



aktiv.

Hans Nielsen Hauges gate 10, 7067 TRONDHEIM

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



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 870 000,-
Omkostn.: Kr 73 100,-
Total ink omk.: Kr 2 943 100,-
Felleskostn.: Kr 2 500,- pr mnd.
Selger: Elisabeth Gusdal
Vegard Dahle

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 47/58 kvm
Tomtstr.: 700.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 411, bnr. 221
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1710250209

Velkommen til Hans Nielsen Hauges gate 10!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Hans Nielsen Hauges gate 10 - en stilren og moderne 2-roms med sentral beliggenhet.

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

Verdt å merke seg:

- Bad og kjøkken fra 2015
- Lave felleskostnader
- Stort soverom på ca. 12,5 kvm
- Nye vinduer og balkongdør i 2018
- Vedfyring for ekstra varme og hygge
- Koselig balkong med gode solforhold
- Tre disponible boder - to i kjeller og én på loft
- Lys og romslig stue med god plass til møblering
- Beliggenhet med kort avstand til alt byen har å by på



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	45
Plantegning	61
Energiattest	62
Vedtekter	63
Husordensregler	69
Regnskap	71
Byggetegninger	79
Midlertidig brukstillatelse	80
Reguleringskart	86
Planoversikt	88
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² - Kjellerboder.

2. etasje

BRA-i: 47 m² - Entre, wc, bad, kjøkken, stue, soverom.

5. etasje

BRA-e: 4 m² - Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder i kjeller og på loft blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4 på loft, 5 og 2 m² i kjeller.

Bodene er medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

700.2 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en utmerket beliggenhet med gangavstand til det meste Trondheim har å by på. På kun 10 minutters gange når du populære Solsiden, med dagligvarebutikker, klesbutikker, apotek, bakeri, flere treningssentre, vinmonopol samt et bredt utvalg restauranter og kaféer - både for rolige dager og et livlig uteliv på kveldstid.

Søndagsåpne Bunnpris Rosendal nås på kun ett minutt. Kjøpesenteret Sirkus Shopping

ligger ca. 15 minutters gange unna, og det er kun få minutter til den nye bydelen Lilleby.

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

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

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

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

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: : Lavblokk oppført i 3. etasjer over kjeller, samt loftsareal. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og fasader er utvendig pusset/ malt. Taket har saltaksform, tekket med skiferstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Beskrivelse: Badet ble pusset opp av tidligere eiere i 2015. Ingen feil/mangler er registrert i brukstiden etter dette. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Nytt dusjarmatur og blandebatteri til dusj installert i juni 2024, utført av faglærte (Union VVS). Arbeid utført av Union VVS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Forrige eier informerte i sin egenerklæring om at dette ble gjort i 2013–2014. Ingen feil/mangler registrert i brukstiden etter dette.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Avvik ved brannmur ble utbedret i 2016. Ifølge tidligere eier ble arbeidet utført av faglært, og dokumentasjon sendt til Trøndelag brann- og redningstjeneste. Pipevangene er ikke synlige.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er synlige sprekker i byggets fasade. Det er forventet at sameiet vil gjennomføre en utbedring og oppgradering av husets fasade og balkonger. Arbeidet er foreløpig i en kartleggingsfase og det foreligger per i dag verken vedtak eller forslag til vedtak.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Desember 2024: Lampe installert over vask på badet, og ny belysning under kjøkkenbenk. Januar 2025: Ekstra stikkontakt installert på kjøkkenet. Juni 2025:

Ny LED-spot installert på toalett. Arbeid utført av Skansen Elektro.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: El-kontroll ble gjennomført i september 2024. Det ble kun funnet én mindre feil (kjøkkenbelysning), som ble utbedret av Skansen Elektro. Samtidig oppgraderte vi belysningen til LED. Anlegget ble godkjent og dokumentert i desember 2024.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I 2018 ble leilighetens vinduer og balkongdør byttet ut av Basisbygg AS. Taket ble byttet ut i 2010 i regi av sameiet. Arbeid utført av Basisbygg AS (vinduer og balkongdør).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har blitt foreslått nedgravde søppelcontainere, vedtas dette av kommunen dekkes utgiften av kommunen. Innherredsveien utbedres til miljøgate, forventet ferdigstilt 2026. Dette har ingen kjente konsekvenser for eiendommen, utover en forbedring av nærområdet.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Radonmåling er foretatt av Radonmannen AS. Målt verdi er godt under tiltaksgrensen.

21.1. Radonmåling

År: 2024

Verdi: 63 Bq/m³

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sameiet har innhentet energikartlegging (2024) og betongteknisk tilstandsvurdering (2025) av fasade og balkonger. Ta kontakt med megler for tilgang til rapporter.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er forventet at sameiet vil gjennomføre en utbedring og oppgradering av husets fasade og balkonger. Arbeidet er foreløpig i en kartleggingsfase og det foreligger per i dag ikke vedtak eller forslag til vedtak.

Innhold

ENTRÉ

Entréen på ca. 4,5 m² fremstår som lys og innbydende med malte veggflater i en varm beige tone og parkett på gulvet. Den er innredet med hattehylle og knagger, og har plass til skohylle eller en liten kommode. Rommet gir et godt førsteinntrykk og har direkte adkomst til både stue og gangareal mot kjøkken og bad.

STUE

Stuen er ca. 16,5 m² og oppleves som luftig og koselig. Rommet har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og gir utgang til en solrik balkong på 2,5 m². Gulvet er belagt med parkett, og veggene er malt i en moderne, nøytral farge. Det er plass til både sofagruppe og spisebord. En moderne vedovn skaper varme og stemning.

KJØKKEN

Kjøkkenet på 5,5 m² har en effektiv og funksjonell innredning med moderne, høyglans grå fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplaten er mørk og det er fliser på vegg over benk. Kjøkkenet har godt med skaplass og rikelig med naturlig lys fra vindu mot gårdsrom. Innredningen fremstår som oppgradert og godt vedlikeholdt. Av integrerte hvitevarer har man oppvaskmaskin, mikro, kjøleskap, stekeovn og koketopp. Det er også en integrert vaskemaskin på kjøkkenet - noe som effektiviserer arealutnyttelsen på badet.

BAD

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

TOALETTROM

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

SOVEROM

Soverommet er på 12,5 m² og gir plass til dobbeltseng og stor garderobeløsning. Rommet har parkett på gulvet og malte vegger i samme varme fargetone som øvrige

rom. Det store vinduet gir godt med lys, og rommet oppleves som lunt og komfortabelt. En stilren skyvedørsgarderobe med speilflater gir både praktisk lagring og visuelt romfølelse.

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

Balkongen er av eldre dato og har følgelig aldringsmessige slitasjer som blant annet avskallinger. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak:

Det er framlagt dokumentasjon på at utbedringer av balkonger/ytte fasader er under planlegging.

ILDSTED/SKORSTEIN INNVENDIG I BOLIGEN

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipa er ikke synlig fra leiligheten og er følgelig ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak:

På grunn alder må rehabilitering av pipa vurderes.

TOALETTROM

Toalettrommet er oppgradert i 2015 av tidligere eier. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Waterguard som stenger vannet ved lekkasje anbefales etablert på rommet.

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiets ansvar.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

VÅTROM: BAD – VENTILASJON

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Dette følger med leiligheten: Vaskemaskin, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr, kjøleskap, garderobeskap, veggoppheng til TV.

Det gjøres oppmerksom på at gardinoppheng på stue og soverom ikke følger handelen.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

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

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

28392978

Diverse**AREAL**

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGER

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.

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

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

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Vedfyring.

Energikarakter

F

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 2 870 000

Kommunale avgifter

Kr 14 892

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for april 2025 på kr 1 241 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 737 804

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 951 215

Formuesverdi sekundær år

2023

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

1/18

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 1 858
- Elektroniske fellesavtaler: kr 642

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring

- Drift og vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler
- Strøm i fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Andel fellesformue

Kr 9 950

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hans Nielsen Hauges gate 10

Organisasjonsnummer

996275906

Om sameiet

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

Bygget ble reist i 1939 som del av Voldsmindekomplekset, tegnet av arkitekt Sverre Pedersen, og ligger i et luftig parkområde med mye grøntareal rundt. Området og bygget regnes som et av de mest autentiske eksemplene på funksjonalisme i norsk boligbygging. Sameiet har fått støtte fra Kulturminnefondet for ivaretagelse av fasaden, og er i gang med kartlegging av fremtidig oppgradering og utbedring av byggets fasade og balkonger. Foreløpig er det innhentet en Energirapport (2024) og tilstandsvurdering fra OPEK (2025). Det er ikke vedtatt konkrete tiltak og styret vil arbeide videre med ulike alternativer, budsjett og eventuelle nødvendige sikringstiltak. Taket ble byttet i 2010. Det er installert vannmåler i bygget i 2024. Trappeoppganger pusset opp 2025.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -25 613
- Egenkapital: Kr 179 104

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 411, bruksnummer 221, seksjonsnummer 9 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/411/221/9:

HEFTELSE

09.03.1976 - Dokumentnr: 3801 - Sameieavtale

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSE OM INNLØSNINGSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

09.03.1976 - Dokumentnr: 3801 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/18

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 018 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse den 24.05.1939

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.05.1939.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplan, blant annet for boligbebyggelse:

PlanID: r0588

Plannavn: Innherredsveien, Anders Buens gate, Lademoen Kirkealle´ og Thomas von Westens gate.

Vedtaksdato: 26.03.1960

Formål: Kombinert bolig, næring og kontor.

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

PlanID: r20240030

Plannavn: Mellomveien 3 og 5

Formål: Området skal benyttes til - barnehage og nærmiljøsender.

ANTIKVARISK KLASSIFISERING

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.

Det er også foreslått å endre verneklassen til B.

Adgang til utleie

Det er tillatt med langtidsutleie i henhold til sameiets husordensregler, punkt 6.

KORTTIDSLEIE

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

om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 870 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 750 (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))

73 100 (Omkostninger totalt)

84 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 943 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 954 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 956 800 (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 73 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.07.2025





















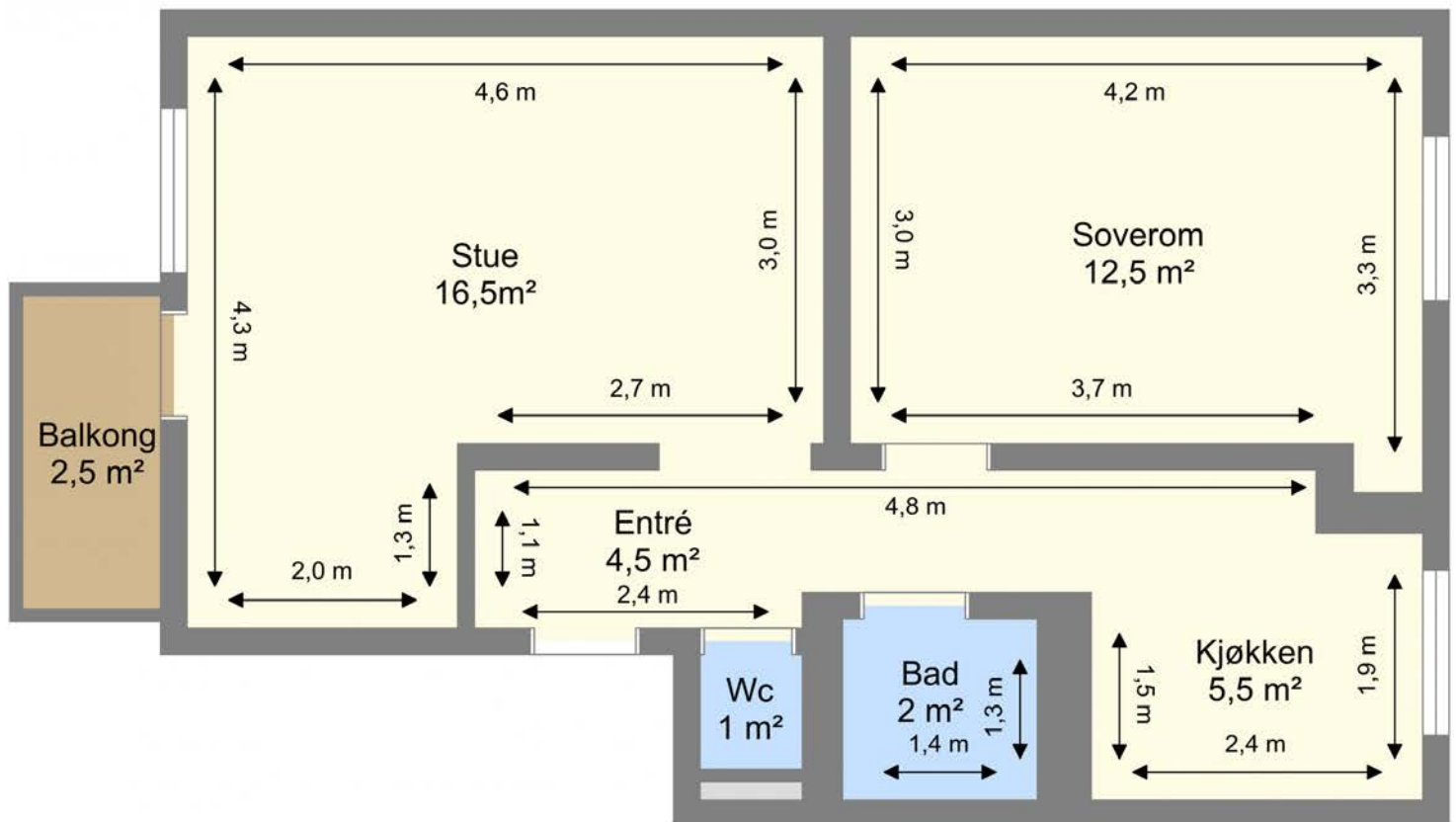






Hans Nielsen Hauges gate 10, Snr 9

2. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Hans Nielsen Hauges gate 10 - Nabolaget Voldsminde/Lademoen kirke - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

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

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	17 min 1.4 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	22 min 1.8 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 2.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

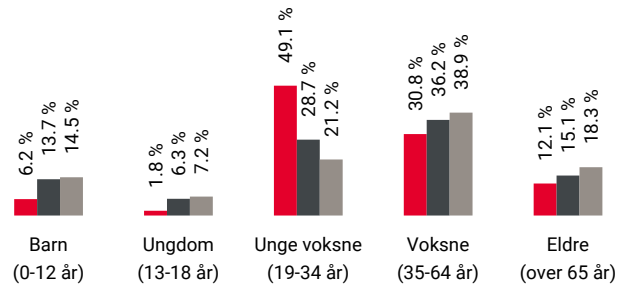
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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. Buss
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

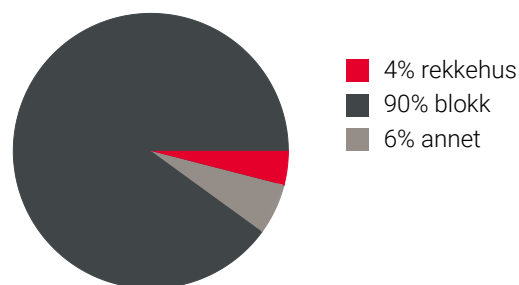
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

 **Gateparkering**
Lett 75/100

Sport

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

Boligmasse



«Sentralt, rolig, anonymt og veletablert»

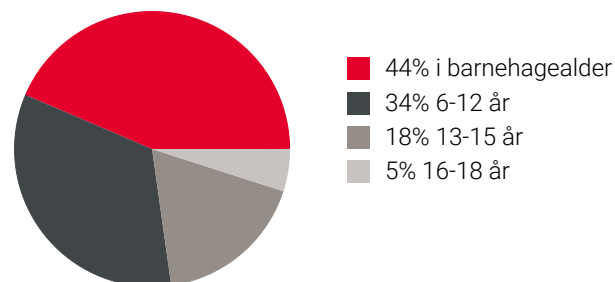
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Solsiden Kjøpesenter 14 min 
-  Apotek 1 Solsiden 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

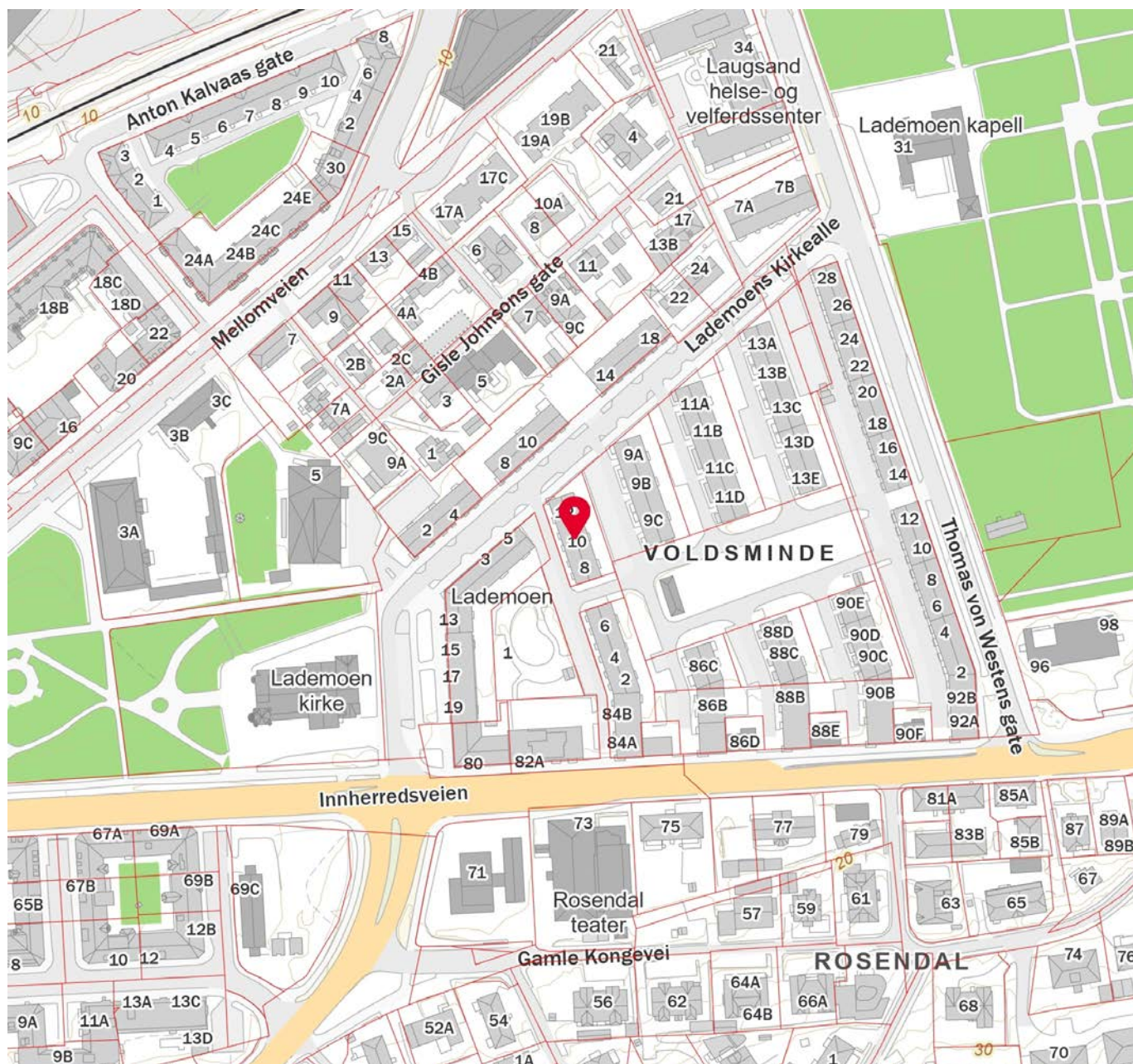
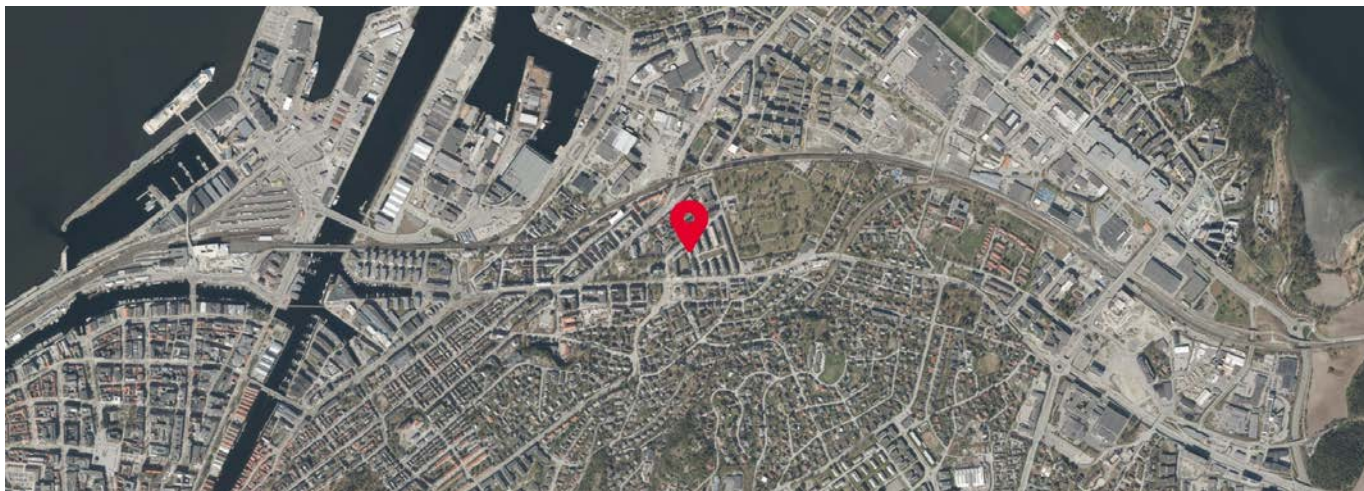


0% 63%

-  Voldsminde/Lademoen kirke
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250209	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vegard Dahle	Elisabeth Gusdal
Gateadresse	
Hans Nielsen Hauges gate 10	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7067
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250209

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble pusset opp av tidligere eiere i 2015. Ingen feil/mangler er registrert i brukstiden etter dette. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Nytt dusjarmatur og blandebatteri til dusj installert i juni 2024, utført av faglærte (Union VVS).
Arbeid utført av	Union VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier informerte i sin egenerklæring om at dette ble gjort i 2013-2014. Ingen feil/mangler registret i brukstiden etter dette.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avvik ved brannmur ble utbedret i 2016. Ifølge tidligere eier ble arbeidet utført av faglært, og dokumentasjon sendt til Trøndelag brann- og redningstjeneste. Pipevangene er ikke synlige.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er synlige sprekker i byggets fasade. Det er forventet at sameiet vil gjennomføre en utbedring og oppgradering av husets fasade og balkonger. Arbeidet er foreløpig i en kartleggingsfase og det foreligger per i dag verken vedtak eller forslag til vedtak.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Desember 2024: Lampe installert over vask på badet, og ny belysning under kjøkkenbenk. Januar 2025: Ekstra stikkontakt installert på kjøkkenet. Juni 2025: Ny LED-spot installert på toalett.
Arbeid utført av	Skansen Elektro

Filer

[Samsvarserklæring 2.pdf](#)
[Samsvarserklæring.pdf](#)
[Samsvarserklæring 3.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-kontroll ble gjennomført i september 2024. Det ble kun funnet én mindre feil (kjøkkenbelysning), som ble utbedret av Skansen Elektro. Samtidig oppgraderte vi belysningen til LED. Anlegget ble godkjent og dokumentert i desember 2024.

Filer

[Tilsynsrapport.pdf](#)

[32597139979607.pdf](#)

[Samsvarserklæring 2.pdf](#)

- 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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2018 ble leilighetens vinduer og balkongdør byttet ut av Basisbygg AS. Taket ble byttet ut i 2010 i regi av sameiet.

Arbeid utført av

Basisbygg AS (vinduer og balkongdør)

- 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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt foreslått nedgravde søppelcontainere, vedtas dette av kommunen dekkes utgiften av kommunen. Innherredsveien utbedres til miljøgate, forventet ferdigstilt 2026. Dette har ingen kjente konsekvenser for eiendommen, utover en forbedring av nærområdet.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radonmåling er foretatt av Radonmannen AS. Målt verdi er godt under tiltaksgrensen.

- 21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

63Bq/m3

Filer

[6977595_1.pdf](#)

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har innhentet energikartlegging (2024) og betongteknisk tilstandsvurdering (2025) av fasade og balkonger. Ta kontakt med megler for tilgang til rapporter.

- 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

Beskrivelse

Det er forventet at sameiet vil gjennomføre en utbedring og oppgradering av husets fasade og balkonger. Arbeidet er foreløpig i en kartleggingsfase og det foreligger per i dag ikke vedtak eller forslag til vedtak.

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250209

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250209

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Dahle	22540933a4d466bf79f54 ef9292a319f6743d9a7	14.07.2025 10:57:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Gusdal	b8445ca2fcdabf056423e e4ba5881653dca3e556	14.07.2025 10:58:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250209

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

Hans Nielsen Hauges gate 10 7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1939

BRA: 47 m²

BRA-i: 47 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

6

TG-3

0

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/33651>

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 TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkongen er av eldre dato og har følgelig aldringsmessige slitasjer som blant annet avskallinger. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Det er framlagt dokumentasjon på at utbedringer av balkonger/ ytre fasader er under planlegging.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipa er ikke synlig fra leiligheten og er følgelig ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

På grunn alder må rehabilitering av pipa vurderes.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet er oppgradert i 2015 av tidligere eier. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Waterguard som stenger vannet ved lekkasje anbefales etablert på rommet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ytterligere undersøkelser anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.7.2025

Rapportdato
17.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: GUSDAL ELISABETH
Navn: DAHLE VEGARD

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 10, 7067 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	411	Bruksnr:	221	Festenr:
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1939					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer over kjeller, samt loftsareal. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og fasader er utvendig pusset/ malt. Taket har saltaksform, tekket med skiferstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	47	47	0	0	3
Kjeller og loftsbod	11	0	11	0	0
Totalt m²	58	47	11	0	3

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	47	47	0	0	3
Totalt m²	47	47	0	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	47	47	0	Entre, wc, bad, kjøkken, stue, soverom.	
Totalt m²	47	47	0		

Bygning: Kjeller og loftsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller/ bod	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller og blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4 på loft, 5 og 2 m² i kjeller. Bodene er medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkongen er av eldre dato og har følgelig aldringsmessige slitasjer som blant annet avskallinger. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er framlagt dokumentasjon på at utbedringer av balkonger/ ytre fasader er under planlegging.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er skiftet i 2018 og datert 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke, Oppforet tregulv på betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

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

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

Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn fra rundt 2015.

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipa er ikke synlig fra leiligheten og er følgelig ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder må rehabilitering av pipa vurderes.

6.5 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**

Innredningen opplyses skiftet av tidligere eier i 2015 og fremstår uten skader med behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet er oppgradert i 2015 av tidligere eier. Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Waterguard som stenger vannet ved lekkasje anbefales etablert på rommet.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerte som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. TG 1 settes på nyere installasjoner.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er gjennomført en elkontroll datert 22.10.2024 med dokumentert rettet avvik datert 02.12.2024 av Tensio. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2014

Størrelse	
117 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på yttervegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert av tidligere eier i 2015. Videre er blandebatteri/ dusjarmatur fra 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater	TG-1
-----------------------------------	-------------

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
--	-------------

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Sanitærutstyr

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

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
------------------------------------	-------------

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at tilstøtende vegg er oppført i betong slik at kontroll er begrenset.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

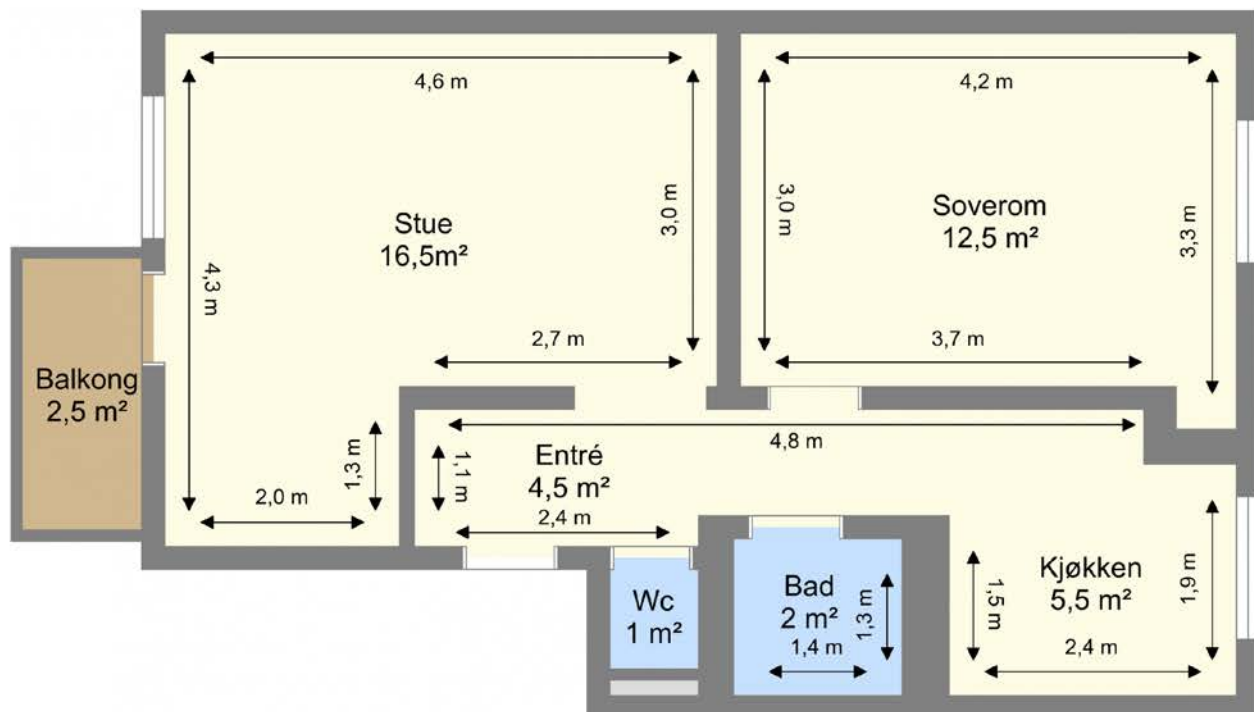
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Hans Nielsen Hauges gate 10, Snr 9

2. Etasje

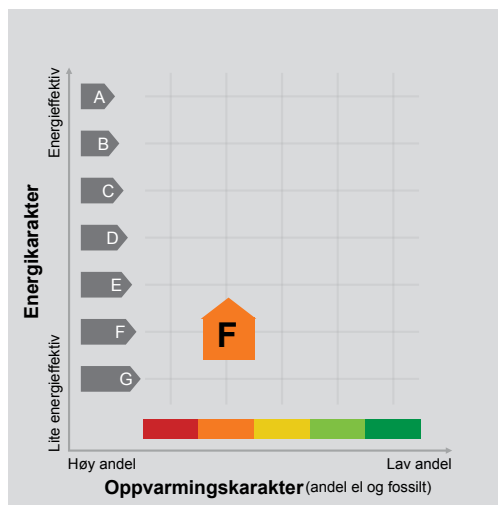


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 10
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	221
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182138797
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-146347
Dato	16.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk 8 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Vedtekter for boligsameiet

Hans Nielsen Hauges gate 10

org.nummer 996 275 906

Revidert: 30.06.2021, 19.12.2022

1. Navn og formål

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

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

2. Råderett

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

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

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

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

3. Fellesutgifter

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

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

4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Bygningsmessige arbeider

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

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

5.2 Forsikring

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

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

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

6. Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2 Fravikelse av bruksenheten

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

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

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

7. Styret

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

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

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

8. Styremøte

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

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

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

9. Sameiemøtet

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

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

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

9.1 Innkalling til sameiemøte

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

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

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

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

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

9.2 Saker som skal behandles på ordinært sameiemøte

På det ordinære sameiemøtet skal disse sakene behandles:

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

9.3 Behandling av saker og flertallskrav

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

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

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

9.4 Inhabilitet

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

10. Revisjon og regnskap

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

11. Forretningsfører

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

avskjed.

12. Endringer i vedtekter

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

13. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Husordensregler

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

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

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

Utover reglene utøves alltid *god naboskikk*.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1. Ro og orden

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

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

2. Vedlikehold

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

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

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

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

3. Renhold fellesarealer

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

enkelt skal kvittere for utført arbeid.

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

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

4. Dyrehold

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

5. Røyking

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

6. Utleie

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

7. Balkonger

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

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

8. Søppel

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

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

9. Inngangsdører

Inngangsdører skal til enhver tid holdes låst.

Sameiet Hans Nielsen Hauges Gate 10

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

Resultatrapport 2024 for Sameiet Hans Nielsen Hauges Gate 10

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Hans Nielsen Hauges Gate 10

Balanse 2024

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

Balanserapport 2024 for Sameiet Hans Nielsen Hauges Gate 10

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

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

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

Mathilde Resell
Styrets leder

Ingrid Johansen
Styremedlem

Charlotte Vatne
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

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

*Tilskudd Enova

Note 2 Lønnskostnader

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

Boligselskapet har 0 ansatte.

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

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

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

Note 4 Forvaltningshonorar

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

Note 5 Vedlikehold

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

Note 6 Andre kostnader

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

Note 7 Finans

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

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

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

*Fremtind forsikring og Rentokil

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

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.

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

Note 10 Påløpte kostnader

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

Note 11 Disponible midler

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

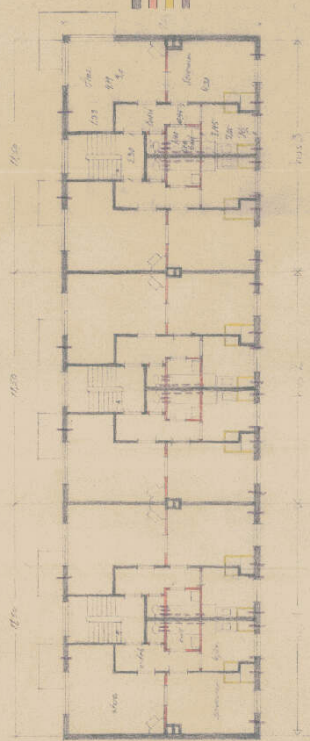
Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

1/3 JERNBETON, TRONDHEIM
bebyggelse på Volvsmirde

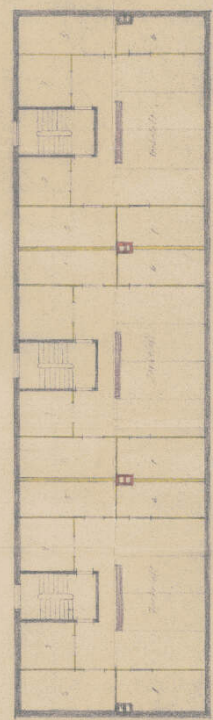
(blokk D) = blokk B

Tall leges
9660

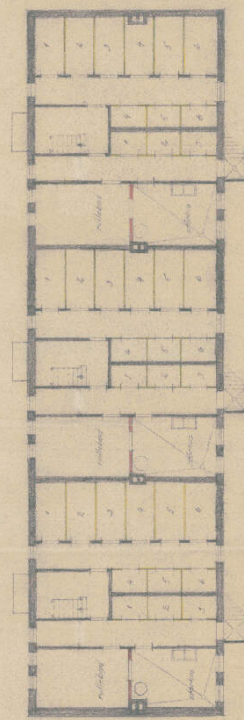
Bl. nr. 8-10-13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000



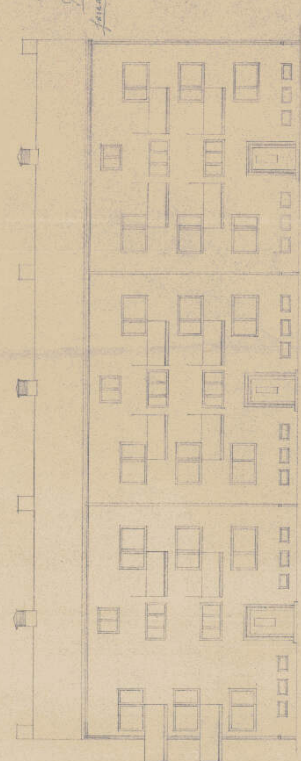
JERNBETON
50 x 50 cm
PANEL
VENTILASJON



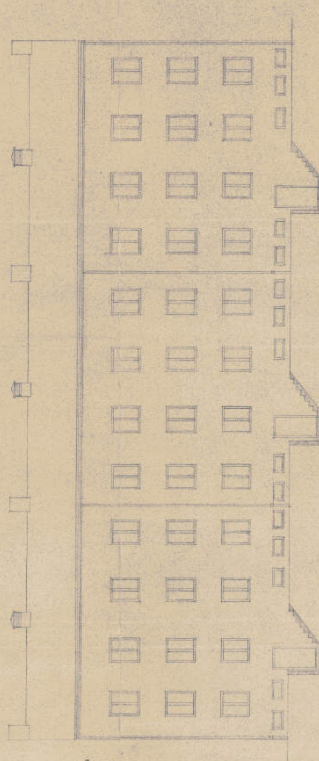
JERNBETON
BRUKET 100 x 100 cm
PANEL
VENTILASJON



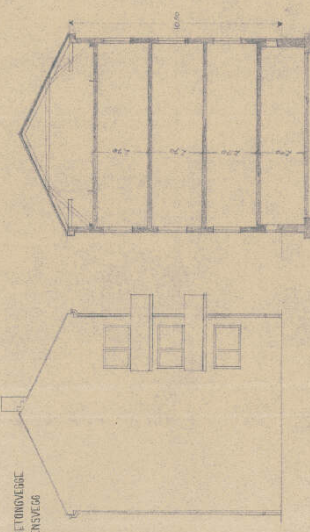
BRUKET 100 x 100 cm
PANEL
VENTILASJON



Mot sydvest



Mot nordvest



Snitt

Mot sydvest

SVERRE PEDERSEN arkitekt og ingeniør

TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSCHEFEN

Attest nr.

Byg.jnr.

129

38

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om
bygningsarbeidet på Palasiet nr II (Hans Hvinge st. 8. 10. 12)

nemlig

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

Trondheim den

24/5-39

Sendes tilkaller sig Herr Bygningschefen
Tilbedelse sig medfølgende anbefaler.

Trondheim stadsfysikat

30/5.39 *Omra*



Byskriveren i Trondheim
7000 TRONDHEIM.

Som hjemmelsinnehaver begjærer vi følgende oppstykking av

Hans Nielsen Hauges gt. 8 - Trondheim.

Hans Nielsen Hauges gt. 8 selges som ideelle eierandeler tilknyttet disposisjonsrett til bruk av leiligheter med tilhørende ytre rom. Ved dette er etablert et sameie og formålet med vedtektene er å regulere forholdet mellom sameierne og sikre eiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art. Sameierne hefter innbyrdes etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og rettigheter. Sameierne har gitt avkall på eventuell forkjøpsrett og rett til å kreve sameiet oppløst, som det etter loven måtte ha i forhold til de øvrige sameiere.

SEKSJONSFORDELING

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

- 2 -

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

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Trondheim den 3.3.76

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

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

Per Nylander/sign.

St.aut. e.megler

Per Johan Larssen, f. 30.07.18-██████████

Herbert Helgesen, f.10.07.18-██████████

Herman Frost, f. 08.12.15-██████████

Borghild Helgesen, f. 09.04.04.██████████

P. NYLANDER
Riktig gjennart bekreftes

Per Nylander
St.aut. e.megler

LOFTSPLAN

HANS NIELSEN HAUGES GATE 8.

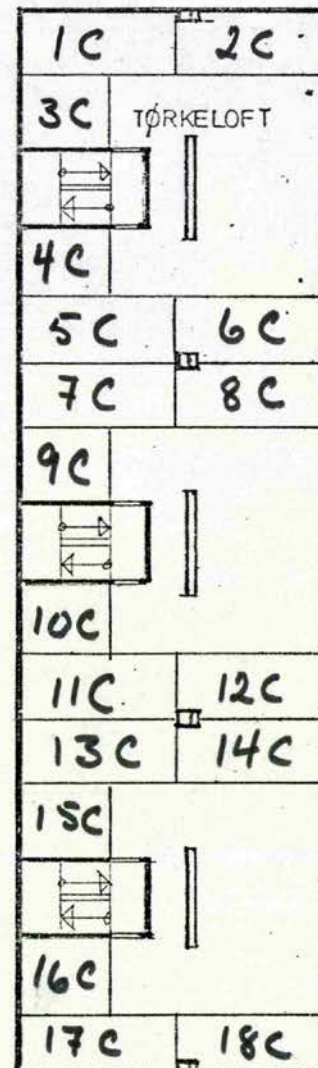
MÅL 1:200



12.

10.

8.



Tegning er riktig
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

Arvid E. Eriksen

BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

KJELLERPLAN

HANS NIELSEN HAUGES GATE 8.

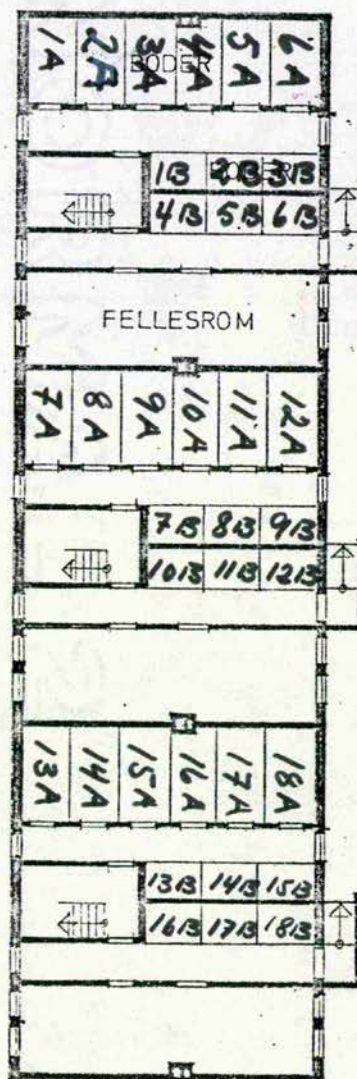
MÅL 1:200



12.

10

8.



Tegning er riktig
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

Olav E. Eide

BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

HANS NIELSEN HAUGES GATE 8.

OPPGANG 10

ETASJE : 2.

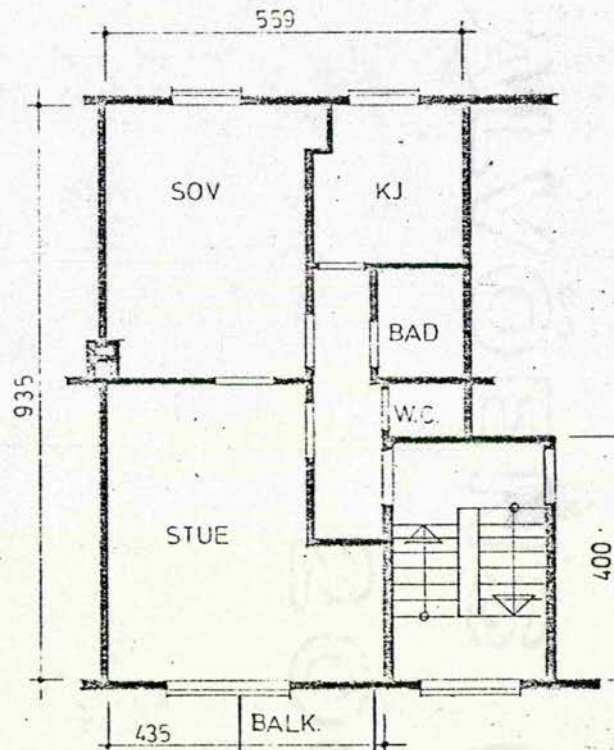
VENSTRE

AREAL = 47.0 m²

SEKSJON NR. 9

LEILIGHET NR. 009

MÅL 1:100



Tegning er riktig
Trondheim Bygningsskontroll 3.3.1976

Arvid Eilsson

BYGNINGSSJEFFEN I TRONDHEIM

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

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

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesen av 21. februar 1924 har
Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 26. mars 1960 til
fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

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

Bygn.kontorets
kontroll-Lnr.
112/60

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

Johan L. Bittelsen
Johan L. Bittelsen
fang.

REGULERINGSPLAN
FOR
OFFENTLIG VEI NETT
INNENFOR

Voldsminder-Byggeskema
M. 1.500

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

27. MAI 1959

RETTET 7. OKTOBER 1959

Armandt.

PROJEKT I TRONDHEIM
BYPLANLAD
7.10.1959
17.11.1959

R 588

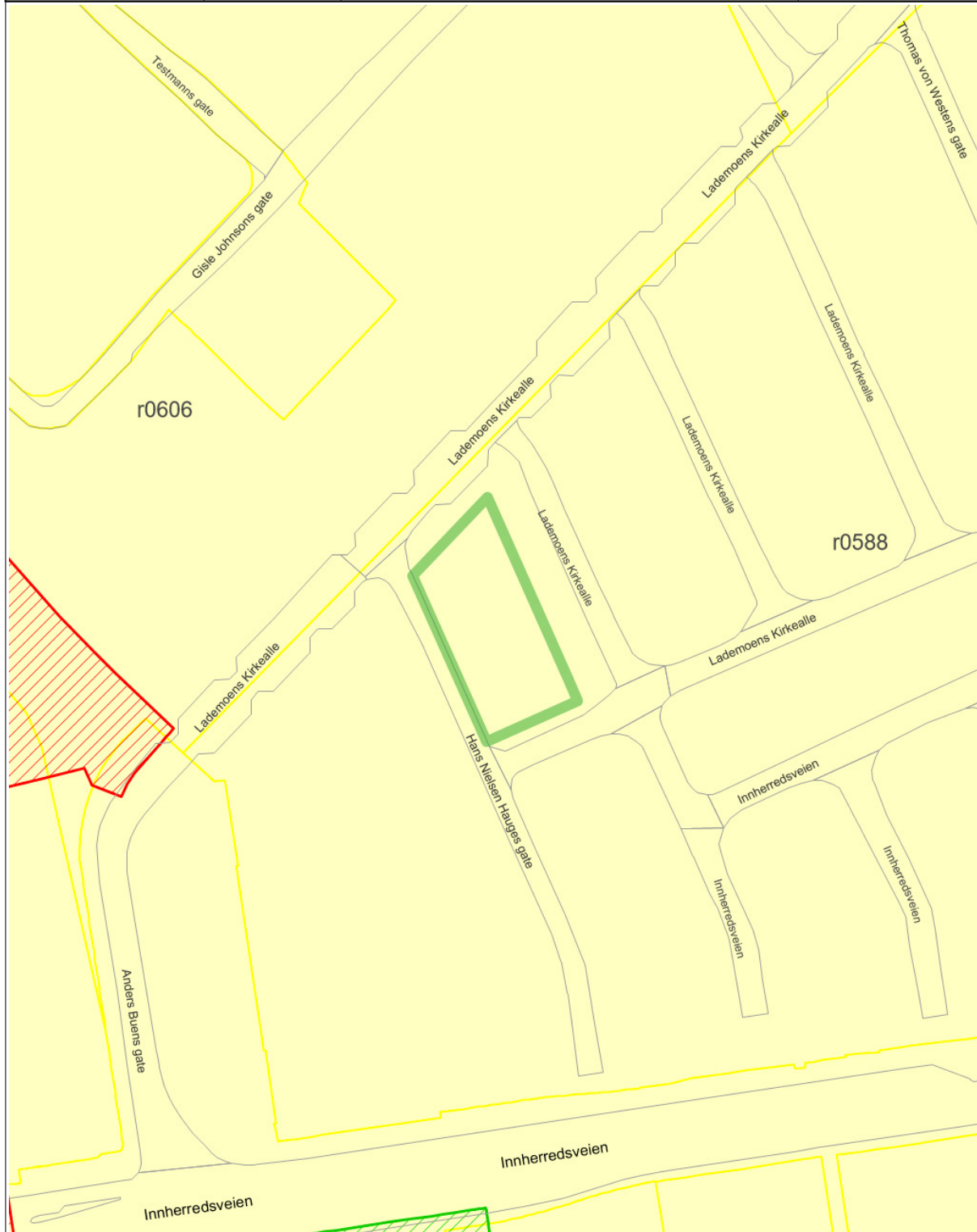
KOMM. DEPT. I
00001-31250
D.3

KOMM. DEPT. I
01902-25.05.60
D.3

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 221	Fnr: 0		Snr: 9
	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 10 7067 TRONDHEIM				
	Annen info:					



 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 221	Fnr: 0		Snr: 9
	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 10 7067 TRONDHEIM				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 10
7067 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@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