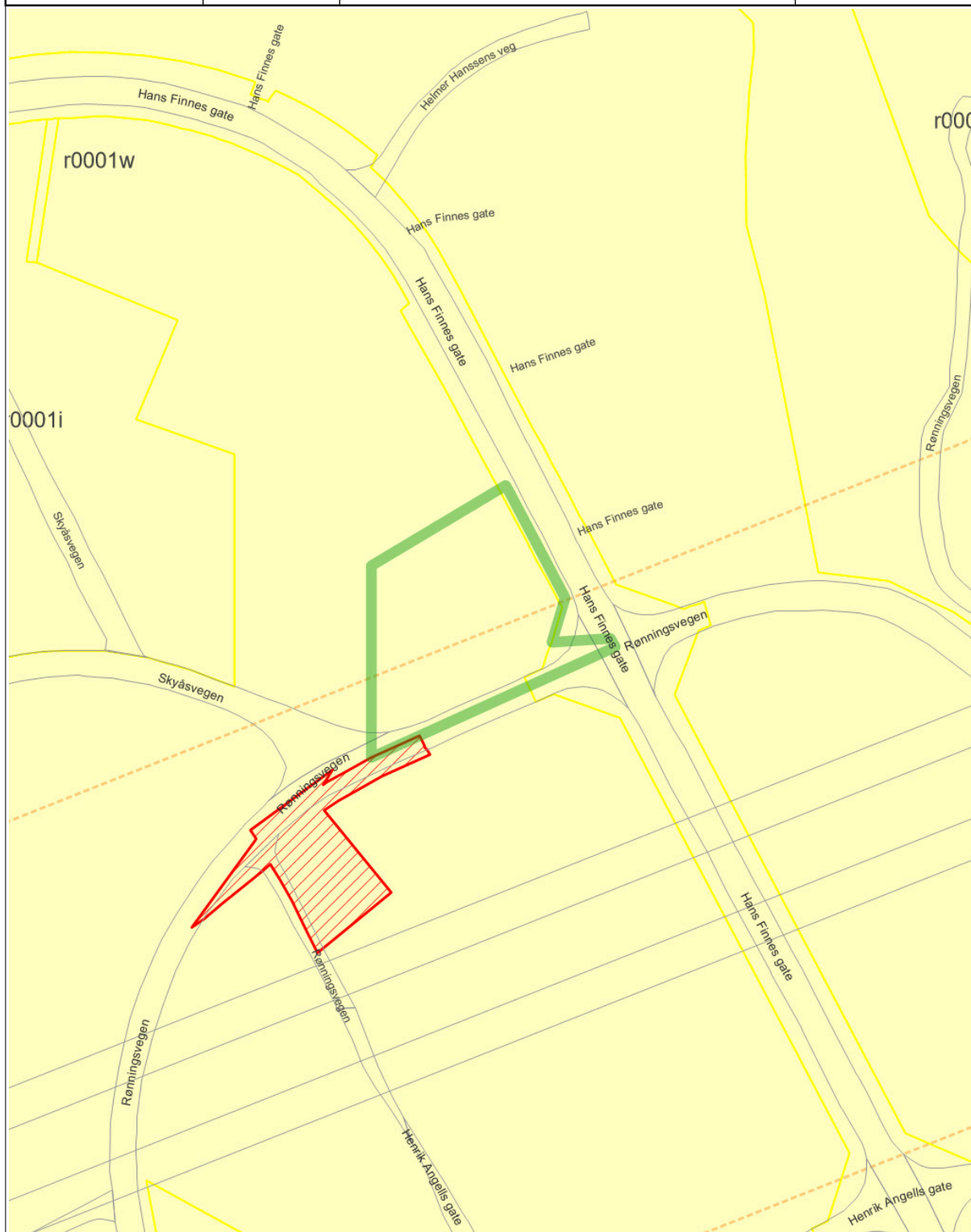
8.1 Ferdigstillelse av berørte arealer

Sidearealer som blir berørt, skal istandsettes til opprinnelig stand og i henhold til teknisk plan etter endt anleggsperiode, og senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg.

26.5.16
sak 73/16

Pita Ottervik

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 403	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Hans Finnes gate 29 7045 TRONDHEIM				
	Annen info:					





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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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 Finnes gate 29
7045 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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