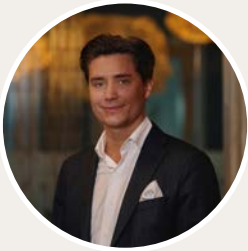




aktiv.

Hans Finnes gate 5, 7068 TRONDHEIM

**Utsøkt selveier over to plan i
enden av blindvei | Nye vinduer
2025 | Solrik privat balkong | Lav
felleskost | Parkering**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Asle Hammerdal
Pernille Nguyen Johansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1931
BRA-i/BRA Total 91/100 kvm
Tomtstr.: 1127.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 293
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1710250096

Velkommen til Hans Finnes gate 5!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Hans Finnes gate 5 - En utsøkt selveierleilighet beliggende i et rolig, og samtidig sentralt strøk på Bakkaunet. Boligen fremstår godt vedlikeholdt.

Verdt å merke seg:

- Felles hage.
- Lave fellesutgifter.
- Parkeringsplass utenfor bebyggelsen.
- Svært praktisk toalettrom i loftsetasjen.
- Hele fasaden er malt opp sommeren 2024.
- Romslig stue samt loftstue i private omgivelser.
- Nye 3-lags vinduer i hele hovedetasjen fra 2025.
- Rolig men sentral beliggenhet - i enden av en blindgate.
- Lekkert bad fra 2006 i stilren utførelse med smakfulle flisvalg.
- Egen vestvendt balkong med ettermiddags- og kveldssol.
- Separat og romslig kjøkken med integrerte hvitevarer, tilstandsgrad 1 ifølge takstmann.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	41
Tilstandsrapport	46
Energiattest	65
Vedtekter	66
Regnskap 2024	69
Byggetegninger	70
Byggetegninger fasadeendring/innredning av loft	72
Seksjoneringstegninger	76
Ferrdigattest for balkonger	77
Ferdigattest for fasadeendring/bruksendring	78
Situasjonskart	87
Kart over hyblifiseringsområde	88
Hyblifiseringsbestemmelse	89
Reguleringskart	90
Reguleringsplan	92
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje:

BRA-i: 68 m² - Entrè, stue, kjøkken, badrom og soverom.

BRA-e: 9 m² - Bod.

3. etasje:

BRA-i: 23 m² - Loftstue, toalettrom og soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

7 m² - Balkong.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 41 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller er 9.5m², og er medregnet som BRA-e for 2.etg, selv om den ligger i kjeller. Denne brukes iht. den praksis og enighet som eksisterer i sameiet i dag. Det gjøres oppmerksom på at boden er vist som fellesareal i byggetegninger, men at det nylig er foretatt endring i vedtekt som bestemmer at denne brukes av seksjon 3.

Bruk av arealet er dermed i samsvar med avtale i sameiets vedtekt. Deler av arealer på loft er trukket ut av arealberegningen for BRA, grunnet skråtak og krav til måleverdig høyde. Arealer med lav takhøyde er medregnet som ALH. Balkong er medregnet som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1127.4 m²

Beliggenhet

Utmerket beliggenhet i et veletablert boligområde i utkanten av bykjernen, like ved Lademoparken som har gjennomgått en stor oppgradering i senere år. Stille område, beliggende i enden av en blindvei.

Solsiden ligger ca. 10 min gangavstand unna, med kjøpesenter, restauranter, kafeer osv. Kort vei til Lade med butikker, samt bade- og rekreasjonsmuligheter i Korsvika og Fagervika. En spasertur på ca. 5-10 min tar deg til Ladestien med utpreget turløype. Gangavstand til studiesteder som Dronning Maud, TØH, BI og Ntnu (ca. 15-20 min). For øvrig bussholdeplass innen ca. 150 m med direktebuss til Gløshaugen, TØH/HHiT og Dragvoll (bussnr 5 og 9). Nærbutikk, kiosk etc. ligger like ved.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Christer Klungerbo

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Christer Klungerbo opplyser om følgende byggemåte: Leilighet i firemannsbolig, med arealer i 2.etg og loft. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon med utvendig kledning av trepanel og vinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Takkonstruksjon har valmet form, og er tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i to flis på badet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ingen lekkasje, men under voldsomt regnvær i 2021 kom det så mye vann inn i pipeløp at teglsten ble mett og det kom noe vann inn i bod på loft gjennom pipa. Tiltak ble gjort ved at pipehatt ble satt på. Ikke observert vann eller fukt etter dette.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Antydning til sopp i ett vindu på loftet ble observert. Tiltak har blitt gjort for å fjerne sopp.

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ja, levegg på terrasse og terrassebord er byttet på veranda ved egeninnsats. Fasade er malt i 2024 av malefirma. Vindu i hovedetasje er byttet av faglært.

Arbeid utført av: Remis Bygg Service AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Loft innredet av forrige eier

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Midlertidig brukstillatelse

Tilleggs kommentar:

Nytt gulv på stue i 2021, utført av ufaglært.

Innhold

ENTRÉ/GANG:

Lys og innbydende entré med klesoppheng for yttertøy og lagring av skotøy. Entréen gir et godt førsteinntrykk med lyse panelplater på vegger og slitesterk flis på gulvet.

Entréen er praktisk adskilt fra øvrige deler av etasjen med glassdør som bedrer både støyforhold og temperaturløstap.

KJØKKEN:

Flott og romslig kjøkken med innredning langs begge sidevegger, og bardisk som gir en hyggelig frokostplass ved kjøkkenvinduet. Denne siden av huset vender mot øst, og her kommer morgensola mens man nyter frokosten. Kjøkkenet har innredning fra 2006 med lyse fronter i profilert utførelse. Integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys i bunn. Downlights i tak gir behagelig belysning. Kjøkkenet har mottatt tilstandsgrad 1, ifølge takstmann.

STUE:

Svært behagelig stue som i kraft av sin størrelse gir godt med boltreplass og mulighet for spisestue. Stua har et areal på 38 kvm og godt med vindusflater som gir rikelig

naturlig lys inn i rommet. Vinduene i hovedetasjen er nye 3-lagsvindu fra 2025. I tillegg til de naturlige lyskildene er stua kledelig utstyrt med downlights i tak. Fin planløsning som gir naturlig plass for sofaavdeling og tv-vegg.

Det er også pipeløp i stua med stålrør som gir mulighet for etablering av ildsted.

BALKONG:

Fra stua er det utgang til privat balkong. Balkongen har god plass til sittegruppe og balkongbord, og ligger fordelaktig vendt mot vest. Dette gir solfylte ettermiddager og kvelder på balkongen, hvor man kan se nedover mot Lademoen og Fosenalpene i det fjerne.

SOVEROM:

Stort hovedsoverom på ca. 13 kvm som inneholder en takhøy skyvedørsgarderobe med god lagringskapasitet. Soverommet er stilrent innredet med mørk kalkgrå vegger og parkettbelagt gulv. Svært rolig og behagelig beliggende i enden av blindvei.

BAD:

Lekker bad fra 2006 i stilren utførelse med smakfulle flisvalg. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare og plassbesparende dusjdører. Vegghengt toalett er både praktisk og kledelig, og godt med plass for vaskemaskin og tørketrommel ved opplegget. Tidsriktig baderomsinnredning med servant med underskap. Mekanisk avtrekk ventilerer rommet. Ingen tegn til fukt i henhold til takstrappport.

LOFTSTUE:

Flott loftstue med store takvindu som gir en lys og behagelig atmosfære. Loftstua utgjør ca. 13 kvm i målbart areal, men oppleves vesentlig større da areal gulvarealet er på 22 kvm. Her er det godt med plass for en egen tv-stue, kontorplass eller stilleavdeling. Flott usikt fra takvinduene.

SOVEROM:

Ekstra soverom på loftet innenfor loftstua. Fordelaktig at begge soverom vender bort mot ettermiddags- og kveldssol.

TOALETTROM:

Svært praktisk med eget toalett med servant i loftsetasjen.

BOD:

Romslig innvendig bod ved loftstua.

ØVRIG:

Parkeringsplass utenfor på sameiets tomt.

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:

- Balkong, terrasse, platting:

Oppsummering:

Terrassen/ balkongen ble endret i 2021, fra å være en teknet konstruksjon, til å bli en åpen konstruksjon med underliggende platekledning for avrenning mot underliggende terrasse. Det har tidligere vært utfordringer med tekking på den tidligere konstruksjonen, og registreres gjenværende råteskader i nedre del av rekkverket etter dette (TG 3).

Treverk med svekkelse/ skade bør skiftes for å unngå videre utvikling av svekkelser. Rekkverk er Ca. 90cm. Dette er iht. krav på opprinnelig oppføringstidspunkt, men dersom rekkverket skal skiftes, så gjøres det oppmerksom på at dagens krav er 100cm. Terrassebord er montert ganske tett (med liten avstand mellom bord). Dette kan føre til at det blir liggende vann over tid, og hyppigere behov for rengjøring av alger og behandling av overflater.

Anbefalte tiltak:

Terrassebord er i dag ubehandlet, og kan trenge en rengjøring og overflatebehandling. Skader i rekkverk bør utbedres. Rekkverkshøyde kan med fordel heves til 100cm.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Oppsummering:

Det er etablert ny taktekking over hele bygningen i 2011. Det ble ikke registrert fukt i tilgjengelig området eller synlige tegn til aktive lekkasjer. Ved visuell kontroll fra kryptloft/bod ble det observert svertesopp i nedre del av synlig taktro (undertak under tekking). Dette er et symptom på kondensering som oppstår når luft fra oppvarmet rom kommer i kontakt med kalde overflater ut i takkonstruksjonen. Det er ikke funnet dampspærre i konstruksjonen mellom oppvarmet rom og takkonstruksjon. Risiko for luftlekkasjer er dermed tilstede.

Det er ikke registrert oppbygging som tilsier at det er avsatt innvendig luftesjikt mellom innvendig isolering og takkonstruksjon. Lufting vil dermed være begrenset til det som eksisterer av avstand mellom takstein og undertak i forbindelse med selve tekkingen. Isolering har begrenset tykkelse. Varmegjennomgang som følge av luftlekkasjer og begrenset isolering vil være påregnelig. I tillegg til kondensering kan dette føre til ising i takrenner på vinter.

Anbefalte tiltak:

For å unngå problematikk med kondensering og vekst av svertesopp i undertak må det

etableres tilstrekkelig dampsperre mot oppvarmet rom. For å unngå problematikk knyttet til snøsmelting og ising på tak må det etableres bedre varmeisolering og lufting av takkonstruksjon.

- Trapp:

Trappen mangler håndløper på motsatt side av rekkverk. Utformingen gir begrenset sikkerhet i bruk. Ingen skader eller svekkelser i konstruksjon utover dette. Det anbefales å etablere håndløper for å gjøre trappen mer sikker å bruke.

- Våtrom - bad:

Oppsummering av overflater:

Baderom har begrenset fall. Det måles Ca. 0.5cm fall i retning sluk. Ved større vannsøl på gulv kan det ikke garanteres at vann vil ledes mot sluk. Det anbefales derfor å sikre en vanntett silikonfuge eller lignende mot dørterskel slik at man får en ekstra vanntett kant som kan bidra til å stoppe lekkasjevann fra å renne ut i tilstøtende rom.

Det er også anmerket sprekk/ riss i to stk. veggfliser ved vegghengt klosett. Årsak er ukjent, men kommer trolig av noe form for bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales å følge med forholdet over tid for å se etter eventuell utvikling som kan kreve tiltak.

Anbefalte tiltak overflater:

Iht. ovenstående.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres tegn til etablert smøremembran under flis. Detaljer i utførelse er ikke synlig for visuell kontroll, og fortsettes å være etablert/ utført iht. gjeldende anvisninger. Det ble ikke registrert forhold som tyder på svikt i membran, men mht. alder (snart 20år) vurderes membran å ha nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Mht. alder vil det være større risiko for feil i tiden som kommer. Pga. påviste begrensninger i fallforhold og alder på membran anbefales det å spare overflater for direkte belastning med fritt vann ved å installere et dusjkabinett som har kontrollert avrenning til sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekk fungerte ved enkel test, men har begrenset effekt.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Avtrekk bærer preg av aldringstretthet, og kan med fordel byttes med en type som har bedre effekt.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Oppsummering:

Det er foretatt målinger med laser innenfor rom i leiligheten. Utførte målinger viser et retningsavvik/ hellingsavvik på 3cm på soverom i 2.etg og 3-4cm i bod på loft. Det er stedvis bemerket noe knirk i gulv, men utover dette ble det ikke registrert forhold som tyder på svikt eller unormal funksjon for etasjeskiller. Skjevheter er ikke unormalt for bygninger av tilsvarende alder, og skyldes normalt eldre setninger eller ujevnheter knyttet til dimensjoner eller utførelse. For å finne eksakt årsak må det foretas undersøkelser utover det som omfattes av denne rapportens mandat. TG 3 settes på grunn av stort avvik ifra referansenivå.

Anbefalte tiltak:

For å oppnå rett gulv må det gjøres tiltak med avretting/ oppretting. For å finne riktig metode for oppretting vil det måtte gjøres ytterligere/ grundigere undersøkelse av eksisterende bæring og oppbygging for å finne ut hva som tåles og eventuelt må gjøres for å tilrettelegge for tiltaket, også med hensyn til overganger mellom rom. Denne typen undersøkelse faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført. Det er derfor vanskelig å gi et prisestimat på kostnad for å utbedre/lukke TG 3, før man har ytterligere kjennskap til omfang og metode for utbedring.

Det kan i flere tilfeller være vanskelig å oppnå rett gulv, uten at dette medfører omfattende arbeid, som ofte gjør at det ikke er økonomisk gunstig som et enkeltstående tiltak. I dette tilfellet vurderes oppretting av skjevheter å være et tiltak som kan utsettes, og som eventuelt kan vurderes dersom rom i boligen skal pusses opp/ renoveres i fremtiden. Prisestimat nedenfor er kun basert på pris for avretting av gulv (som et isolert tiltak), og kun med hensyn til gulv som har avvik over 3cm. Det er ikke tatt hensyn til større omfang som følge av merkostnader knyttet til flytting av installasjoner og legging av nye gulvbelegg. Dersom tiltaket er aktuelt, anbefales det derfor at det innhentes pris på tjenesten etter ytterligere undersøkelser og nærmere bestemt omfang.

Utbedringskostnader: kr 50 000 - 150 000.

- Toalettrom:

Cisterne/ vannbeholder for klosett er bygget inn i veggen mot bod, og er synlig fra kryploftet. Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringen, men det er ikke etablert fuktsikring av overflater eller sikring mot lekkasje. Ved eventuell feil på cisterne vil det være større risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke etablert ventilerings (TG 3).

For å lukke TG 3 må det etableres avtrekk/ventilering. Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk som føres ut av boligen. Det anbefales at det installeres en lekkasjevakt som kan gi varsel og stenge vannet dersom det oppstår en lekkasje fra installasjon.

Utbedringskostnader: kr 10 000 - 50 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

På sameiets tomt. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

81163429

Diverse

AREAL

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.

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

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

Leiligheten har oppvarming via varmepumpe og elektrisitet, med gulvvarme på badet.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

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 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 21 492

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene for 2025 er beregnet med utgangspunkt i faktura for desember 2024 som var på kr 1 791,-. 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.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Formuesverdi primær

Kr 1 081 845

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 327 381

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

72/304

Felleskostnader inkluderer

De månedlige felleskostnadene i sameiet dekker blant annet drift og vedlikehold av fellesarealer, forsikring, alarmer, styrehonorar, og større vedlikehold. I henhold til årsmøte for 2024 utgjør felleskostnadene kr. 2 000,- pr mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Marivold

Organisasjonsnummer

917646694

Om sameiet

Eiendommen Hans Finnes gate 5, gnr.9, bnr 293 i Trondheim, er et boligsameie bestående av fire, 4, seksjonerte bruksenheter med tilhørende fellesarealer. Seksjon 2 har to utleieenheter i kjelleren. Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som kommer frem av oppdelingsbegjøring til byskriveren i Trondheim og av den enkeltes seksjons

grunnboksblad. Enhver sameier har automatisk medlemskap i Sameiet.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde per 31.12.2024 et positivt driftsresultat på kr 64 385,82.

Per 29.04.2025 var sameiets saldo på kr 85 528,25.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet vedtekter.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 293, seksjonsnummer 3 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:

03.07.1931 ERKLÆRING/AVTALE

Refusjonsplikt til kommunen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 293

23.10.1931 BESTEMMELSE OM VEG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 293

15.05.1956 RETTIGHET

Rettighetshaver: TRONDHEIM ENERGIVERK

ORG.NR: 971 029 935

Rettighetshaver: KRAFTSELSKAP

LØPENR: 1232927

LEIE AV AREAL

FESTEKONTRAKT

ENGANGSAVGIFT NOK 1,250
LEIETID 99 ÅR.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 293

12.03.1997 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om plassering av nettstasjon
Rettighetshaver Trondheim E-Verk
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 293

11.02.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

11.02.2004 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/304
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-4

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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 foreligger ferdigattest for fasadeendring, bruksendring samt oppføring av påbygg, datert 07.10.2019, og ferdigattest for utskifting av vinduer, datert 26.07.1983.

I 2016 ble det gitt igangsettingstillatelse for omfattende arbeider, inkludert bruksendring av loft, etablering av ny boenhet i kjeller, fasadeendringer og oppføring av tilbygg/verandaer. Tiltaket ble byggemeldt av Odin Vedlikehold AS på vegne av

sameiet.

Det foreligger godkjente byggetegninger og dokumentasjon fra byggesaken. Brannprosjekteringen ble klassifisert som tiltaksklasse 3, med krav om uavhengig kontroll.

Etter ulovlighetsoppfølging i 2019 ble det bekreftet at ett av rommene i kjeller ikke ble bruksendret til oppholdsrom grunnet manglende lys- og rømningsforhold. Rommet benyttes i stedet som bod, og forholdet er ikke lenger gjenstand for videre oppfølging fra kommunen.

Byggetegningene viser to inntegnede soverom på loftet, mens planskissen fra takstmannen kun angir ett. Dette anses ikke som en søknadspliktig endring og medfører derfor i utgangspunktet ingen risiko for kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler, planID r0306, vedtatt 12.06.1914, og er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres i tillegg av flere relaterte planer, blant annet Kvilhaugen (planID r0010), Kong Inges gate 27B (r0078n) og Tyholt allé 14 (r0306ac). Det foreligger også et planforslag for Innherredsveien 71 (planID r20220039) hvor hensikten med planforslaget er å fortette planområdet med forretning og bolig.

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

Eiendommen ligger i et område med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og har antikvarisk klassifisering C. Dette innebærer at eiendommen skal søkes bevart. Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

Adgang til utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Eventuell utleie av

seksjon skal godkjennes av Sameiets styre. Nærmere retningslinjer for utleie bestemmes av styret. Når det skal flytte inn nye leietakere i utleiedelen i seksjon 2, må styret varsles.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har 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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. 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.

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

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

126 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 127 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 129 800 (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 126 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 MNOK 14. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger/overtagelse kr 3 490,- pr. st. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14 919,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

04.06.2025



















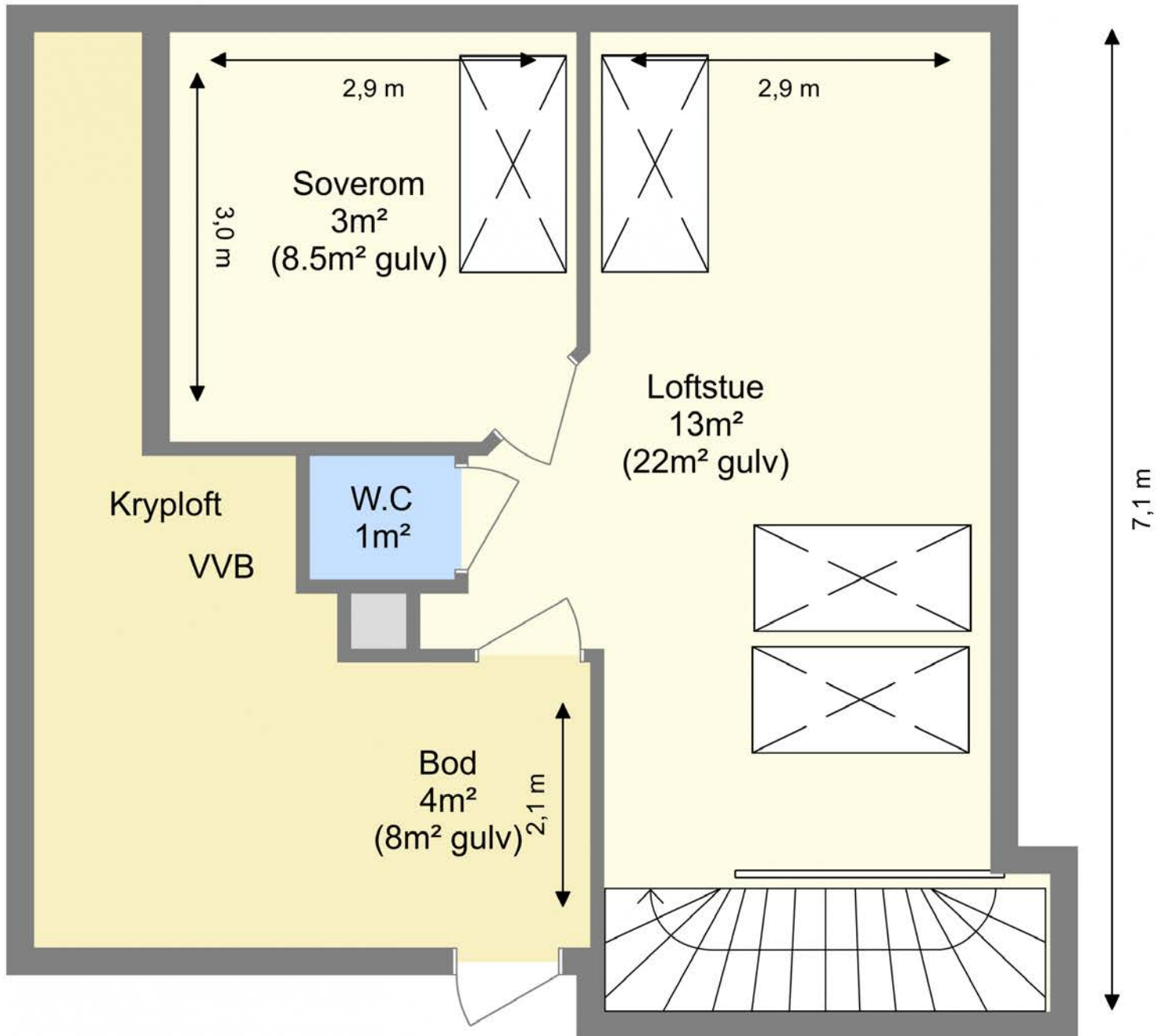




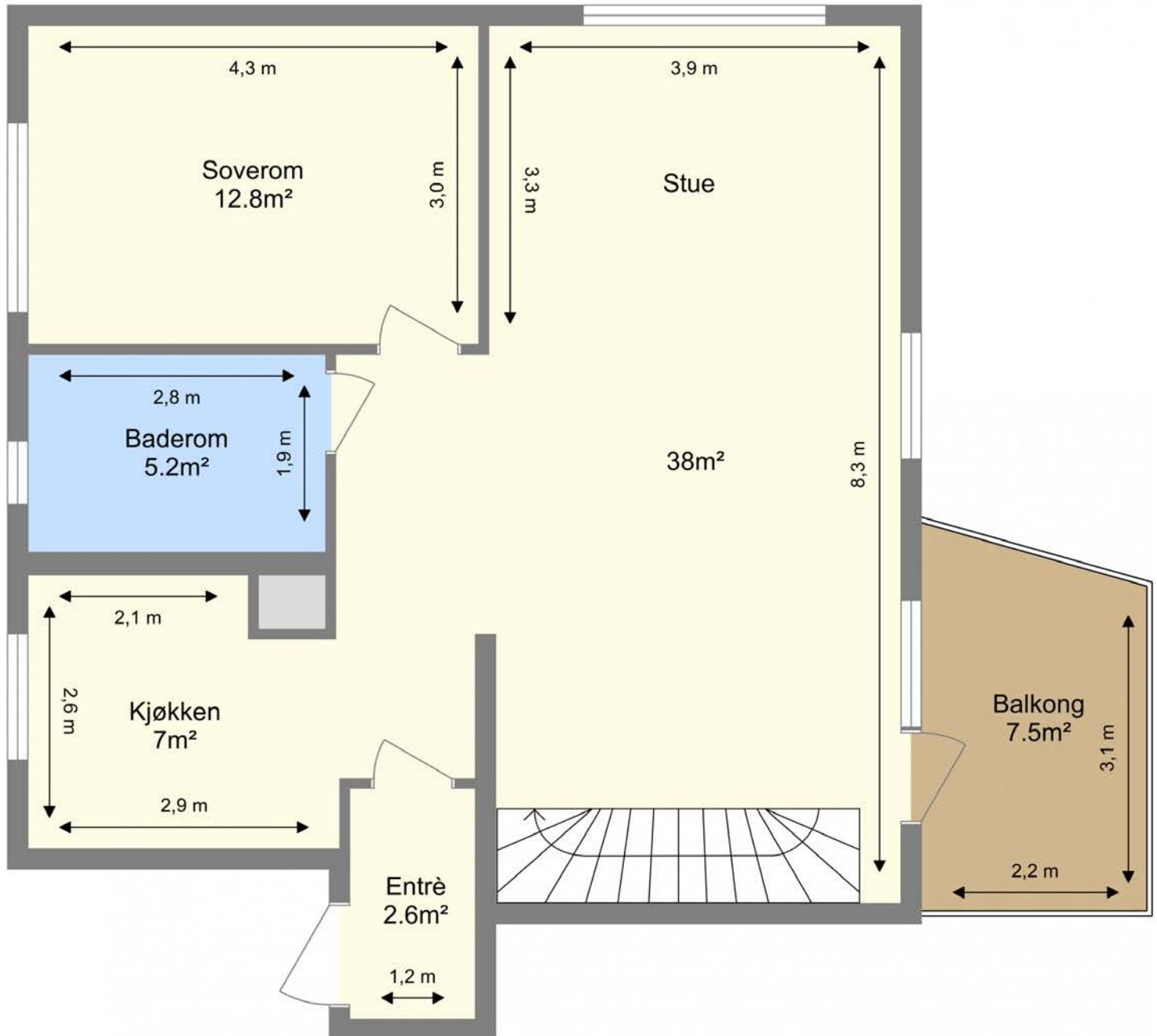




Hans Finnes gate 5. Seksjon 3 Loft



Hans Finnes gate 5. Seksjon 3 2.etg



Vedlegg

Nabolagsprofil

Hans Finnes gate 5 - Nabolaget Bakkaunet nordre - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**



Offentlig transport

Weidemannsveien Linje 25, 28	5 min 0.4 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	9 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	23 min 2 km
Dronningens gate 62 Linje 9	7 min 2.8 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 219 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 2.6 km
Bybroen videregående skole 210 elever	7 min 2.8 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

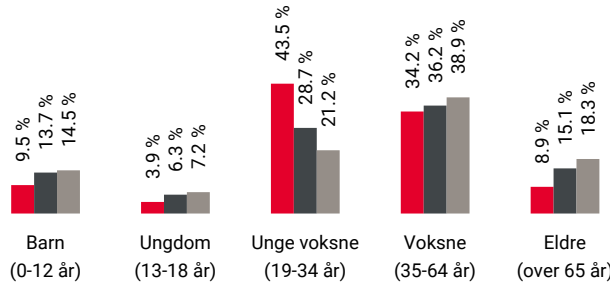
Veldig trygt 77/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakkaunet nordre	509	315
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km
Weidemannsveien barnehage (0-5 år) 25 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Bunnpris Buran Post i butikk	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 naboene 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. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



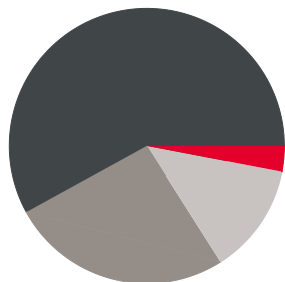
Vedlikehold hager

Godt velholdt 76/100

Sport

⚽ Buranbanen	7 min	🚶
Fotball	0.6 km	
⚽ Jarlebanen - kgb	10 min	🚶
Fotball	0.8 km	
🏊 EasyFit Buran	7 min	🚶
🏊 Feel24 Buran	7 min	🚶

Boligmasse

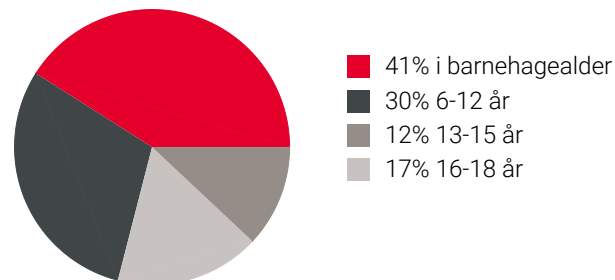


- 3% enebolig
- 58% rekkehus
- 26% blokk
- 13% annet

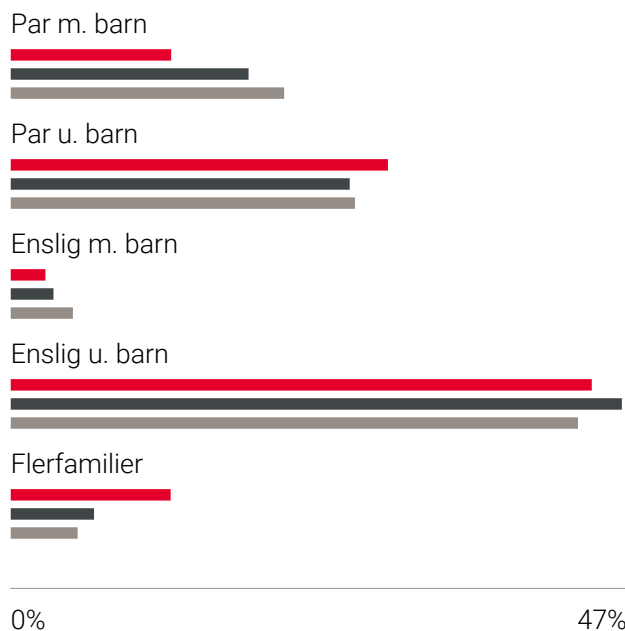
Varer/Tjenester

📦 Solsiden Kjøpesenter	15 min	🚶
📦 Vitusapotek Rosenborg	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



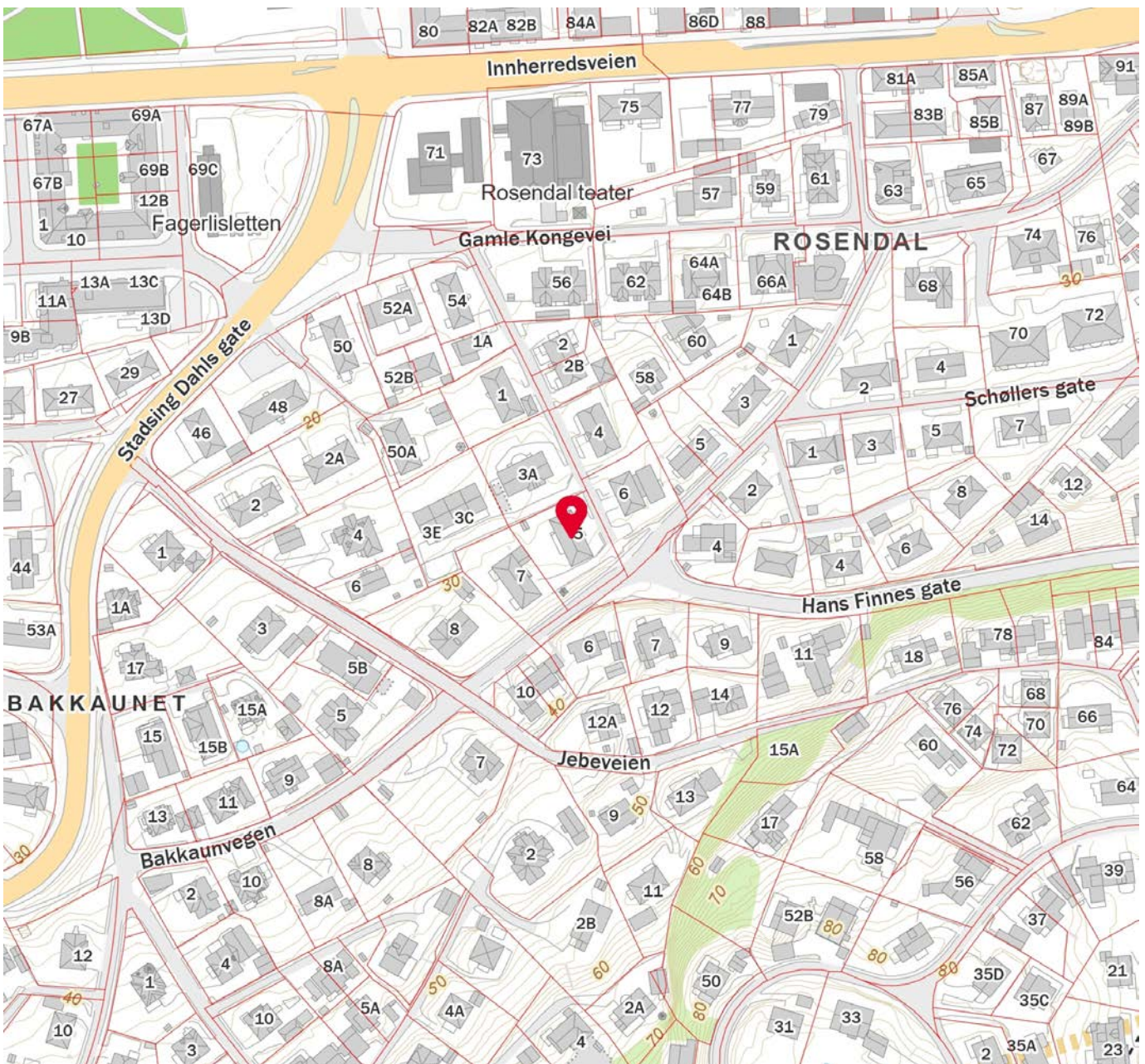
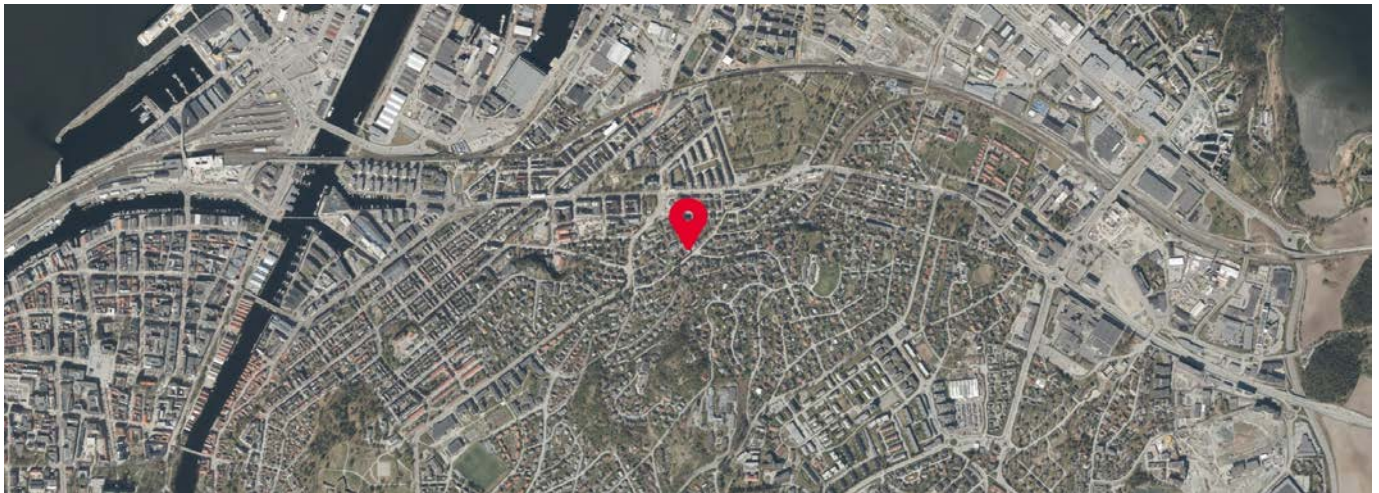
Familiesammensetning



- Bakkaunet nordre
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250096	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pernille Nguyen Johansen	Asle Hammerdal
Gateadresse	
Hans Finnes gate 5	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7068
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250096

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

Beskrivelse

Sprekk i to flis på badet

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

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

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
Beskrivelse

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
Beskrivelse

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

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

Document reference: 1710250096

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Midlertidig brukstillatelse

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

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

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

Document reference: 1710250096

Tilleggskommentar

Nytt gulv på stue i 2021, utført av ufaglært.

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: 1710250096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Nguyen Johansen	c1f8da65ea41a9b5241bf760 3a6238862fb17700	22.03.2025 09:06:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asle Hammerdal	186fba7d08d910fd26eba76 26cd699e0e16c40ce	22.03.2025 09:02:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250096

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Hans Finnes gate 5 7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1931

BRA: 100 m²

BRA-i: 91 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

7

TG-3

2

TG-IU

0

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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/29147>

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er foretatt målinger med laser innenfor rom i leiligheten. Utførte målinger viser et retningsavvik/hellingsavvik på 3cm på soverom i 2.etg og 3-4cm i bod på loft.

Det er stedvis bemerket noe knirk i gulv, men utover dette ble det ikke registrert forhold som tyder på svikt eller unormal funksjon for etasjeskiller. Skjevheter er ikke unormalt for bygninger av tilsvarende alder, og skyldes normalt eldre setninger eller ujevnheter knyttet til dimensjoner eller utførelse. For å finne eksakt årsak må det foretas undersøkelser utover det som omfattes av denne rapportens mandat. TG 3 settes på grunn av stort avvik ifra referansenivå.

Anbefalte tiltak

For å oppnå rett gulv må det gjøres tiltak med avretting/ oppretting.

For å finne riktig metode for oppretting vil det måtte gjøres ytterligere/ grundigere undersøkelse av eksisterende bæring og oppbygging for å finne ut hva som tåles og eventuelt må gjøres for å tilrettelegge for tiltaket, også med hensyn til overganger mellom rom.

Denne typen undersøkelse faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Det er derfor vanskelig å gi et prisestimat på kostnad for å utbedre/lukke TG 3, før man har ytterligere kjennskap til omfang og metode for utbedring.

Det kan i flere tilfeller være vanskelig å oppnå rett gulv, uten at dette medfører omfattende arbeid, som ofte gjør at det ikke er økonomisk gunstig som et enkeltstående tiltak.

I dette tilfellet vurderes oppretting av skjevheter å være et tiltak som kan utsettes, og som eventuelt kan vurderes dersom rom i boligen skal pusses opp/ renoveres i fremtiden.

Prisestimat nedenfor er kun basert på pris for avretting av gulv (som et isolert tiltak), og kun med hensyn til gulv som har avvik over 3cm.

Det er ikke tatt hensyn til større omfang som følge av merkostnader knyttet til flytting av installasjoner og legging av nye gulvbelegg.

Dersom tiltaket er aktuelt, anbefales det derfor at det innhentes pris på tjenesten etter ytterligere undersøkelser og nærmere bestemt omfang.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

Cisterne/ vannbeholder for klosett er bygget inn i veggen mot bod, og er synlig fra krploftet.

Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringen, men det er ikke etablert fuktsikring av overflater eller sikring mot lekkasje. Ved eventuell feil på cisterne vil det være større risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.

Det er ikke etablert ventilering (TG 3).

Anbefalte tiltak

For å lukke TG 3 må det etableres avtrekk/ventilering. Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk som føres ut av boligen.

Det anbefales at det installeres en lekkasjevakt som kan gi varsel og stenge vannet dersom det oppstår en lekkasje fra installasjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen/ balkongen ble endret i 2021, fra å være en teknet konstruksjon, til å bli en åpen konstruksjon med underliggende platekledning for avrenning mot underliggende terrasse.

Det har tidligere vært utfordringer med tekking på den tidligere konstruksjonen, og registreres gjenværende råteskader i nedre del av rekkverket etter dette (TG 3).

Treverk med svekkelse/ skade bør skiftes for å unngå videre utvikling av svekkelser.

Rekkverk er Ca. 90cm. Dette er iht. krav på opprinnelig oppføringstidspunkt, men dersom rekkverket skal skiftes, så gjøres det oppmerksom på at dagens krav er 100cm.

Terrassebord er montert ganske tett (med liten avstand mellom bord). Dette kan føre til at det blir liggende vann over tid, og hyppigere behov for rengjøring av alger og behandling av overflater.

Anbefalte tiltak

Terrassebord er i dag ubehandlet, og kan trenge en rengjøring og overflatebehandling.

Skader i rekkverk bør utbedres.

Rekkverkshøyde kan med fordel heves til 100cm.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er etablert ny taktekking over hele bygningen i 2011. Det ble ikke registrert fukt i tilgjengelig området eller synlige tegn til aktive lekkasjer.

Ved visuell kontroll fra kryp/loft/bod ble det observert svertesopp i nedre del av synlig taktro (undertak under tekking). Dette er et symptom på kondensering som oppstår når luft fra oppvarmet rom kommer i kontakt med kalde overflater ut i takkonstruksjonen. Det er ikke funnet dampspærre i konstruksjonen mellom oppvarmet rom og takkonstruksjon. Risiko for luftlekkasjer er dermed tilstede.

Det er ikke registrert oppbygging som tilsier at det er avsatt innvendig luftesjikt mellom innvendig isolering og takkonstruksjon. Lufting vil dermed være begrenset til det som eksisterer av avstand mellom takstein og undertak i forbindelse med selve tekkingen. Isolering har begrenset tykkelse.

Varmegjennomgang som følge av luftlekkasjer og begrenset isolering vil være påregnelig. I tillegg til kondensering kan dette føre til og ising i takrenner på vinter.

Anbefalte tiltak

For å unngå problematikk med kondensering og vekst av svertesopp i undertak må det etableres tilstrekkelig dampspærre mot oppvarmet rom.

For å unngå problematikk knyttet til snøsmelting og ising på tak må det etableres bedre varmeisolering og lufting av takkonstruksjon.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper på motsatt side av rekkverk. Utformingen gir begrenset sikkerhet i bruk. Ingen skader eller svekkelser i konstruksjon utover dette.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper for å gjøre trappen mer sikker å bruke.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Baderom har begrenset fall. Det måles Ca. 0.5cm fall i retning sluk. Ved større vannsøl på gulv kan det ikke garanteres at vann vil ledes mot sluk. Det anbefales derfor å sikre en vanntett silikonfuge eller lignende mot dørterskel slik at man får en ekstra vanntett kant som kan bidra til å stoppe lekkasjevann fra å renne ut i tilstøtende rom.

Det er også anmerket sprekk/ riss i to stk. veggfliser ved vegghengt klosett. Årsak er ukjent, men kommer trolig av noe form for bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales å følge med forholdet over tid for å se etter eventuell utvikling som kan kreve tiltak.

Anbefalte tiltak overflater

Iht. ovenstående

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres tegn til etablert smøremembran under flis. Detaljer i utførelse er ikke synlig for visuell kontroll, og fortsettes å være etablert/ utført iht. gjeldende anvisninger.

Det ble ikke registrert forhold som tyder på svikt i membran, men mht. alder (snart 20år) vurderes membran å ha nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Mht. alder vil det være større risiko for feil i tiden som kommer.

Pga. påviste begrensninger i fallforhold og alder på membran anbefales det å spare overflater for direkte belastning med fritt vann ved å installere et dusjkabinett som har kontrollert avrenning til sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk fungerte ved enkel test, men har begrenset effekt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekk bærer preg av aldringstretthet, og kan med fordel byttes med en type som har bedre effekt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Leilighetens planløsning er i samsvar med det som fremgår av byggesak og ferdigattest for fasadeendring og bruksendring, datert 2016 og 2018.

Leiligheten disponerer også et areal som bod i kjeller, iht. bestemmelser i sameiets vedtekt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.3.2025

Rapportdato
22.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Asle Hamnerdal og Pernille Nguyen Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christer Klungerbo** Telefon: **+4792465652**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **christer@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Hans Finnes gate 5, 7068 Trondheim**
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **9** Bruksnr: **293** Festenr:
Seksjonsnr: **3** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1931 - Registrering i matrikkel**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i firemannsbolig, med arealer i 2.etg og loft.

Bygningen er oppført som en trekonstruksjon med utvendig kledning av trepanel og vinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Takkonstruksjon har valmet form, og er tekket med takstein.

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	23	23	0	0	0
2. etasje	77	68	9	0	7
Totalt m²	100	91	9	0	7

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	41	23	18
Totalt m²	41	23	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	23	18	5	Loftstue, toalettrom og soverom.	Bod
2. etasje	68	68	0	Entrè, stue, kjøkken, badrom og soverom.	
Totalt m²	91	86	5		

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller er 9.5m², og er medregnet som BRA-e for 2.etg, selv om den ligger i kjeller.

Denne brukes iht. den praksis og enighet som eksisterer i sameiet i dag.

Det gjøres oppmerksom på at boden er vist som fellesareal i byggetegninger, men at det nylig er foretatt endring i vedtekt som bestemmer at denne brukes av seksjon 3.

Bruk av arealet er dermed i samsvar med avtale i sameiets vedtekt.

Deler av arealer på loft er trukket ut av arealberegningen for BRA, grunnet skråtak og krav til måleverdig høyde.

Arealer med lav takhøyde er medregnet som ALH.

Balkong er medregnet som TBA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Åpen trekonstruksjon med rekkverk av tre. Underliggende platekledning med avrenning til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord og levegg ble skiftet i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Terrassen/ balkongen ble endret i 2021, fra å være en tekket konstruksjon, til å bli en åpen konstruksjon med underliggende platekledning for avrenning mot underliggende terrasse. Det har tidligere vært utfordringer med tekking på den tidligere konstruksjonen, og registreres gjenværende råteskader i nedre del av rekkverket etter dette (TG 3). Treverk med svekkelse/ skade bør skiftes for å unngå videre utvikling av svekkelser. Rekkverk er Ca. 90cm. Dette er iht. krav på opprinnelig oppføringstidspunkt, men dersom rekkverket skal skiftes, så gjøres det oppmerksom på at dagens krav er 100cm. Terrassebord er montert ganske tett (med liten avstand mellom bord). Dette kan føre til at det blir liggende vann over tid, og hyppigere behov for rengjøring av alger og behandling av overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassebord er i dag ubehandlet, og kan trenge en rengjøring og overflatebehandling. Skader i rekkverk bør utbedres. Rekkverkshøyde kan med fordel heves til 100cm.	

6.2 Vinduer og dører: Takvinduer, baderomsvindu og dører.

Beskrivelse	
Takvinduer er skiftet omkring 2006-2008, i følge opplysninger fra tidligere eier. Vinduer er av tre og har 2-lags isolerglass. Baderomsvindu er fra 2004. Innerdører er av profilerte hvitmalt lett-dører og ytterdør(er) er av massiv konstruksjon i glatt hvitmalt utførelse. Balkongdør i 2.etg er skiftet i 2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det anmerkes at omramminger i fasaden utenfor balkongdør i 2.etg fremstår noe ufagmessig utført (TG 2). Det er områder hvor slere skjøter møtes uten drypkant, som vil være mer utsatt for fukt og slitasje over tid. Utover dette ble det ikke registrert skader eller unormal tilstand.	

6.3 Vinduer og dører: Vinduer i fasade 2.etg

Beskrivelse	
Vinduer i fasade i 2.etg ble skiftet i 2025, og har 3-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loft er i all hovedsak oppført som en lukket konstruksjon, uten mulighet for inspeksjon av isolering, lufting eller tilstand for undertak. Det er tilgang til deler av takkonstruksjonen fra bod på loft, og er gjort en visuell kontroll i dette området.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2	
Det er etablert ny taktekking over hele bygningen i 2011. Det ble ikke registrert fukt i tilgjengelig området eller synlige tegn til aktive lekkasjer. Ved visuell kontroll fra kryploft/bod ble det observert svertesopp i nedre del av synlig taktro (undertak under tekking). Dette er et symptom på kondensering som oppstår når luft fra oppvarmet rom kommer i kontakt med kalde overflater ut i takkonstruksjonen. Det er ikke funnet dampspærre i konstruksjonen mellom oppvarmet rom og takkonstruksjon. Risiko for luftlekkasjer er dermed tilstede. Det er ikke registrert oppbygging som tilsier at det er avsatt innvendig luftesjikt mellom innvendig isolering og takkonstruksjon. Lufting vil dermed være begrenset til det som eksisterer av avstand mellom takstein og undertak i forbindelse med selve tekkingen. Isolering har begrenset tykkelse. Varmegjennomgang som følge av luftlekkasjer og begrenset isolering vil være påregnelig. I tillegg til kondensering kan dette føre til og ising i takrenner på vinter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å unngå problematikk med kondensering og vekst av svertesopp i undertak må det etableres tilstrekkelig dampspærre mot oppvarmet rom. For å unngå problematikk knyttet til snøsmelting og ising på tak må det etableres bedre varmeisolering og lufting av takkonstruksjon.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3	
Det er foretatt målinger med laser innenfor rom i leiligheten. Utførte målinger viser et retningsavvik/hellingsavvik på 3cm på soverom i 2.etg og 3-4cm i bod på loft. Det er stedvis bemerket noe knirk i gulv, men utover dette ble det ikke registrert forhold som tyder på svikt eller unormal funksjon for etasjeskiller. Skjevheter er ikke unormalt for bygninger av tilsvarende alder, og skyldes normalt eldre setninger eller ujevnheter knyttet til dimensjoner eller utførelse. For å finne eksakt årsak må det foretas undersøkelser utover det som omfattes av denne rapportens mandat. TG 3 settes på grunn av stort avvik ifra referansenivå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å oppnå rett gulv må det gjøres tiltak med avretting/ oppretting.
For å finne riktig metode for oppretting vil det måtte gjøres ytterligere/ grundigere undersøkelse av eksisterende bæring og oppbygging for å finne ut hva som tåles og eventuelt må gjøres for å tilrettelegge for tiltaket, også med hensyn til overganger mellom rom.
Denne typen undersøkelse faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.
Det er derfor vanskelig å gi et prisestimat på kostnad for å utbedre/lukke TG 3, før man har ytterligere kjennskap til omfang og metode for utbedring.

Det kan i flere tilfeller være vanskelig å oppnå rett gulv, uten at dette medfører omfattende arbeid, som ofte gjør at det ikke er økonomisk gunstig som et enkeltstående tiltak.
I dette tilfellet vurderes oppretting av skjevheter å være et tiltak som kan utsettes, og som eventuelt kan vurderes dersom rom i boligen skal pusses opp/ renoveres i fremtiden.
Prisestimat nedenfor er kun basert på pris for avretting av gulv (som et isolert tiltak), og kun med hensyn til gulv som har avvik over 3cm.
Det er ikke tatt hensyn til større omfang som følge av merkostnader knyttet til flytting av installasjoner og legging av nye gulvbelegg.
Dersom tiltaket er aktuelt, anbefales det derfor at det innhentes pris på tjenesten etter ytterligere undersøkelser og nærmere bestemt omfang.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 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

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Leilighetens planløsning er i samsvar med det som fremgår av byggesak og ferdigattest for fasadeendring og bruksendring, datert 2016 og 2018.
Leiligheten disponerer også et areal som bod i kjeller, iht. bestemmelser i sameiets vedtekt.

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

6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-3

Cisterne/ vannbeholder for klosett er bygget inn i veggen mot bod, og er synlig fra krploftet. Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringen, men det er ikke etablert fuktsikring av overflater eller sikring mot lekkasje. Ved eventuell feil på cisterne vil det være større risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke etablert ventilering (TG 3).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke TG 3 må det etableres avtrekk/ventilering. Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk som føres ut av boligen. Det anbefales at det installeres en lekkasjevakt som kan gi varsel og stenge vannet dersom det oppstår en lekkasje fra installasjon.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.9 Trapp

Beskrivelse	
Åpen tretrapp med rekkverk av tre.	
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
Trappen mangler håndløper på motsatt side av rekkverk. Utformingen gir begrenset sikkerhet i bruk. Ingen skader eller svekkelser i konstruksjon utover dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere håndløper for å gjøre trappen mer sikker å bruke.	

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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 kun innvendige rør i leiligheten som er vurdert. Innvendige sluk og rør er skiftet i forbindelse med oppussing av våtrom omkring 2006. Det ble ikke registrert forhold som tyder på unormal funksjon eller lekkasjer.	

6.11 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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**

Det er kun innvendige rør i leiligheten som er vurdert. Innvendige sluk og rør er skiftet i forbindelse med oppussing av våtrom omkring 2006.

Rørskap med stengekran er plassert på badet. Stengekran fungerte normalt ved test på befaringen.

Det ble ikke registrert forhold som tyder på unormal funksjon eller lekkasjer fra installasjoner.

6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det elektriske anlegget opplyses å være skiftet i 2006. Det er foretatt enkelte oppgraderinger og endringer etter dette.

På grunn av delvis manglende dokumentasjon på anlegget ble det foretatt en el-sjekk i 2025. Utførende elektriker rapporterer at det ikke ble påvist avvik med behov for tiltak, men anbefaler at det gjøres enkelte oppgraderinger.

Dette gjelder etablering av komfyrvakt på kjøkken, og utskifting av downlights fra halogen til led, da det er påvist noe symptom på varmgang og sprø ledninger knyttet til halogenbelysning. For mer info henvises det til el-sjekk og utførende kontrollør.

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

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-1**

Bereder er plassert bak toalett, i bod, på loft.

Det er etablert avrenning fra trykkventil til sluk, men er ikke tett overflate eller annen fuktsikring i tilfelle lekkasje skulle oppstå.

Ved eventuell feil vil det være større risiko for at det oppstår skade på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales at det installeres en lekkasjevakt som kan gi varsel og stenge vannet dersom det oppstår en lekkasje fra installasjonen.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Leiligheten har i utgangspunktet naturlig ventilering via vinduer eller spalter/ ventiler mot yttervegg.

Det er ettermontert mekanisk avtrekk på kjøkken og badrom som føres ut av leiligheten.

Toalettrom mangler ventilering (se eget punkt).

Avtrekk på badrom har begrenset effekt og kan med fordel skiftes til en type med bedre utskifting av luft (TG 2).

6.15 Våtrom: Badrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2006

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?

Ja

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?

Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Baderom har begrenset fall. Det måles Ca. 0.5cm fall i retning sluk. Ved større vannsøl på gulv kan det ikke garanteres at vann vil ledes mot sluk. Det anbefales derfor å sikre en vanntett silikonfuge eller lignende mot dørterskel slik at man får en ekstra vanntett kant som kan bidra til å stoppe lekkasjevann fra å renne ut i tilstøtende rom. Det er også anmerket sprekke/ riss i to stk. veggfliser ved vegghengt klosett. Årsak er ukjent, men kommer trolig av noe form for bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales å følge med forholdet over tid for å se etter eventuell utvikling som kan kreve tiltak.	
Anbefalte tiltak overflater	
Iht. ovenstående	

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 rørføring 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
Det registreres tegn til etablert smøremembran under flis. Detaljer i utførelse er ikke synlig for visuell kontroll, og fortsettes å være etablert/ utført iht. gjeldende anvisninger. Det ble ikke registrert forhold som tyder på svikt i membran, men mht. alder (snart 20år) vurderes membran å ha nådd over halvparten av forventet funksjonstid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Mht. alder vil det være større risiko for feil i tiden som kommer. Pga. påviste begrensninger i fallforhold og alder på membran anbefales det å spare overflater for direkte belastning med fritt vann ved å installere et dusjkabinett som har kontrollert avrenning til sluk.	

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?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk fungerte ved enkel test, men har begrenset effekt.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Avtrekk bærer preg av aldringstretthet, og kan med fordel byttes med en type som har bedre effekt.	

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-1
Baderom grenser mot pipemur og bærevegg på 25cm. Det er dermed ikke mulig å foreta formålstjenlig hulltaking. Kontroll ble utført som en visuell kontroll fra innsiden av baderommet, kombinert med fuktsøk mot overflater. Det ble ikke registrert forhold som tyder på fuktskader eller lekkasjer.	

Dokumentasjon

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

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

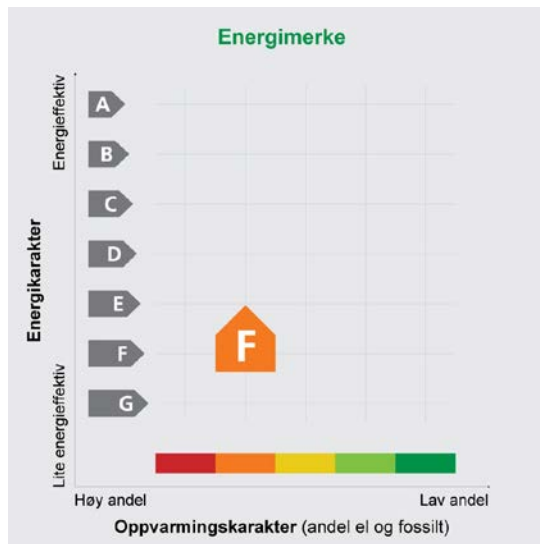
6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Adresse	Hans Finnes gate 5
Postnr	7068
Sted	Trondheim
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	293
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-875569
Dato	20.04.2018



Eier	Ole Johan Singsdal
Innmeldt av	Håkon Flaathe ved Takst og fukt konsult AS

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**Vedtekter for Sameiet Marivold
Hans Finnes gate 5, 7068 Trondheim**

1. Eierforholdet/Formål

Eiendommen Hans Finnes gate 5, gnr.9, bnr 293 i Trondheim, er et boligsameie bestående av fire, 4, seksjonerte bruksenheter med tilhørende fellesarealer. Seksjon 2 har to utleieenheter i kjelleren.

Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som kommer frem av oppdelingsbegjøring til byskriveren i Trondheim og av den enkeltes seksjons grunnboksblad.

Enhver sameier har automatisk medlemskap i Sameiet. Ved eierskiftet, skal styret informeres.

Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. Råderett

Den enkeltes sameiers bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan de andre sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Eventuell utleie av seksjon skal godkjennes av Sameiets styre. Nærmere retningslinjer for utleie bestemmes av styret. Når det skal flytte inn nye leietakere i utleiedelen i seksjon 2, må styret varsles.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjøring, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

3. Fellesareal kjeller er tilhørende sameiet.

Sørvendt rom blir disponert av seksjon 3. Nordvendt rom blir disponert av seksjon 4. Resten av fellesarealet disponeres til oppbevaring av nødvendig utstyr tilhørende sameiet.

Fellesoppgaver slik som gangvask, plenklipping, snømåking og dugnader, gjelder også for leietakere av seksjon 2.

4. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Utgiftene skal fordeles forholdsmessig på seksjonseierne etter størrelsen på eierbrøken. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør

ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygning, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen, er sameiets ansvar.

6. Vedlikeholds buffer

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til å bygge opp en buffer slik at det til enhver tid er penger til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Pengene betales inn via fellesutgifter pr. måned.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre som består av leder og ett medlem som representerer hver seksjon i sameiet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for 2 år. Styret konstituerer seg selv og utpeker selv styrets leder.

8. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det. Hver seksjon har 1 stemme.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

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

Det kreves alminnelig flertall i sameiermøtet for vedtak som:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som 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 økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover 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.

9. Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Lov om eierseksjoner § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplysning om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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.

10. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlige forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse, kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner, § 27.

11. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer eller ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de andre sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

12. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med alminnelig flertall av gitte stemmer.

13. 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.

Endring av tinglyste vedtekter av 30. september 2003

Endringer gjort på styremøte i Sameiet Marivold den 29. april 2025.

Trondheim 05. mai.2025

Tore Meland

leder for Sameiet Marivold

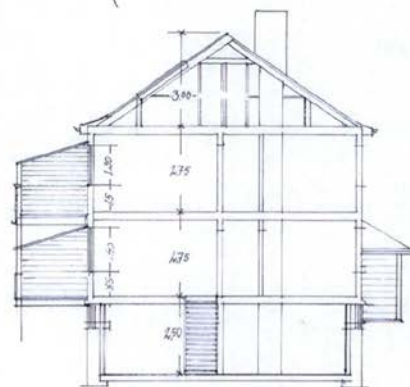
Regnskap Sameiet Marivold 2024									
		Sameiet Marivold							
Driftsinntekter:	Dato	Inn	Ut	Inn	Ut	Inn	Ut	Inn	Ut
Innbetalte felleskostnader		98820,00				Mangler kr 1500 for seksjon Ask/ Bruun Olsen			
Gjensidigestiftelsen, utbytte		3094,00							
Renter		3007,00							
Tilbakebetalt fra Berit Glasø, feil utbetaling		1973,00							
Driftutgifter:									
Gjensidige forsikring			30355,00						
Sfty AS, alarmsystem			25398,44						
Maling av huset, Skaun malerservice			130000,00						
Batterier fellesareal			876,00						
Postkasser			3988,79						
Trønsdal, maling til huset			7260,00						
Styrehonorar, 2023 og 2024			15000,00						
Tujahekk			1337,80						
Gebyrer			58,00						
OVERFØRSEL FRA 2023		173258,65							
		280152,65	214274,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo pr. 31.12.2023		173258,65		0,00		0,00		0,00	
Saldo pr. 31.12.2024		64385,82							
Saldo ifølge kontoutskrift SMN 1		64385,82							
Feilføring regnskap		0,00							
Saldo pr. 29.04.2025		85528,25							



(Grunn tegninger) E1



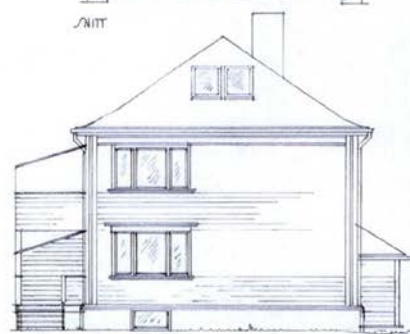
FAÇADE MOT ØST



SNITT



FAÇADE MOT VEST



FAÇADE MOT SYD



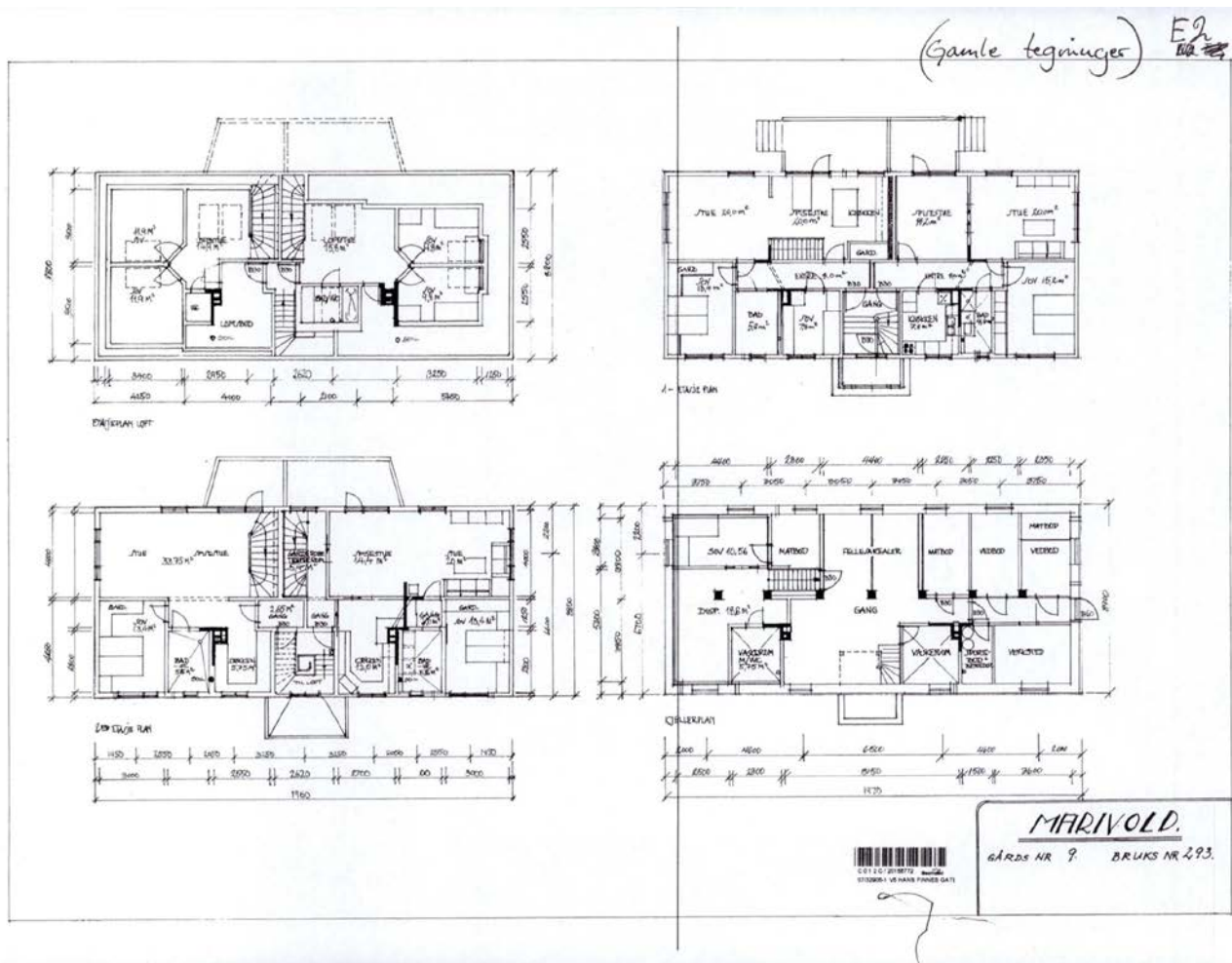
OCYFN / 604499
15/60602-1 V4 Hans Finnes gate 5.

VÅNING/HUS PÅ TAVELLEN AV TAGELLI QVITRE

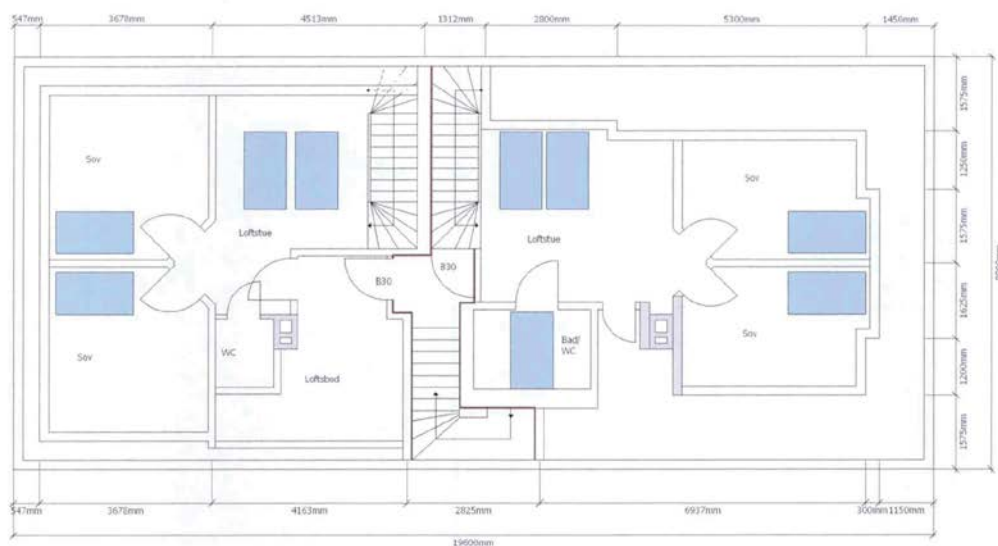
MST = 1:100.

MARVOLD

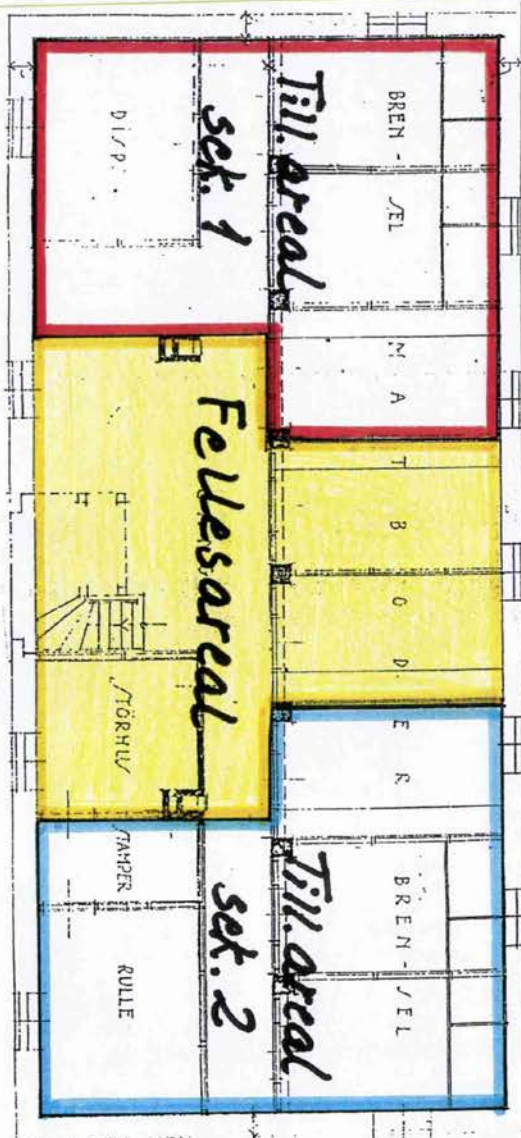
GÅRDS NR 7 BRUKS NR 293.



E9



Tiltak: Hans Finnes Gate 5	
Projekson: Plantegning, Loft	
Tiltakshaver: Sameiet Marivold	
Adr.: Hans Finnes gt. 5	Gnr./bnr: 9/293
Målestokk: 1:100	Dato: 07.10.2015



Eierseksjonering/seksjonering
Gnr. 9 Bnr. 293
Seksjon nr.: 1-2
Felles

Plan kjeller

Retts utskrift/kopi bekrefte:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten



Fierseksjonering/ressetseksjonering
Gar. 9 Bnr. 293
Seksjon nr.: 3-4
Felles

Plan 2. etg.



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: **B 1330/83**

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Trygve Kjervik
Hans Finnes gt. 5
7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Hans Finnes gt. 5
BYGGHERRE	Trygve Kjervik
BYGGARBEIDETS ART	Utskifting av vinduer

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.
Arbeidet er besiktiget

26.7.1983
76-84

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll

H. Tveit

Bygningssef



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ODIN VEDLIKEHOLD AS

Ranheimsvegen 206
7055 RANHEIM

Vår saksbehandler
Trine Anette Lindkvist

Saksnummer
BYGG-17/80723
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.05.2018

Hans Finnes gate 5, ferdigattest for tiltak for fasadeendring / bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 9 / 293 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ODIN VEDLIKEHOLD AS
Tiltakshaver: SAMEIET MARIVOLD
Forhåndskonferanse:

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

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAMEIET MARIVOLD

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-17/80723-17

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 23.03.2018.

Ved søknad om ferdigattest er det innsendt bekreftelse på at fasadeendring (innsetting av vinduer i kjeller) og bruksendring i kjeller tilhørende seksjon faller bort – blir ikke gjennomført. Det samme gjelder for nytt omsøkt inngangsparti.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR 3UK 1448/16.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere 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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ODIN VEDLIKEHOLD AS

Ranheimsvegen 206
7055 RANHEIM

Vår saksbehandler
Trine Anette Lindkvist

Saksnummer
BYGG-17/80723
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
07.10.2019

Hans Finnes gate 5, tilbaketrekking av ferdigattest og utsteding av ny ferdigattest for tiltak for fasadeendring / bruksendring samt oppføring av påbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 9/293/0/0, 9/293/0/0
Bygningsnummer: 182146374
Ansvarlig søker: ODIN VEDLIKEHOLD AS
Tiltakshaver: SAMEIET MARIVOLD

I etterkant av tilsyn og ulovlighetsoppfølging har byggesakskontoret blitt kontaktet av søker/tiltakshaver for seksjon 2, som ønsker bruksendring for ett av rommene i kjelleretasjen ikke skal gjennomføres. Ferdigattest er allerede gitt og må trekkes tilbake for at det skal kunne gjøres endringer i byggesaken. Søker og tiltakshaver har i e-post av 06.09.2019 selv anmodet om at ferdigattest trekkes tilbake for å kunne utstede en ny revidert ferdigattest. Det er derfor vurdert at det ikke er nødvendig å forhåndsvarsle vedtaket, jf. forvaltningsloven § 16 første ledd.

VEDTAK 1

Byggesakskontoret opphever med øyeblikkelig virkning vedtak om ferdigattest datert 04.05.2019 i sak BYGG-17/80723 for fasadendring / bruksendring samt oppføring av påbygg. Samtidig gis det nytt vedtak om ferdigattest (se under).

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10 og forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a.

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

VEDTAK 2

Byggesakskontoret gir etter anmodning ny 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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-17/80723

Dato
07.10.2019

forvaltningsvedtak

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Åge André Klefsåsvold
juridisk rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAMEIET MARIVOLD

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok anmodning 06.10.2019. Vi viser til ferdigattest datert 04.05.2019. Ansvarlig søker og tiltakshaver for det aktuelle tiltaket ønsker at bruksendring for ett av rommene i kjeller ikke skal gjennomføres. Bakgrunnen er at det er vanskelig å oppnå tilfredsstillende lysforhold for dette rommet. Rommet vil etter dette bli benyttet som tilleggsdel til hoveddel (bod).

Ved søknad om ferdigattest er det innsendt bekreftelse på at fasadeendring (innsetting av vinduer i kjeller) og bruksendring i kjeller tilhørende seksjon faller bort – blir ikke gjennomført. Det samme gjelder for nytt omsøkt inngangsparti. Det samme gjelder for rom i kjeller i seksjon 2 benevnt som «Bod» på plantegning datert 12.08.2019, mottatt 28.08.2019 (se figur 1 under).



Figur 1

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon 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 slik det er beskrevet i vedtak FBR 3UK 1448/16.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere 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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM
KOMMUNE

Åge André Klefsåsvold <aage.andre.klefsasvold@trondheim.kommune.no>

Vedr. ferdigattest - gnr. 9, bnr. 293, snr. 2

Åge André Klefsåsvold <aage.andre.klefsasvold@trondheim.kommune.no>
Til: Hanne Lund <Hanne.Lund@privatmegleren.no>

10. oktober 2019 kl. 13:33

Hei Hanne Lund,

Det vises til e-post og telefonsamtale.

Det har sneket seg inn feilskrift i ferdigattest datert 04.05.2018. Denne har fulgt med over når ny ferdigattest ble gitt 07.10.2019.

Når det sies at "*fasadeendring (innsetting av vinduer i kjeller) og bruksendring i kjeller tilhørende seksjon faller bort – blir ikke gjennomført.*" er det utelatt seksjonsnummer i teksten. Det er på bakgrunn av søknad om ferdigattest og søknaden klart at det er tale om de arbeidene som er omsøkt utført i seksjon 1s del.

Ved en inkurie har dette også blitt benevnt som bruksendring, selv om de arbeidene som skulle vært utført tilknyttet seksjon 1 kun dreide seg om fasadeendringer (insetting av nye vinduer".

Seksjon 2 har gjennomført bruksendring, og fått ferdigattest for selvstendig boenhet i kjeller tilhørende seksjon 2, med unntak av rommet benevnt som "bod" på figur i ferdigattest av 07.10.2019.

Denne e-posten arkiveres som et notat i saken for å avklare misforståelsen.

--

Med hilsen
Åge André Klefsåsvold

juridisk rådgiver
Byggesakskontoret

Sentralbord: 72 54 25 00



TRONDHEIM KOMMUNE

www.trondheim.kommune.no

Alle viktige henvendelser, søknader og suppleringer til pågående byggesaker, bes sendt direkte til: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no for raskest mulig arkivregistrering og behandling (evt. m/ kopi til saksbehandler).

tor. 10. okt. 2019 kl. 12:45 skrev Hanne Lund <Hanne.Lund@privatmegleren.no>:

Hei,

Vi har en IG som gjelder bl.a. opprettelse av egen bo-enhet i kjeller/bruksendring tilhørende snr. 2 (vedlagt). Seksjon 1 er ikke nevnt i IG.

Har vedlagt en ferdigattest som sier følgende på side 2: «Ved søknad om ferdigattest er det innsendt bekreftelse på at fasadeendring (innsetting av vinduer i kjeller) og bruksendring i kjeller tilhørende seksjon faller bort – blir ikke

gjennomført. Det samme gjelder for nytt omsøkt inngangsparti.» Denne ferdigattesten har i tillegg ett annet saksnummer enn IG.

Det er litt uklar ordlyd/saksnummer i ferdigattesten for tiltaket.

Kan dere bekrefte at det er gitt ferdigattest for bruksendring/etablering ny bo-enhet i kjeller tilhørende snr. 2? Fint om ferdigattesten som gjelder for tiltaket vedlegges i svaret, om den finnes.

Tusen takk.



Med vennlig hilsen

Hanne Lund

Kontorleder/Salgskordinator

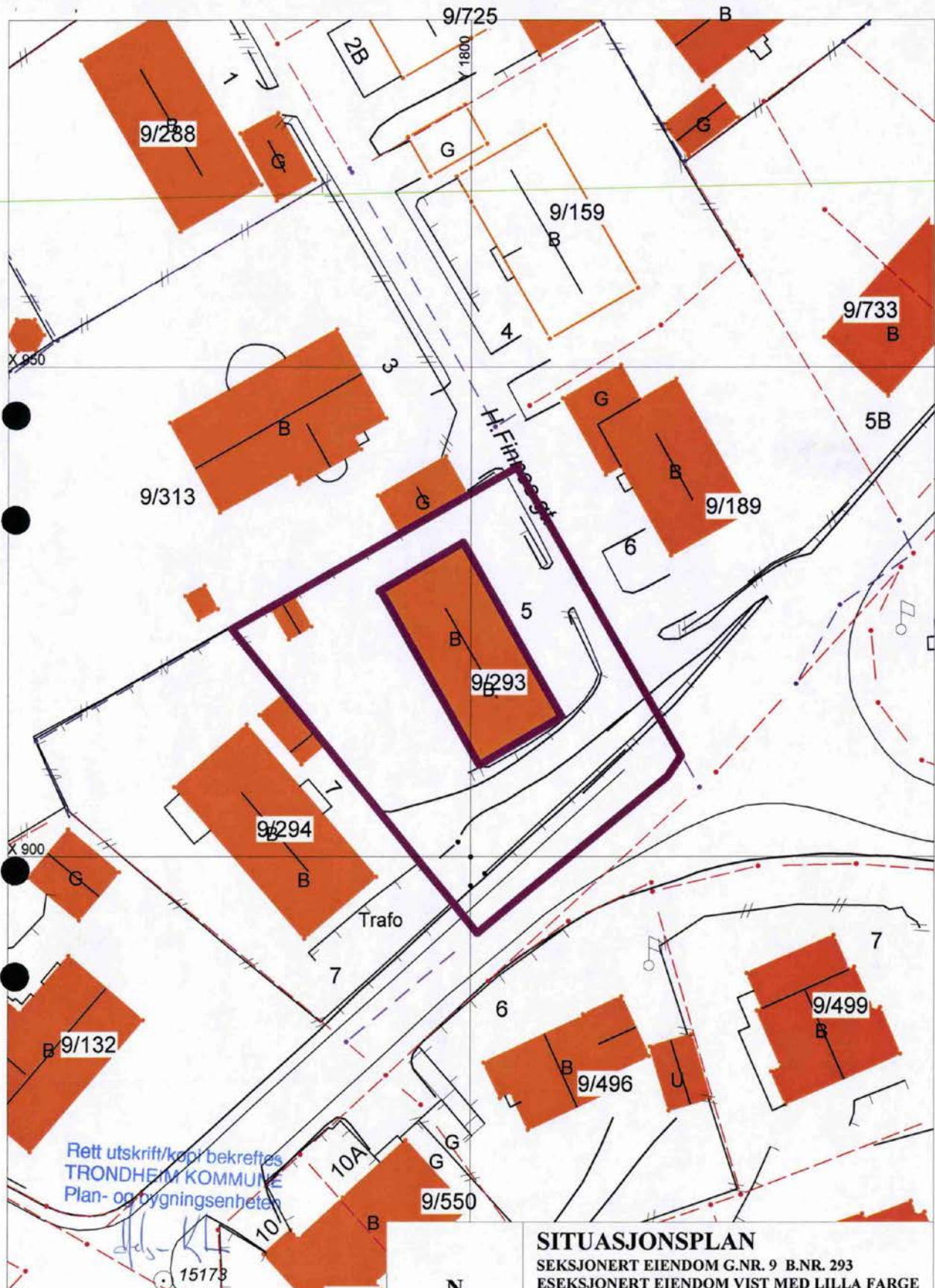
+47 934 41 741

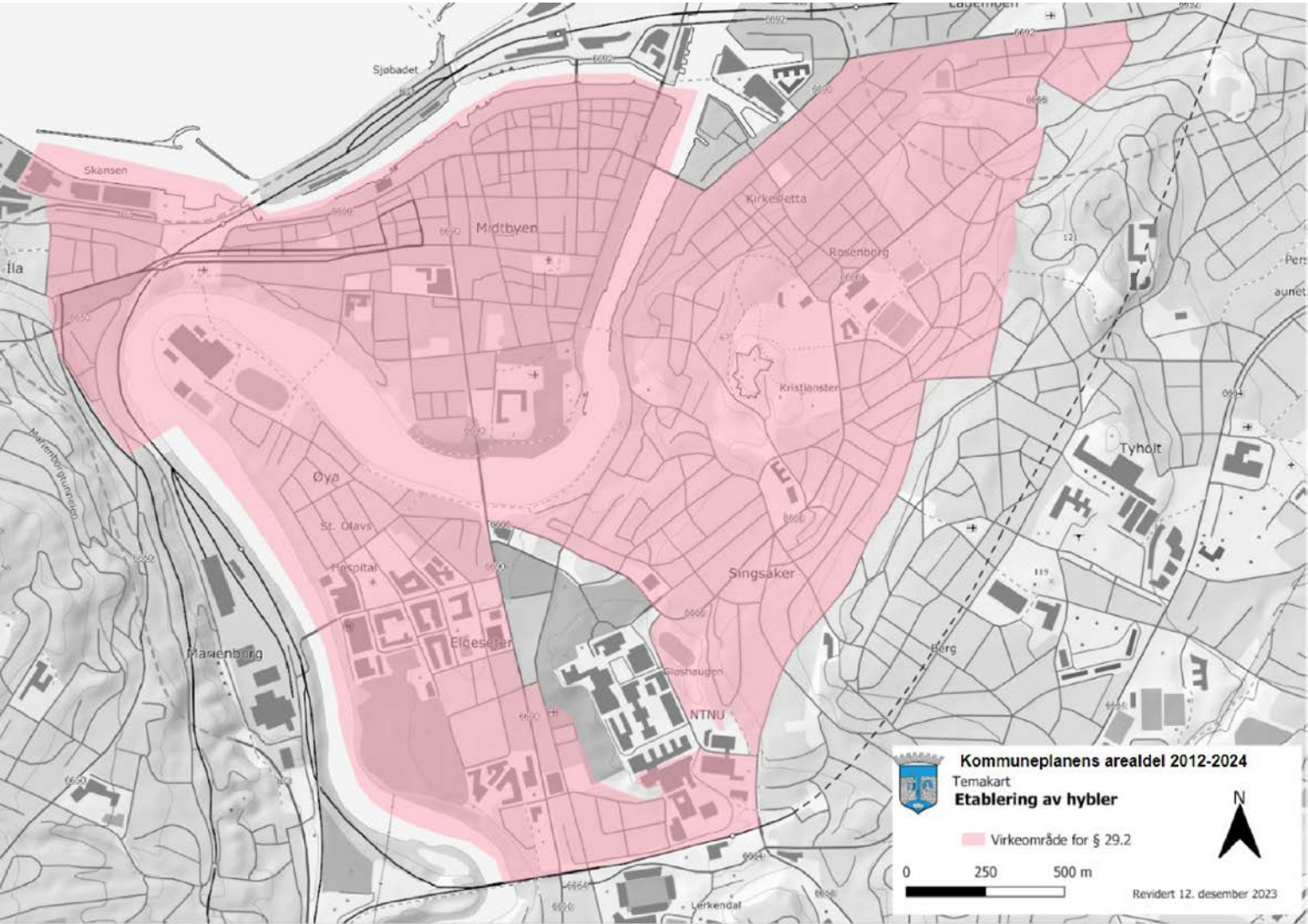
Fjordgata 31

7010 Trondheim

<http://www.privatmegleren.no/solsiden>

NORDEAS EIENDOMSMEGLERKJEDE





PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativt forslag "Opphev bestemmelsen":

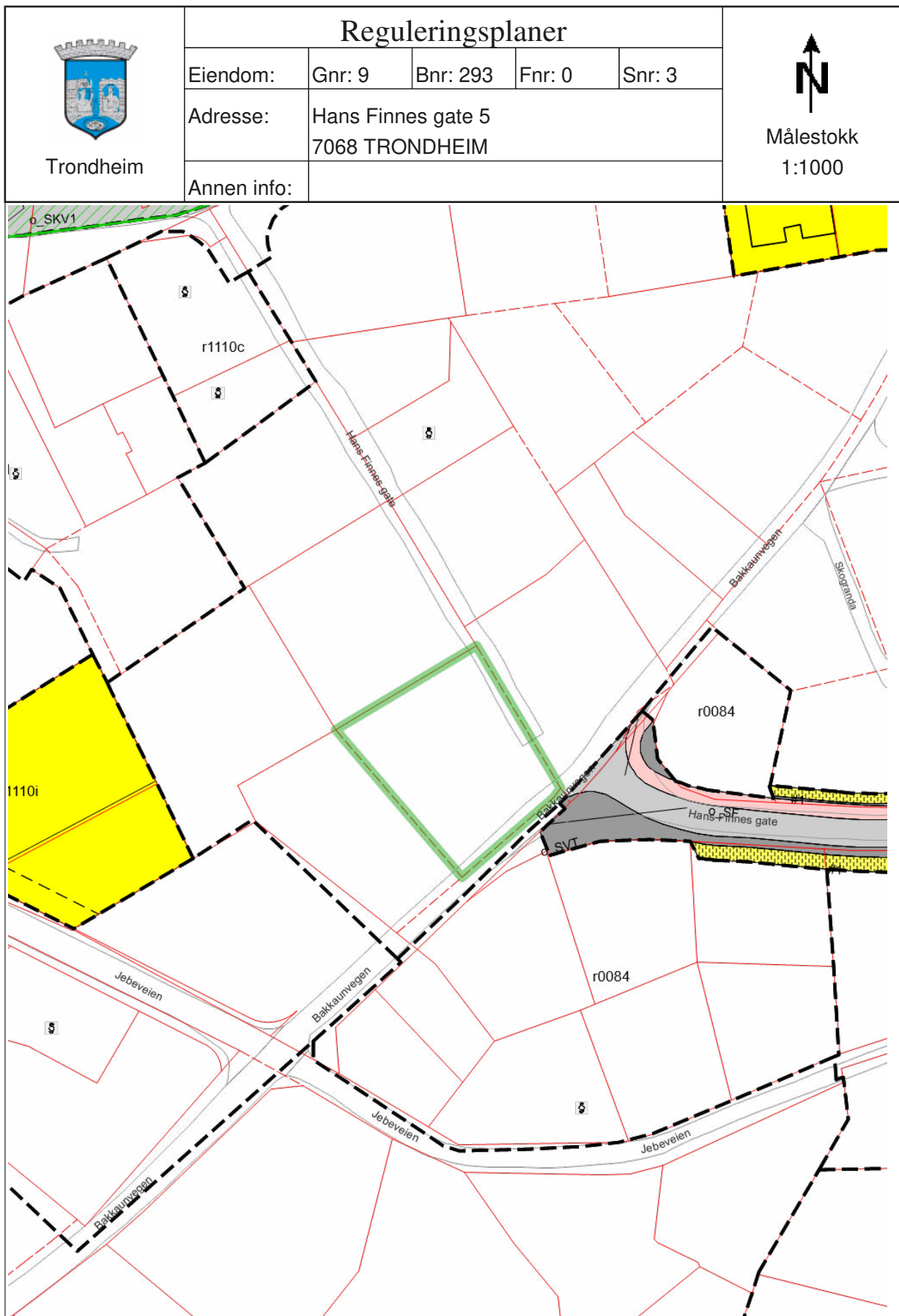
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.



Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Frisikotlinje
	Bolig		RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Boligbebyggelse
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg		RpGrense
	Regulert senterlinje		Restriksjonsområde flyplass		

Beskrivelse

av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Indledende bemerkninger.

Efter en mangeaarig Behandling av forskjellige Forslag til Regulering for de østlige og sydlige Bydele uten noget Resultat, nedsatte Formandskapet den 17de Januar 1907 en Komite til at avgi en Uttalelse om Byreguleringen.

Komiteen fremkom d. 13. April s. A. med en Redegjørelse — cfr. Kommuneforhandlingerne for 1907 sak No. 46 — og foreslog at der indbødes til en Konkurrence mellem Arkitekter og Ingeniører i Norge, Sverrige, Danmark og Finland om Regulering for Trondhjems ytre Strøk og Byggebelte, hvilket Forslag blev vedtat av Bystyret d. 20 Juni s. A.

Program med indbydelse til Konkurransen blev utstedt den 21 Mars 1910, og ved Fristens Utløp den 1ste Novbr. s. A. indkom ialt 18 Projekter, av hvilke de 3 præmierede og 2 indkjøpte blev Kommunens Eiendom.

I disse Projekter fik man et værdifuldt Materiale til den videre Bearbeidelse av Opgaven, som i Henhold til Bystyrets Beslutning av 26—2—1911 paa-begyndtes i Mars s. A. med Assistance av den for Anledningen engangerede Specialist *Civilingeniør Fritz W. Berger*, Stockholm, og *Ardeleksarkitekt* ved Stadskonduktørkontoret *Sverre Pedersen*.

Da man straks var klar over, at Planen for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte i alt væsentlig kunde bearbeides uavhengig av Vest-byen, har Arbeidet til Dato hovedsagelig gaat ut paa Forslaget til Plan for disse, hvor Interesserne for en endelig Ordning var av største Betydning. Denne Del av Arbeidet er nu færdig, og man tillater sig herved at forelægge *Forslag til Reguleringsplan for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte*.

Man har under Utarbeidelsen av den foreliggende Plan søkt at nyttiggjøre sig de gode Ideer som indeholdes i de ved Konkurrencen erhvervede Projekter, og idet man stadig har tat Hensyn til Økonomien, har man søkt at tilfredsstille de tekniske og æstetiske Krav paa en Maate, som skulde kunne gjøre Planen gjennomførbar. Det er imidlertid en Selvfølge, at det ikke kan opnaaes at tilveiebringe en tilfredsstillende Regulering for de ytre Bydele og Byggebeltet uten Omkostninger.

En Opgave over de Ekspropriationer og Indkjøp, som maa foretages, fremlægges imidlertid som egen Sak. For at tilfredsstille Hygienens Fordringer er som vanlig ca. 40 % av Omraadet utlagt til Gater og ubebygget Areal (Parker, Plantninger, Pladser).

Beskrivelse.

Det Omraade, som er behandlet i denne Plan, udmerker sig ved at det varierer sterkt i Form. Mellem de to store Flater Lademoen og Øen ligger et Høideparti og skiller. Da der er bygget adskillig netop der, hvor man mest trængte at ha frie hænder, har det været meget vanskelig at faa ført frem Hovedgater med saa gode Stigningsforhold som man hadde ønsket. Man har dog undgaat større Stigning end 1 : 18 og dette er ogsaa Tiltældet bare for nogle faa korte Strækninger. Idet man gaar ut fra Nord, skal disse Hovedgater her opregnes.

- A. *Opfarten ved Bakaunet.* Gaar ut fra Buran med en Maksimalstigning 1 : 20 til Svingen ved Bakaunet Gaard. Derfra med en max. Stign. 1 : 18. op til „Kringsjaa“. Med noget mere Sjaktning lar den sig føre helt op med max. Stign. 1 : 20.
 - B. *Den nye Opfart fra Bakke Bro.* Gaar i Retning av Skandsegaten, svinger saa mot nordøst forbi den nordre Del av Smaabergene op til Fæstningsgaten. Max. Stign. 1 : 20.
 - C. *Opfart syd om Lillegaardsparken til Sindsager* med Fortsættelse i Jonsvandsveien. Max. Stign. 1 : 18. Med en liten Ændring (vist paa Alternativt Bilag) av Pladsen paa Teglværkets Grund lar den sig føre op med 1 : 20 til Krydset med Ringveien ovenfor Sindsager.
 - D. *Opfart fra Vollan til Sindsaker gj. Dalen* nordom Høiskolen. Max. Stign. 1 : 20. Øvre Allé føres over den paa Bro.
 - E. *Opfart søndenfor Høiskoleområdet* over Hesthagen. Max. Stign. 1 : 18.
- I Tilslutning til A. Buran — Bakaunet, skal bemerkes, at der i Tilknnytning til den er ført en Vei op fra krydset ved Kathrinelyst, som træffer Buranopfarten ved Bakaunet. Dens Max.stign. overstiger intet Sted 1 : 20.

Hovedforbindelser:

Forbindelsen mellem Øst- og Sydbyen sker ved en Gate mellem Buranopfarten og Vollanopfarten. Den staar i Forbindelse med de foran nævnte Opfartsveie naar undtages den over Hesthagen. Desuten har man planlagt Korsgaten som en anden Forbindelse for de lavereliggende Dele, idet Vollabakken kun vanskelig og med langt større Omkostninger end for Korsgatens Vedkommende lar sig omforme med brukbare Stigningsforhold. Det vil imidlertid vare længe før der kan bli Spørsmål om en Realisation av denne Forbindelse, som er avhengig av T.hjems Aktieteglverks Flytning og Terrængets Utpanering opover mot Sindsager.

Ringgaten som gjennemløper det hele Areal utgaar inde i Østbyen fra Strandveien syd for Isidor Nilsens mek. Verksted. Den følger Bakkekammen paa Ladebækkens nordre Side, svinger i en stor Bue ned mot Jernbanelinjen, som den passerer ved Dalen Blindeskole, krydser Indherredsveien ved Kathrinelyst, skraar sig derefter op igjennem Bakkerne til Bakaunet, gaar saa op til Plateauet ovenfor Rosenborg til den træffer Fæstningsgaten, som den følger til Krydset med Tyholdtveien, fortsætter derpaa i en svak Bue ned til Jonsvandsveien, som den krydser et Stykke ovenfor Øvre Allé, gaar derpaa ned gjennom Dalen mellom Sindsaker og Gløshaugen til Elgesæter Plads. Herfra følger den Klostergaten utover Øen til den ved en Bro kommer over til Ilevolden.

En ytre Ring skiller sig ut fra Ringgaten ret ned for Kuhaugen; den følger Aassiden noget høiere oppe og svinger bak Høiskoleplateauet ned til Stavnehalvøen, som den naar ved en Bro. De viktigste *Radialgater* er: *Strandveien*, *Mellemveien*, med dens Forlængelse til Lade indenfor Jernbanelinjen, *Indherredsveien*, *Nonnegaten* indtil den nye Ringvei. *Den nye Opfart* fra Bakke Bro m Tyholdtveien. *Den nye Opfart* over Aktieteglverket m. Jonsvandsveien, *Den nye Opfart* gjennom Dalen ved Gløshaugen, Elgesæter Gate og Klostergaten med dens Forlængelse utover Øen og dens Tverforbindelse over Klosterdalen.

Bredden mellom Byggelinjerne er for disse Hovedtrafikaarer varierende mellom 25—30 meter i aapen Bebyggelse og gjennomgaaende 20 meter i tæ-

bebygget Strøk. I Strøk, hvor der allerede er opført Huse i Tætbebyggelse, er Bredden bare undtagelsesvis mindre.

Øvre Allé er planlagt som en Promenadegate mellem Høiskolen og den nye Folkeskolebygning paa Sindsager. Dens Bredde blir 30 m. mellem Byggelinjerne og den forutsættes beplantet paa begge Sider. Likssaa er i Strøket ovenfor Rosenborg en Allé-gate lagt med den nye foreslaatte Kirke som Fond i den ene Ende og Kristiansten i den anden og med 25 m. Bredde mellem Husene. Trafikken gaar helt utenom Øvre Allé og berører blot en liten Del av den anden Allégate.

Ringveiens Plads, for Størsteparten i stetkt vekslende Terræng, og den Variation, som opstaar ved at den dels gaar gjennom tæt og dels gjennom aapen Bebyggelse og passerer flere offentlige Bygninger har man ment skulde byde Avveksling nok uten store Forandringer i Profilet. I Østbyen, hvor Terrængen er flatest, er den tænkt som en Allégate dels avbrutt av Pladse.

Langs Øens nordre Side er planlagt en Spadservei. Paa den søndre Side lar dette sig ikke gjøre, da en Række Villatomter er solgt med Grænse helt ned til Elven.

Bebyggelsen:

Tæt Bebyggelse er planlagt paa største Delen av Flaten Elgesæter-Valene samt et Stykke utover Øen for at faa Forbindelse istand med den allerede eksisterende Murbebyggelse ved Elvegaarden. Paa det sidstnævnte Sted er projekteret fuldt Kvartal med Facader mot Elven. Langs Opfarten ved Gløshaugen er tænkt sammenhengende Bebyggelse paa begge sider, dertil noget mellem Korsgaten og Vollabakken og paa Petersborg. Flaten ovenfor Rosenborg som jo egner sig godt til Tætbebyggelse, er tænkt som en Bydel for sig med nødvendige offentlige Bygninger. Kirken er foreslaat lagt paa Haugen ovenfor Kringsjaa. Indtil den nye Opfart fra Bakke Bro blir til Virkelighet, føres Trafikken ad 2 Diagonalgater ned til Nonnegaten. (Det bemerkes at man for Opfartens Vedk. i Dalen ved Gløshaugen ogsaa har tat under Overveielse aapent Bygningssæt, uten at man endnu har tat definitivt Standpunkt hertil). Inde i Østbyen er Voldsminde og Ulstadløkken samt Lilleby med de tilgrensende Eiendomme vest for Ladeveien utlagt til Tætbebyggelse. Det bemerkes at Trafikken derinde er foreslaat ledet gjennom den gamle Undergang som utvides og forhoies saa den kan passerer av Sporvogne. Derfra deler den sig i 2 Aarer, hvorav 1 gaar til Havnen og 1 skraar sig op til Jægershvil. Ladeveien blir ikke Trafikgate og det vanskelige Spørsmål *Planovergang* eller *Undergang* ved Krydset med Jernbanelinjen ved Lilleby Skole kommer man saaledes forbi.

Resten av Byomraadet er foreslaat utlagt til aapen Bebyggelse med Mur, 250 m² og 2½ Etg., naar undtages de Strøk, som allerede er utlagt til Træbebyggelse.

Arbeiderboliger:

Til Arbeiderboliger egner sig for Tætbebyggelse (Kaserner) Kommunens Eiendom Ulstadløkken paa begge Sider av Jernbanelinjen samt Dele av Kommunens Eiendom Rosenborg. Til villamæssig Bebyggelse og Egne-Hjem Kommunens Arealer ved Tyholdtveien, idet disse ligger i kort Avstand fra Byens Centrum. Det er dog at forutse, at det blir Østbyen som i Fremtiden hoved-

sagelig vil komme til at avgi Plads for Arbeiderbefolkningen, og ønskelig hadde det derfor været, om Kommunen hadde eiet noget mere Jord derute, end Tilfældet nu er.

Til Industriterritorium

er avsat Plads paa Jarlheimsletten, hvor Kommunen eier nogen Grund. Man er klar over at Arealet er litet, uten at man av økonomiske Hensyn tør foreslaa mere paa dette Tidspunkt. Jernbanespor bør helst inddrages til Kvarternes Midte, saa Gaterne helt kan brukes for anden Trafik.

Plantninger:

Rundt *den tekniske Høiskole* er Gløshaugens Skraaninger tænkt parklagt. Det er greit at det vil være til stor Fordel for Anlægget at al anden Bebyggelse holdes paa nogen Avstand fra det baade av praktiske og æstetiske Grunde. Smaabergene danner naturlig den anden store Park i Øst-Sydbyen. Av Klingenberghmarken er ogsaa en større Del av de høiere liggende Partier tænkt til Plantninger, fortrinnsvis Arealer som vanskelig lar sig bebygge. Naturlig hadde det været, at en større Del av Ladehammeren hadde kunnet utlægges til Park, men av økonomiske Hensyn tør man ikke foreslaa mere end den øverste Top. Mindre Pladser og Plantninger er avsat i de forskjellige Dele av Planen for at bidrage til Avveksling og for at lette Trafiken.

Elgesæter Plads ved Broens søndre Side er tænkt utformet til en Arkitekturplads, idet offentlige Bygninger, hvoriblandt en Kirke, er lagt til den. Den skulde da bli Sydbyens Færdselscentrum, likesom Eliplads med Trafikpladsen ved Buran er Østbyens. Det øvre Rosenborgplateau har en større 3-kantet Trafikplads og flere Smaapladser

Idrætspladser:

Paa Planen er foreslaat 2 større Idrætspladser, en for Sydbyen og en for Østbyen. For det Tilfælde at Statsbanerne legger sine Verksteder paa Ringves Jord, maa en anden Tomt for Idrætsplads for Østbyen søkes.

Mindre Idrætspladser og Lekepladser er foreslaat paa flere Steder, blandt andet paa Fæstningens Omraade og i Duedalen.

Offentlige Bygninger:

Kirker er foreslaat ved Elgesæter Plads for Sydbyen, paa Fæstningens Grund overfor Skandsegaten til Erstatning for den nuværende Bakke Kirke og paa Knausen ved Rosenborg Gaard for den nye Menighet paa Øvre Rosenborg. De faar da en passende indbyrdes Avstand fra hinanden. Man har ikke villet nærmere angi Plads for offentlige Bygninger i Byggebeltet, men der er sørget for at de lar sig let og virkningsfuldt anbringe. For Folkeskolen er reserveret Pladser paa Marinevold og Lillegaarden. I Østbyen er Brandstationen lagt omtrent paa den oprindelige Tomt. Forøvrig er i Planens forskjellige Dele Pladser avmerket for ev. fremtidige offentlige Bygninger av forskjellig Slags. Til Utvidelse av Sykehuset er avsat Arealer nordenfor den nuværende Sykehustomt.

Kirkegaard:

Østbyens Kirkegaard er utvidet til vel det firedobbelte av sin tidligere Størrelse. Det bemerkes at for Syd og Vestbyen blir Begravelsesplads paa

Stavnehalvøen, som er indkjøpt delvis dertil og delvis av Hensyn til den nye Broforbindelse.

Broer:

Nye Broer er foreslaat ved Stavne og paa Spidsen av Øen. Medens en ev. Bro ved Sommerro er avhængig av Statsbanernes Bestemmelse av Pladsen for Verkstederne. Elgesæter Plads er formet saadan, at en ny Bro kan opføres uavhængig av den gamle.

Større Planeringsarbeider:

Ladebækken er lagt i kulvert paa en stor Del av sit Løb inden Planområdet og Dalen tænkt adskillig utfylt. Paa et kortere Stykke hvor den ligger aapen, er der projekteret Lekeplads. Omraadet nedenfor Sindsager maa bli Gjenstand for adskillig fremtidig Bearbeidelse og Tørlægning, likesaa Dalen ved Høiskolen.

Det bemerkes at der indenfor det Omraade av Byen (de indre Dele), som ikke indgaar i denne Plan for Syd- og Østbyens Regulering, foreligger adskillige Reguleringsspørsmål, som bør utredes. Likesaa bør der utarbeides Forslag til Forandring av Bygningsloven tilsigtede, at indføre mere ordnede Bestemmelser for Bebyggelsen og visse Paabud om Tomteinddeling.

Saken om Bygrænsens Regulering, som bør fremmes alene, uavhængig av denne Plan, vil ved Planen faa faste Holdepunkter, idet den nye Bygrænse bør legges i de projekterte Gater og saavidt mulig undgaa at krydse Kvartaler.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

Forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Aar 1912 den 16de august avholdt reguleringskommissionen møte paa formandskapets komiteværelse til behandling av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Tilstede var de herrer Loreng, Fjermstad og Sand (de av Strindens herredsstyre i henhold til bygningslovens § 107—4 opnævnte mænd).

Fremlagt blev beskrivelse av reguleringsplanen dateret 11te juli og skrivelse fra Bjerknes, Bryn og stadskonduktøren til Trondhjems magistrat og formandskap av 30te s. m. Disse dokumenter blev oplæste og planen i sine hovedtræk gjennomgaat.

Man besluttete at anmode magistraten om at foranledige planen utlagt overensstemmende med bygningslovens § 5—2 i et tidsrum av 6 uker. Hr. Fjermstad henstilled at et eksemplar av planen forsaavidt angaar beltet blir utlagt i Strindens kommunelokale.

Bauck. M. Bøckmann. Johan Bruun. A. Motzfeldt. W. Darre Jensen,
A. Sand. P. Fjermstad. E. Loreng. Johan Kirksæter. E. Brevig.
Joh. Christensen.



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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 kontraktsignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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 5
7068 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre