

Velkommen til

# Hans Finnes gate 29, 7045 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Hans Finnes gate 29
# 7045 Trondheim

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 4 190 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 105 840,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 4 295 840,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 1 112,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 64 / 64 m² |
| **Soverom** | 2 |
| **Boligtype** | Leilighet |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 1948 |
| **Etasje** | 2. etasje |

**Energimerke** 

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Ingrid Hagemo Sæther**
Eiendomsmegler

+47 988 00 359
ingrid.saether@em1.no

# Informasjon om eiendommen

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

**Registerbetegnelse**
Gnr. 9, Bnr. 403, Snr. 3, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 4 190 000,- |
| Omkostninger | kr | 105 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 4 295 840,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 4 307 340,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 104 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 105 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Beløpet på 1.102,- er for April 2026. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.
En oversikt over kommunale avgifter fra Mai 2025 og frem til April 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 1 112,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Strøm fellesareal
- Årlig kontroll av brannalarmanlegg
- Byggforsikring
- Velforening
- Peliasavtale
- Avsetning til vedlikehold.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av styreleder. Sameiet benytter seg ikke av ekstern forretningsfører, men drifter sameiet i fellesskap.

**Forretningsfører**
Det forutsettes at interessenter setter seg nøye info fra styreleder angående informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om bsameiets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av styreleder. Sameiet benytter seg ikke av ekstern forretningsfører, men drifter sameiet i fellesskap.

**Areal**
BRA - i: 64 m²
BRA totalt: 64 m²
TBA: 10 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

**Eierform**
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
2. etasje

**Parkering**
1 parkeringsplass på sameiets tomt.
Parkeringsplassen er ikke merket, og det foreligger ingen avtale på hvordan parkeringsplassen disponeres.

Gjesteparkering er opprettet rett innenfor innkjørsel til venstre.

**Sameiets eiendom**
Gnr. 9, Bnr. 403, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 259 m². Felles eid tomt

**Byggeår**
1948 ifølge takstmann.

**Innhold**
Internt bruksareal:
2. etasje: Entré, bad, kjøkken, toalettrom, spisestue og stue.

Loftsetasje: Loftstue, bod og 2 stk. soverom.

Dette iht. beskrivelse fra takstmannen.

**Standard**
2. etasje (ca. 50 m²):

Entré (3,8 m²):
Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Garderobeskap.

Bad (3,8 m²):
Malt belegg på gulv. Malte plater på vegger. Plater i himling.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Kran og avløp for vaskemaskin. Panelovn. Dusjkabinett.

Kjøkken (8,1 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater samt flis over benker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøle-/fryseskap. Varmtvannsbereder og lekkasjesikring i kjøkkenbenken.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Toalettrom (1,9 m²):
Parkett på gulv. Plater på vegger. Plater i himling.
Innredning: Gulvmontert toalett.

Spisestue (18,1 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Utgang til balkong. Varmepumpe.

Stue (12,8 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Loftsetasje (ca. 14 m²):

Loftstue (7,6 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Plassbygd og skuffeseksjon som også medfølger handelen.
Innredning: Feieluke. Panelovn.

Bod (Ikke måleverdig):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Soverom 1 (6,2 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Soverom 2 (Ikke måleverdig):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Dette iht. beskrivelse fra takstmannen.

**Byggemåte**
Bygningen, som er en firemannsbolig, ble oppført i 1948 og er på 2 etasjer + loftsetasje over kjeller. Grunnmuren og etasjeskillere består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Valmet takkonstruksjon som er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass samt takvinduer med 3-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmannens kommentar.

**Hvitevarer og tilbehør**
Vaskemaskinen på badet medfølger handelen. Denne er fra 2026
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger og gir i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 06.01.1948
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

Vedlagt ligger:
- Begjæring til å ta i bruk bolig datert 03.02.1949
- Ferdigattest for bruksendring av tørkeloft datert 01.11.2018
- Ferdigattest for brannarlarmanlegg datert 16.05.2019

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

**Oppvarming**
- Elektrisk
- Varmepumpe

Ventilasjon: Periodisk avtrekk.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

**Energimerking**
ORANSJE F
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

**Adgang til utleie**
Det er kun er en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

**Radon**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til framtidig Bebyggelse og anlegg

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
5001 r0001 Del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien (12.5.1949).
Eiendommen er regulert til boligformål.

r1170c E6 øst. Delplan 2, parsell Nedre Møllenberg gate - Lauritz Jenssensgt. (30.10.2006). Denne planen gjelder E6/Strindheimtunnelen og tilhørende samferdselsanlegg. Eiendommen er innenfor et område som berøres av E6-anlegget eller hensynssoner knyttet til tunnelen.

5001 r20140042 Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen (26.5.2016) Bygge ny fortausløsning basert på godkjent reguleringsplan i Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen. Ny fortau er ca.690 meter langt. Dette iht. Trondheim kommunes arkiv datert 16.11.2022

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med PlanID:
- r20240039 Rønningsvegen 26. Tomta er i dag regulert til boligformål, og planarbeidet går ut på å legge til rette for én enebolig med tilhørende anlegg på den ubebygde tomta.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel, målebrev, etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som:
Primærbolig: kr 961 540,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 846 161,- for 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger.

**Eier**
Camilla Nielsen

**Heftelser og servitutter**
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

2018/424462-1/200 09.02.2018 21:00

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 403 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 403 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 403 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 403 FNR: 0
SNR: 4
Bestemmelse om at boder i kjeller og loft kan
fordeles på ny og senere reseksjoneres
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøpe

**Andre relevante opplysninger**
Arealoppmåling er foretatt av takstmannen.

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:

2. etasje:
- Opprinnelig vegg og dør mellom entré/stue er fjernet.
- Opprinnelig soverom er i dag innlemmet i stuen, samt at vegg mellom kjøkken/stue er fjernet. Rommet fremstår i dag som en åpen løsning med stue/spisestue/kjøkken.
- Opprinnelig kott er i dag innlemmet i toalettrommet. Dette er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er godkjent
- Opprinnelig kott er i dag innlemmet i bad. Dette er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er godkjent.

Seksjonering:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44 / 198

Det gjøres oppmerksom på at areal på loft ikke er seksjonert inn som en del av leiligheten, og er fellesareal iht. tinglyst seksjonering. Kjøper vil derfor ikke få rettsvern til dette arealet. Det foreligger tinglyst erklæring om at seksjonene har rett til å ta i bruk areal over/under egen seksjon for utvikling til boareal, og sameiet har i praksis har fordelt areal på loft og i kjeller mellom seksjonene. Dette endrer imidlertid ikke det forhold at arealet ikke er formelt seksjonert inn i seksjonen. Det anbefales at det foretas en reseksjonering av eiendommen for å sikre retten til disse arealene. Det vil være kostnader i forbindelse med eventuell reseksjonering. Følgende rettighet i forbindelse med disponering av arealene ved bodfordeling og utvidelse av leilighetene er tinglyst og vedlagt:  Bodfordeling ved utvidelse av leiligheter:
Sameierne i Hans Finnes gate 29 samtykker herved at boder i kjeller og loft kan fordeles på ny og senere reseksjoneres inn i den enkeltes sameiers seksjon. Sameiebrøk vil ikke bli berørt. Ved å underskrive på denne erklæring samtykker man for seg og ev. fremtidige eiere at en sameier kan begynne å utvinne "sitt" tilstøtende areal når den måtte ønske. Man samtykker samtidig i at berørte boder som man benytter må ryddes og fristilles til den sameier som blir rettmessig eier av arealet, i tillegg til at man da ev. vil få boder kun i kjeller eller på loft i "bytte". Før noen av beboerne setter i gang med utnyttelse av areal, skal det holdes et møte med alle sameierne for å informere om fremdrift. Eventuelle løsninger som har innvirkning for andre skal godkjennes av den det har innvirkning for, før tiltak settes i gang. Kjøper overtar ansvar, risiko og kostnader forbundet med dette.

Nyttig info:

Boligen er del av et mindre sameie. Vedlagt ligger vedtekter og husordensregler.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke utvidet kr 21 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.000,-
Fotograf kr. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 12.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS den 20-05-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG IU:
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

TG3:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom - 2. etasje - Bad - Generell

TG2:
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tomteforhold - Utvendige vannledninger
Våtrom - 2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Spesialrom - 2. etasje - Toalettrom - Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkongen er under dagens krav, som er 100 cm.
- Det mangler rekkverk på siste del av trappeløpet. Eier
opplyser at løsninger er prosjektert og godkjent av utførende samt av trappeleverandør.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Takstmannens kommentar til areal:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende
endringer:
2. etasje:
- Opprinnelig vegg og dør mellom entré/stue er fjernet.
- Opprinnelig soverom er innlemmet i stuen, videre er vegg mellom kjøkken/stue fjernet og rommene fremstår i dag som en åpen løsning med stue/spisestue/kjøkken.
- Opprinnelig kott er innlemmet i toalettrommet.
- Opprinnelig kott er innlemmet i badet.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Det antas at fall mot sluk ikke er helt korrekt, i et hjørne mot yttervegg. Ellers er det ikke registrert noen avvik i nærheten av sluket som er mye lenger inn i rommet. Det er litt fuktskade i gulv rundt toalett, etter vannsøl som ikke ble tørket opp med en gang.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Argon Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av belysning, lys brytere og
stikkontakt.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Skansen Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av helautomatisk
baderomsvifte.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Benyttet vennetjeneste av faglært rørlegger til av/på kobling ved bytte av dusjkabinett m /blandebatteri og vask m/blandebatteri.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Noen i sameiet oppdaget noe fukt rundt pipen som ikke er i denne leiligheten. Alle pipebeslag ble derfor byttet i 2021.

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: AS Taktekkern
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alle takhatter og pipebeslag på tak.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Ved drenering av sameiet og samtidig utvikling av naboen i 1.et. sin kjellerdel til boareal i 2025, ble det skader etter arbeider fra entreprenøren. Det ble av Gjensidige påpekt noe bevegelse i bygningen som forplantet seg
oppover. Min leilighet fikk påvist noe bevegelse i gulv og gipssprekker rundt flere vinduer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: GL 3Bygg AS og Bergsmyrs Malerservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Snekker har utbedret skjevhet i gulv rundt pipe i hovedetasjen og utbedret noe skjevhet i gulv på loftsstue. Maler har reparert gipssprekker rundt vinduer både i hovedetasje og loft.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Det er gammelt hus og man kunne se gjennomslag av fukt i grunnmuren tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Miljø og Landskapsentreprenørene AS
Beskrivelse av arbeidet: Drenering av grunnmur rundt hele huset.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Miljø og Landskapsentreprenørene AS
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med at naboen utviklet kjeller til boareal, så ble avløpsrør ut fra huset byttet ut og i tillegg senket lavere i terrenget under gårdsplassen.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: AC Senteret Trondheim AS
Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av gammel varmepumpe og montering av ny, samt montering av elektrisk markise.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. I forbindelse med utvikling av naboens kjeller i 2025, ble det overspenning i noen ledninger i kjeller, som førte til brann. Brannen slukket raskt av seg selv da den smeltet et vannrør. Strøm ble koblet av og Gjensidige konstaterte at det kun var overfladiske skader. Eier av seksjon 2 som dette kjeller arealet tilhører, har mottatt oppgjør for saken og skal selv fikse skaden senere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Heimdal Eiendomsservice AS
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med utvikling og bruksendring av loftsareal for denne enheten, så ble alt det elektriske lagt opp nytt for loftet.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Skansen Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Etter brannen i kjelleren har det blitt utført full gjennomgang av det elektriske anlegget i denne leiligheten. Fikk kun merknad om at noen gamle ledninger burde bli trukket på ny og at noen
jordfeilautomater burde bli oppdatert, som da også ble utført. I tillegg ble alle halogen tak spotter byttet til led. Alle spotter styres av xComfort system, med trådløse lysbrytere.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Det er vedtatt av Trondheim kommune at Hans Finnes gate skal utbedres, endelig oppstart er ikke fastsatt. Sameiet har inngått avtale med kommunen om salg av ca. et par meter tomt på østsiden mot Hans Finnes gate. Vi fikk beskjed om at det her skal komme nytt fortau og det store treet og hekken må fjernes. I ettertid er vi informer om at det ikke er sikkert at det blir fortau på den siden allikevel, så det er usikkert på om tomten til sameiet blir berørt eller ikke. Vederlaget sameiet fikk i forbindelse med dette, vil uansett ikke trekkes tilbake fra kommunen. Sameiet fikk 60.000,- som ble satt på sameiets konto og har blitt brukt til vedlikehold og avsetning til dette.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Sameiet har tinglyst en erklæring som beskriver at alle leiligheter har rett til å ta i bruk areal over eller under seg for utvikling til boareal. Denne leiligheten renoverte og fikk innlemmet tidligere felles tørkeloft til boareal. Samtidig oppga man bodareal i kjeller. Sameiet har i dag praktisk fordelt areal på loft og kjeller, selv om ikke alle leiligheter enda har utviklet og innlemmet sin del. Siden ikke alle har endret til boareal så er det heller ikke foretatt en reseksjonering enda, da det var ønskelig å reseksjonere alle enhetene samtidig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Loftsarealet er bygge meldt og godkjent, ferdigattest ble utstedt 01.11.2018.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Det er vedtatt av Trondheim kommune at Hans Finnes gate skal utbedres, endelig oppstart er ikke fastsatt. Sameiet har inngått avtale med kommunen om salg av ca. et par meter tomt på østsiden mot Hans Finnes gate. Vi fikk beskjed om at det her skal komme nytt fortau og det store treet og hekken må fjernes. I ettertid er vi informer om at det ikke er sikkert at det blir fortau på den siden allikevel, så det er usikkert på om tomten til sameiet blir berørt eller ikke. Vederlaget sameiet fikk i forbindelse med dette, vil uansett ikke trekkes tilbake fra kommunen. Sameiet fikk 60.000,- som ble satt på sameiets konto og har blitt brukt til vedlikehold og avsetning til dette.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja. I forbindelse med drenering av sameiet og naboens utvikling av kjellerareal, så oppsto det flere skader. Alt er håndtert av sameiets forsikring og den enkeltes innboforsikring. Denne leiligheten fikk påvist tidligere nevnte setningsskader, i tillegg til innsig av dieseleksos fra minigraver som
jobbet med kjeller utviklingen. Alle skader er håndtert av sameiets forsikringsselskap Gjensidige og innboforsikring som også er Gjensidige. Påviste skader er reparert og leiligheten er sanert i 2025. I tillegg er alle
leilighetens tak og vegger malt på nytt i 2025/2026.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- Ja. Det forekommer litt tyveri og sniking på eiendommer på Persaunet på natten. Så vi legger ikke igjen verdifulle gjenstander ute eller synlig i bil. I tillegg kan det være lurt å få tilsendt pakker til utleveringssted og ikke til
postkasse.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Deler av kjeller i bygget er en garasje, som eies av seksjon 2. Det ble der oppdaget noen sprekker som mulig hadde oppstått samtidig som andre skader ved utviklingen av kjeller. Sprekkene er reparert av Gjensidige.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Gjensidige
Beskrivelse av arbeidet: Gjensidige sendte et firma som har reparert
sprekkene.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: A-Z Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Huset ble etter isolert, fikk ny kledning og malt.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Tror dette også ble utført av A-Z Bygg AS.
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sameiets tak.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Omgjøring av soverom i hovedetasje til stue. Riving av vegg, samt legging av gulv, gipsing av vegger og tak. Ny bæring ble utført av fagfolk i forbindelse med utvikling av loftet som foregikk samtidig.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Boligen er gammel og har delvis skjevheter i gulv og knirk noen steder. Det er ikke oppdaget noen endringer i dette siden kjøp i 2014. De endringene som oppsto ved tidligere nevnte skadesak ble rettet av Gjensidige.
Sameiet fikk installert brannalarmanlegg fra Firesafe i 2018. Dersom en alarm utløses i en leilighet og ikke blir skrudd av ila. 2 min. så vil alle leiligheter varsles.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker  kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Vedlegg**
- Nabolagsprofil
- Signert egenerklæring datert 17.05.2026
- Tilstandsrapport datert 28.05.2026
- Energiattest
- Begjæring til å ta i bruk bolig datert 03.02.1949
- Byggegodkjente tegninger datert 06.01.1948
- Ferdigattest for bruksendring av tørkeloft datert 01.11.2018
- Byggetillatelse for veranda datert 29.04.1998
- Seksjonering
- Oppdeling av seksjoner datert 08.04.1983
- Erklæring om rettighet datert 09.02.2018
- Vedtekter for sameiet hans Finnes gate 29
- Husordensregler
- Kommunale avgifter
- Regulering med områdebestemmelser
- Situasjonskart

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Ingrid Hagemo Sæther
Eiendomsmegler
Telefon: 988 00 359
E-post: ingrid.saether@em1.no

**Avdeling**
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

































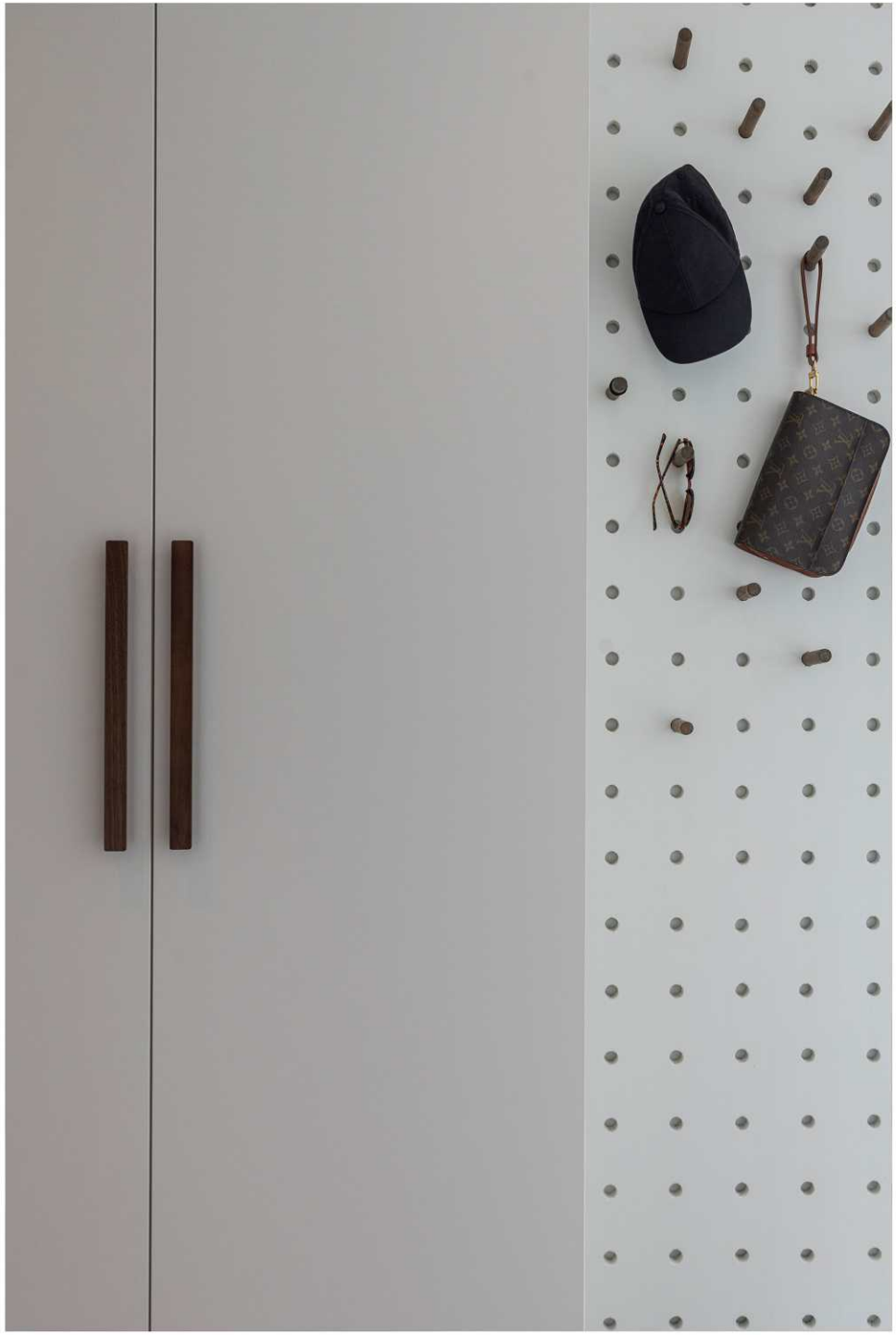





FARGET
HVIT










REMBRANDT
OSCAR-CLAUDE MONET


























29











# HANS FINNES GATE 29

## Nabolaget Kuhaugen/Persaunet vestre - vurdert av 32 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Persaunet leir**<br>Linje 22 | **5 min**<br>0.4 km |
| **Lilleby stasjon**<br>Linje R60, R70 | **12 min**<br>1.1 km |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | **6 min**<br>2.5 km |
| **Dronningens gate 62**<br>Linje 9 | **9 min**<br>3.4 km |
| **Trondheim Værnes** | **29 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Strindheim skole (1-7 kl.)**<br>561 elever, 31 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Lilleby skole (1-7 kl.)**<br>211 elever, 15 klasser | **13 min**<br>1.2 km |
| **Bispehaugen skole (1-7 kl.)**<br>245 elever, 15 klasser | **18 min**<br>1.5 km |
| **Rosenborg skole (8-10 kl.)**<br>476 elever, 31 klasser | **16 min**<br>1.4 km |
| **Blussuvoll skole (8-10 kl.)**<br>553 elever, 27 klasser | **4 min**<br>1.9 km |
| **Cissi Klein videregående skole** | **16 min** |
| **Strinda videregående skole**<br>1150 elever, 17 klasser | **23 min**<br>1.9 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

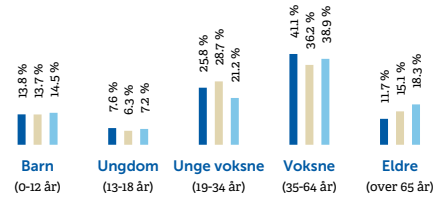
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

## NABOSKAPET

Høflige 65/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Rønningen barnehage (1-5 år)**<br>31 barn | **2 min**<br>0.2 km |
| **Majorstuen barnehage (1-5 år)**<br>48 barn | **6 min**<br>0.5 km |
| **Aastahagen barnehage (1-6 år)**<br>97 barn | **7 min**<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Prix Persaunet**<br>PostNord | **6 min**<br>0.5 km |
| **Bunnpris Rosendal**<br>Søndagsåpent | **7 min**<br>0.6 km |

FINN 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 2026



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

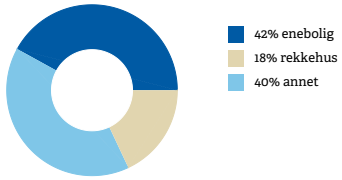
## TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Buranbanen**<br>Fotball | **12 min**<br>1 km |
| **Dr.Mauds minne - gymsal**<br>Aktivitetshall | **12 min**<br>1 km |
| **Feel24 Buran** | **12 min** |
| **Impuls Treningssenter Leangen** | **14 min** |

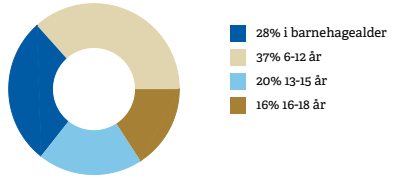
## BOLIGMASSE



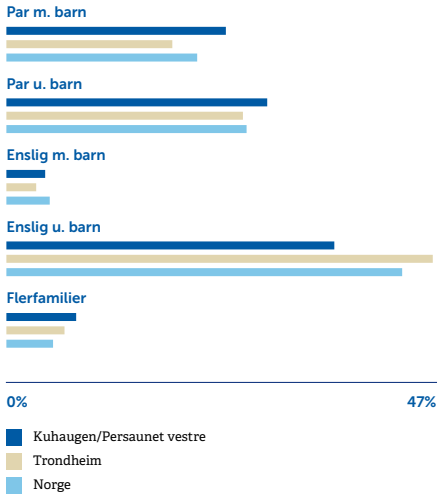

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Sirkus Shopping** | **14 min** |
| **Apotek 1 Strindheim** | **10 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



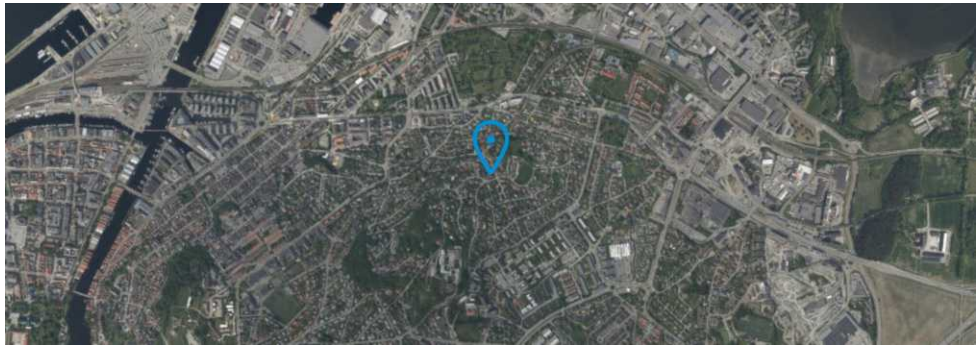

## FAMILIESAMMENSETNING

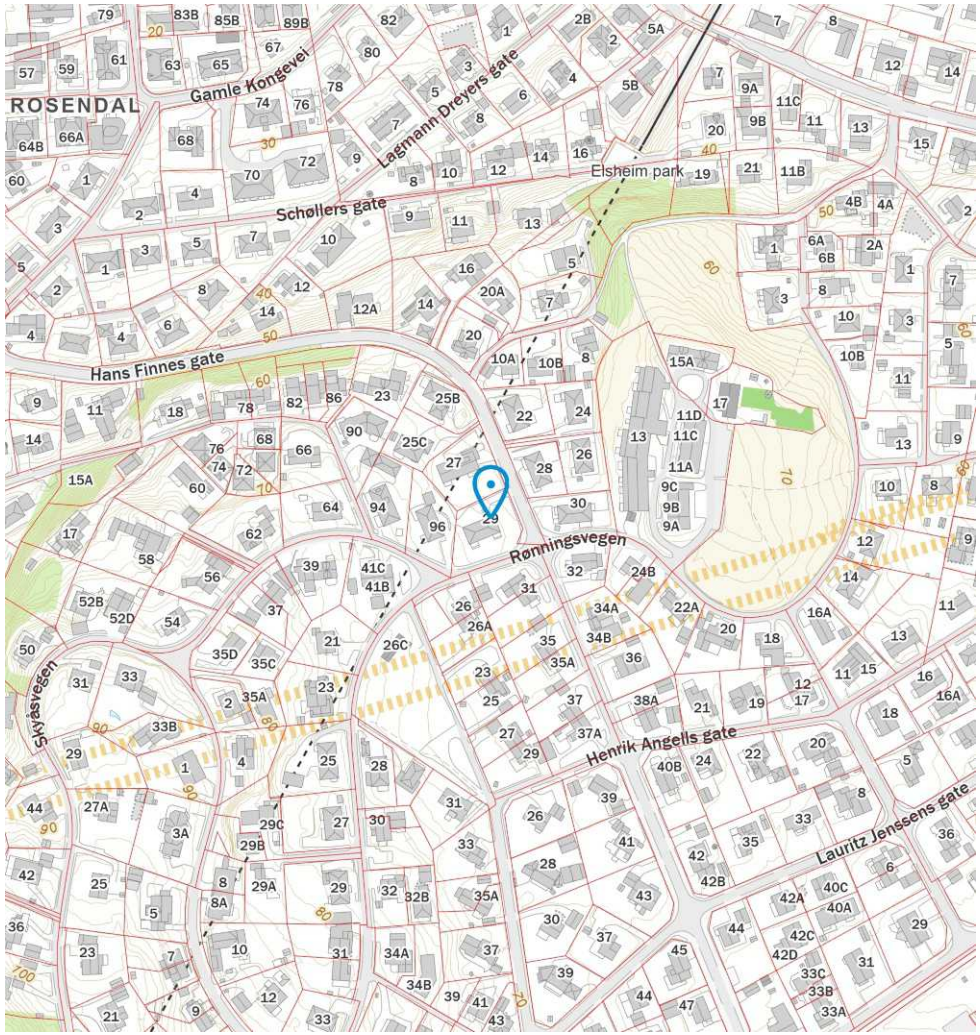



## SIVILSTAND

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

FINN 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 2026






FINN 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 2026



Nielsen, Camilla Skrede
17.05.2026
Signed bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Camilla Skrede Nielsen

## Boligen

Hans Finnes Gate 29
7045 Trondheim

5001-9/403/0/3

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

# Våtrom, tak og fasade

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

**• Ja**

Det antas at fall mot sluk ikke er helt korrekt, i et hjørne mot yttervegg. Ellers er det ikke registrert noen avvik i nærheten av sluket som er mye lenger inn i rommet.
Det er litt fuktskade i gulv rundt toalett, etter vannsøl som ikke ble tørket opp med en gang.

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   **Firmanavn:** Argon Elektro AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Opplegg av belysning, lys brytere og stikkontakt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   **Firmanavn:** Skansen Elektro AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Montering av helautomatisk baderomsvifte.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Benyttet vennetjeneste av faglært rørlegger til av/på kobling ved bytte av dusjkabinett m /blandebatteri og vask m/blandebatteri.

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**

Noen i sameiet oppdaget noe fukt rundt pipen som ikke er i denne leiligheten. Alle pipebeslag ble derfor byttet i 2021.

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

**• Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** AS Taktekkern

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av alle takhatter og pipebeslag på tak.

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**

Ved drenering av sameiet og samtidig utvikling av naboen i 1.et. sin kjellerdel til boareal i 2025, ble det skader etter arbeider fra entreprenøren. Det ble av Gjensidige påpekt noe bevegelse i bygningen som forplantet seg oppover. Min leilighet fikk påvist noe bevegelse i gulv og gipssprekker rundt flere vinduer.

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

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** GL 3Bygg AS og Bergsmyrs Malerservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Snekker har utbedret skjevhet i gulv rundt pipe i hovedetasjen og utbedret noe skjevhet i gulv på loftsstue. Maler har reparert gipssprekker rundt vinduer både i hovedetasje og loft.

# Drenering, fukt og lekkasje

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

**• Ja**

Det er gammelt hus og man kunne se gjennomslag av fukt i grunnmuren tidligere.

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

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   **Firmanavn:** Miljø og Landskapsentreprenørene AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Drenering av grunnmur rundt hele huset.

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Miljø og Landskapsentreprenørene AS

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med at naboen utviklet kjeller til boareal, så ble avløpsrør ut fra huset byttet ut og i tillegg senket lavere i terrenget under gårdsplassen.

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** AC Senteret Trondheim AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerning av gammel varmepumpe og montering av ny, samt montering av elektrisk markise.

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**

I forbindelse med utvikling av naboens kjeller i 2025, ble det overspenning i noen ledninger i kjeller, som førte til brann. Brannen slukket raskt av seg selv da den smeltet et vannrør. Strøm ble koblet av og Gjensidige konstaterte at det kun var overfladiske skader. Eier av seksjon 2 som dette kjeller arealet tilhører, har mottatt oppgjør for saken og skal selv fikse skaden senere.

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**





**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Heimdal Eiendomsservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med utvikling og bruksendring av loftsareal for denne enheten, så ble alt det elektriske lagt opp nytt for loftet.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Skansen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Etter brannen i kjelleren har det blitt utført full gjennomgang av det elektriske anlegget i denne leiligheten. Fikk kun merknad om at noen gamle ledninger burde bli trukket på ny og at noen jordfeilautomater burde bli oppdatert, som da også ble utført. I tillegg ble alle halogen tak spotter byttet til led. Alle spotter styres av xComfort system, med trådløse lysbrytere.

# Eiendommen og omgivelsene

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

**• Ja**

Det er vedtatt av Trondheim kommune at Hans Finnes gate skal utbedres, endelig oppstart er ikke fastsatt. Sameiet har inngått avtale med kommunen om salg av ca. et par meter tomt på østsiden mot Hans Finnes gate. Vi fikk beskjed om at det her skal komme nytt fortau og det store treet og hekken må fjernes. I ettertid er vi informer om at det ikke er sikkert at det blir fortau på den siden allikevel, så det er usikkert på om tomten til sameiet blir berørt eller ikke. Vederlaget sameiet fikk i forbindelse med dette, vil uansett ikke trekkes tilbake fra kommunen. Sameiet fikk 60.000,- som ble satt på sameiets konto og har blitt brukt til vedlikehold og avsetning til dette.

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**

Sameiet har tinglyst en erklæring som beskriver at alle leiligheter har rett til å ta i bruk areal over eller under seg for utvikling til boareal. Denne leiligheten renoverte og fikk innlemmet tidligere felles tørkeloft til boareal. Samtidig oppga man bodareal i kjeller. Sameiet har i dag praktisk fordelt areal på loft og kjeller, selv om ikke alle leiligheter enda har utviklet og innlemmet sin del. Siden ikke alle har endret til boareal så er det heller ikke foretatt en reseksjonering enda, da det var ønskelig å reseksjonere alle enhetene samtidig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

**• Ja**

Loftsarealet er bygge meldt og godkjent, ferdigattest ble utstedt 01.11.2018.

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

I forbindelse med drenering av sameiet og naboens utvikling av kjellerareal, så oppsto det flere skader. Alt er håndtert av sameiets forsikring og den enkeltes innboforsikring.
Denne leiligheten fikk påvist tidligere nevnte setningsskader, i tillegg til innsig av dieseleksos fra minigraver som jobbet med kjeller utviklingen. Alle skader er håndtert av sameiets forsikringsselskap Gjensidige og innboforsikring som også er Gjensidige. Påviste skader er reparert og leiligheten er sanert i 2025. I tillegg er alle leilighetens tak og vegger malt på nytt i 2025/2026.

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

• **Ja**

Det forekommer litt tyveri og sniking på eiendommer på Persaunet på natten. Så vi legger ikke igjen verdifulle gjenstander ute eller synlig i bil. I tillegg kan det være lurt å få tilsendt pakker til utleveringssted og ikke til postkasse.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Deler av kjeller i bygget er en garasje, som eies av seksjon 2. Det ble der oppdaget noen sprekker som mulig hadde oppstått samtidig som andre skader ved utviklingen av kjeller. Sprekkene er reparert av Gjensidige.

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Firmanavn:** Gjensidige
   **Beskrivelse av arbeidet:** Gjensidige sendte et firma som har reparert sprekkene.



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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   **Firmanavn:** A-Z Bygg AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Huset ble etter isolert, fikk ny kledning og malt.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   **Firmanavn:** Tror dette også ble utført av A-Z Bygg AS.
   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av sameiets tak.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
**Beskrivelse av arbeidet:** Omgjøring av soverom i hovedetasje til stue. Riving av vegg, samt legging av gulv, gipsing av vegger og tak. Ny bæring ble utført av fagfolk i forbindelse med utvikling av loftet som foregikk samtidig.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Boligen er gammel og har delvis skjevheter i gulv og knirk noen steder. Det er ikke oppdaget noen endringer i dette siden kjøp i 2014. De endringene som oppsto ved tidligere nevnte skadesak ble rettet av Gjensidige.

Sameiet fikk installert brannalarmanlegg fra Firesafe i 2018. Dersom en alarm utløses i en leilighet og ikke blir skrudd av ila. 2 min. så vil alle leiligheter varsles.

# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

1/4-part
Hans Finnes gate 29 , 7045 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 9, bnr. 403, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²**




**Befaringsdato:** 20.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21667-2046 **Eiendomsverdi ref nr:** OE7517

**Autorisert foretak:** VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim

VerdiAnalyse.

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

## Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.


**Rapportansvarlig**

Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674


NITO

VerdiAnalyse.





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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


© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000





Hans Finnes gate 29 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 403
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

# Beskrivelse av eiendommen

**1/4-part - Byggeår: 1948**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er en firemannsbolig, ble oppført i 1948 og er på 2 etasjer + loftsetasje over kjeller.
Grunnmuren og etasjeskillere består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Valmet takkonstruksjon som er tekket med betongstein.
Vinduer med 2-lags glass samt takvinduer med 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje (ca. 50 m²):

Entré (3,8 m²):
Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Garderobeskap.

Spisestue (18,1 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Utgang til balkong. Varmepumpe.

Stue (12,8 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Loftsetasje (ca. 14 m²):

Loftstue (7,6 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Feieluke. Panelovn.

Bod (Ikke måleverdig):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Soverom 1 (6,2 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Soverom 2 (Ikke måleverdig):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,8 m²):
Malt belegg på gulv. Malte plater på vegger. Plater i himling.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Kran og avløp for vaskemaskin. Panelovn.
Dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (8,1 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater samt flis over benker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøle-/fryseskap.
Varmtvannsbereder og lekkasjesikring i kjøkkenbenken.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1,9 m²):
Parkett på gulv. Plater på vegger. Plater i himling.
Innredning: Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Varmtvannsbereder.
Sentralt brannvarslingsanlegg.
Varmepumpe.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**1/4-part**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:

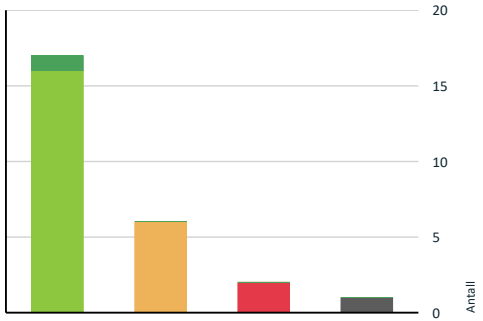
2. etasje:
- Opprinnelig vegg og dør mellom entré/stue er fjernet.
- Opprinnelig soverom er innlemmet i stuen, videre er vegg mellom kjøkken/stue fjernet og rommene fremstår i dag som en åpen løsning med stue/spisestue/kjøkken.
- Opprinnelig kott er innlemmet i toalettrommet.
- Opprinnelig kott er innlemmet i badet.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

# Sammendrag av boligens tilstand

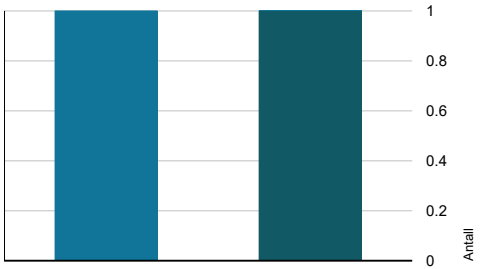
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan løsninger eller utførelser avvike fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

## Oppsummering av avvik

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

**1/4-part**

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på ca. 38 mm er målt gjennom hele rommet i kjøkkenet.
Høydeforskjell på ca. 16 mm er målt gjennom hele rommet i loftstuen.

Mtp. datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjonen er det ikke uvanlig å registrere stedvis knirk samt enkelte høydeforskjeller ved nivellering av etasjeskiller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Hans Finnes gate 29 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 403
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

# Sammendrag av boligens tilstand

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk.
- Det er ufagmessig utførelse av tettesjikt i tidligere døråpning, noe som medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom ved en ev. vannlekkasje.
- Det er baderomsplater av eldre type, hvor det ikke er etablert bunnskinner eller hjørneprofiler med tilfredsstillende tetthet.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Teglsteinspiper har begrenset teknisk levetid, og denne pipen har passert om lag halvparten av forventet brukstid. Over tid kan fuger og innvendig sjikt svekkes som følge av alder og temperatursvingninger.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. Når røropplegg eldes, vil risikoen for lekkasjer og skader gradvis øke, selv om det ikke er registrert konkrete feil eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Vannledninger er skjulte konstruksjoner som i begrenset grad kan kontrolleres visuelt, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder og opplyst materiale.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsrørene. Når røropplegg eldes, vil risikoen for lekkasjer og skader gradvis øke, selv om det ikke er registrert konkrete feil eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Avløpsrør er skjulte konstruksjoner som i begrenset grad kan kontrolleres visuelt, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder og opplyst materiale.

**Tomteforhold > Utvendige vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Rommet har passert forventet levetid og det er økende risiko for svikt i kritiske bygningsdeler med påfølgende økt risiko for fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

**Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Ventilasjon** Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

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

- Rekkverket på balkongen er under dagens krav, som er 100 cm.
- Det mangler rekkverk på siste del av trappeløpet. Eier opplyser at løsninger er prosjektert og godkjent av utførende samt av trappeleverandør.

# Tilstandsrapport

## 1/4-PART



**Byggeår**
1948

**Kommentar**
Opplysninger om byggeår er hentet fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2018 | Ombygging | Bruksendring og innredning av loftsetasjen. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen består av betongstein som ble skiftet av innleide håndverkere i 2014.
Undertak av ukjent type da undertaket er skjult, uten mulighet for kontroll.
Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Utvendige beslag består av lakkert metall som ble skiftet i forbindelse med oppgradering av taktekkingen i 2015. Pipebeslag og takhatter ble skiftet i 2021/2022.
Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatter.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå og balkong, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak. Vurdering baseres derfor hovedsaklig på alder.





VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Hans Finnes gate 29 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 403
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Til orientering bør takrenner og nedløpsrør jevnlig inspiseres, samt rengjøres for å forebygger fuktskader, dannelser av istapper, beskytte mot unødvendige fuktbelastninger i rom under terrengnivå og forringelse av materialene. Jevnlig rengjøring bør følges opp som ordinært vedlikehold av utvendige fasader.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er oppført i tre fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning som ble skiftet i 2014, videre ble trekledning på yttervegg ved balkong sist overflatebehandlet av eier i 2025.
Det er synlig luftespalter og musesperre i form av museband ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et valmtak og er oppbygd som en plassbygd sperrekonstruksjon fra byggeår. Hele konstruksjonen fra denne boenhetens side er innkledd/gjenbygget, noe som gjør direkte inspeksjon og vurdering av tilstand umulig. Vurderingen baseres derfor kun på alder, samt visuelle observasjoner fra underliggende etasje. Skjulte konstruksjoner kan ha skader eller slitasje som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

Til orientering hvor takkonstruksjonen er lukket og kledd, og er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Dette innebærer økt usikkerhet i tilstandsvurderingen, fordi fuktskader, mugg, råte, skadedyrangrep, utettheter, mangelfull lufting og kondensproblematikk kan utvikle seg i skjulte hulrom uten synlige symptomer før skadeomfanget blir større. Ved manglende inspeksjonsmulighet tas det derfor forbehold om skjulte forhold, og ved mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser ved åpning av konstruksjonen eller annen egnet kontrollmetode.

### TG 1 Vinduer/balkongdør

**Beskrivelse**

Leiligheten har vinduer/balkongdør med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass og er datert 2008 og 2014.
Takvinduer i loftsetasjen har 3-lags glass og er fra 2018.

Takvinduer er en konstruksjonsløsning med økt risiko for skader og lekkasjer sammenlignet med tradisjonelle vinduer i vegg. Dette skyldes særlig at vinduene er utsatt for direkte nedbør, snø og is, samt temperatursvingninger som påvirker tetningslister og beslag over tid. Takvinduer har normalt kortere levetid enn øvrige vinduer i boligen, og det bør derfor påregnes vedlikehold og eventuell utskifting tidligere enn for øvrige vinduer.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør i 2. etasje med glatte flater i malt utførelse er av ukjent dato. Det er synlig merking for brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB i karm.

Ytterdør i loftsetasjen med glatte flater i fabrikkmalt utførelse er fra 2018. Det er synlig merking i karm for brannklasse EI 30.

### TG 1 Balkong

**Beskrivelse**

Balkongen er oppført som en trekonstruksjon fra 1997 i følge byggesak, og har adkomst via stuen.
Konstruksjonen er innfestet i vegglivet og fundamentert på søyler i front.
Gulvflaten er belagt med terrassebord, og har avrenning av vann fra gulv via underliggende plater og oppsamlingsrenne i front. Rekkverket består av tre og er utvendig kledd med stående trekledning.

# Tilstandsrapport

Terrassebord ble skiftet i 2022 og overflatebehandlet i 2025.
Toppbord ble skiftet i 2025 og overflatebehandlet i 2026.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater er av varierende alder.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom.
Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår i følge byggesak. Nivellering av etasjeskiller er utført i 2 store rom per etasje.

Det opplyses om et forhold ved oppussing i kjelleretasjen ble det revet en bærevegg som påvirket etasjeskiller i 2. etasje. Forholdet er utbedret og påfølgende avvike er delvis utbedret i følge egenerklæring. For nærmere beskrivelser henvises det til egenerklæringen.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på ca. 38 mm er målt gjennom hele rommet i kjøkkenet.
Høydeforskjell på ca. 16 mm er målt gjennom hele rommet i loftstuen.

Mtp. datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjonen er det ikke uvanlig å registrere stedvis knirk samt enkelte høydeforskjeller ved nivellering av etasjeskiller.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak i denne type bygg. Hvis du skal renovere på et senere tidspunkt kan tiltak vurderes. Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på bjelkelaget/bæring vurderes. Samtidig må det da påregnes kostnader med bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger etc.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe setninger i konstruksjoner, det er derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter. Registrerte høydeforskjell vurderes til å være innenfor det som er å forvente fra byggets alder og type konstruksjon, samt at det er lite sannsynlig for videre utvikling.

Kostnadsestimatet sikter til oppretting av gulv i kjøkkenet.
**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Sotluke er plassert i kjelleren og feieluke i loftsetasjen.
Det er ingen ildsteder tilkoblet pipeløpet i boenheten.

Pipen/ildstedet er vurdert visuelt og med inspeksjon av tilgjengelige deler. Det er sett etter avskalling, tilstand på fuger og beslag, synlig stabilitet og skorsteinens høyde i forhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder eventuelle krav til sotluke, tilkomst og trekkforhold, faller under feiervesenets ansvarsområde. Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om siste feiing og tilsyn, samt dokumentasjon på eventuelle endringer eller tilkoblinger til pipeløpet.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Hans Finnes gate 29 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 403
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

Teglsteinspiper har begrenset teknisk levetid, og denne pipen har passert om lag halvparten av forventet brukstid. Over tid kan fuger og innvendig sjikt svekkes som følge av alder og temperatursvingninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Ingen strakstiltak er nødvendig. For ev. ytterligere kontroll av piper (trykktesting, kamerakontroll o.l.) og ildsteder må det lokale feiervesenet kontaktes.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp i tre er fra 2018.
Det er trappetrinn og trappevanger av tre i lakkert utførelse.
Håndløper av tre i fabrikkmalt utførelse.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører med glatte flater og profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse, er av varierende alder.
Det registreres enkelte merker som mindre sår/merker i overflater samt delvis løse dørhåndtak på enkelte dører. Avvikene anses som innenfor hva som kan forventes av normal bruksslitasje iht. alder.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet er av eldre ukjent dato, og ble oppgradert i form av ny innredning og dusjkabinett i 2014, videre ble overflater malt i 2026.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

Rommet fremstår med malt belegg på gulv. Malte plater på vegger. Plater i himling.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Kran og avløp for vaskemaskin. Panelovn. Dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørbladet.

Plastsluk av eldre ukjent dato i gulvet under dusjkabinettet. Tettesjikt i form av belegg på gulv er klemt til sluket med klemring.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk.
- Det er ufagmessig utførelse av tettesjikt i tidligere døråpning, noe som medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom ved en ev. vannlekkasje.
- Det er baderomsplater av eldre type, hvor det ikke er etablert bunnskinner eller hjørneprofiler med tilfredsstillende tetthet.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må rommet renoveres og oppgraderes for å tilfredstille dagens forskriftskrav med vanntette våtsoner. Manglende oppgradering av våtrommet vil medføre høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer, og at fuktskader dermed kan oppstå i tilliggende konstruksjoner. Alle forhold i forbindelse med renoveringen bør utføres og dokumenteres av faglærte.
Kostnadsestimat sikter til full oppussing av rommet.
**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke foretatt da rommet har synlig tettesjikt på gulv og vegger. I stede for hulltaking er det utført visuelle kontroller av skjøter, overganger og overflater, samt fuktsøk ved vannførende installasjoner, gjennomføringer og på fuktutsatte områder i våtrommet. Det ble ikke påvist unormale forhold og hulltaking er derfor unnlatt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har passert forventet levetid og det er økende risiko for svikt i kritiske bygningsdeler med påfølgende økt risiko for fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av tilliggende konstruksjoner anbefales ved oppussing av badet, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser.

Konsekvensen av å ikke undersøke tilliggende konstruksjoner er økt risiko for skjulte fuktskader, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og høyere kostnader på sikt.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet er av varierende alder.
Skrog for skuffer og skap ble skiftet i regi av tidligere eier i 2010. Videre ble kjøkkenet oppgradert med nye fronter, benkeplate, platetopp, vask, oppvaskmaskin og blandebatteri skiftet i 2023. Kombiskap, mikro og ovn ble skiftet i 2026. Ny varmtvannsbereder i 2017.

Rommet fremstår med laminat på gulv. Malte slette veggflater samt flis over benker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøle-/fryseskap.
Varmtvannsbereder og lekkasjesikring i kjøkkenbenken.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrommet er av ukjent dato.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Plater på vegger. Plater i himling.
Innredning: Gulvmontert toalett.

Det registreres små fuktsvellinger på parkettgulvet like ved toalettet. Ved fuktsøk ble det ikke registrert unormale fuktindikasjoner, noe som tyder på at fuktsvellingene stammer fra et tidligere uhell med vannsøl. Det opplyses i egenerklæringen at skaden oppstå ved et uhell.



Hans Finnes gate 29 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 403
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har naturlig ventilering og tilluftsventilering via spalte under dørbladet.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Synlige vannrør av kobber på bad, toalettrom og kjøkken er i all hovedsak av eldre ukjent dato, med unntak av noen nyere tilpasninger av rør. Stoppekran er plassert i kjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. Når røropplegg eldes, vil risikoen for lekkasjer og skader gradvis øke, selv om det ikke er registrert konkrete feil eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Vannledninger er skjulte konstruksjoner som i begrenset grad kan kontrolleres visuelt, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder og opplyst materiale.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke funnet forhold med behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Eldre vannledninger er utsatt for rust, korrosjon og sprekkdannelser, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i både synlige og skjulte konstruksjoner.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør av plast på våtrom og kjøkken er i all hovedsak av eldre ukjent dato, med unntak av noen nyere tilpasninger av rør.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsrørene. Når røropplegg eldes, vil risikoen for lekkasjer og skader gradvis øke, selv om det ikke er registrert konkrete feil eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Avløpsrør er skjulte konstruksjoner som i begrenset grad kan kontrolleres visuelt, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder og opplyst materiale.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke funnet forhold med behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må avløpsrør skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Eldre avløpsrør er utsatt for rust, korrosjon og sprekkdannelser, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i både synlige og skjulte konstruksjoner.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger. I tillegg er det periodisk mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

# Tilstandsrapport

### TG 0 Lekkasjesikring

**Beskrivelse**

Det er etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler på gulv i kjøkkenbenken.
En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

### TG 1 Varmepumpe

**Beskrivelse**

Varmepumpe (luft til luft) ble skiftet av innleide håndverkere i 2021 og er plassert på spisestuen.

Luft til luft varmepumper er tekniske anlegg som krever regelmessig vedlikehold for å opprettholde varmeeffekt, virkningsgrad og driftssikkerhet. Ytelsen svekkes ofte gradvis over tid som følge av slitasje, tilsmussing og aldring av komponenter. Det er derfor viktig å følge produsentens anbefalte serviceintervaller, og gjennomføre løpende renhold av filtre og luftveier. Manglende vedlikehold kan medføre redusert varmeleveranse, økt energiforbruk, mer støy og økt risiko for driftsavvik.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkenbenken.
Tanken har fast el-tilkobling.
Det er etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler ved tanken.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Loftsetasjen ble installert i 2018. 2. etasje ble i all hovedsak rehabilitert i perioden 2014 - 2025. Sikringsskapet, som er plassert i felles trapperom, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

I følge egenerklæring:
Etter brannen i kjelleren har det blitt utført full gjennomgang av det elektriske anlegget i denne leiligheten. Fikk kun merknad om at noen gamle ledninger burde bli trukket på ny og at noen jordfeilautomater burde bli oppdatert, som da også ble utført. I tillegg ble alle halogen tak spotter byttet til led. Alle spotter styres av xComfort system, med trådløse lysbrytere.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

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

**Spørsmål til eier**

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



Hans Finnes gate 29 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 403
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Samsvarserklæring foreligger i sikringsskapet, men mangler datering. Sluttkontroll er datert 18.06.2025.**
   **Øvrige samsvarserklæringer foreligger ikke.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Ja Eier opplyser at det var tegn til varmgang på to takspotter når det var halogen. Alle spotter er nå byttet til LED av elektriker.**

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

På bakgrunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, anbefales utarbeiding/innhenting av dokumentasjon/samsvarserklæring iht. dokumentasjonskrav for elektriske installasjoner.

Da det elektriske anlegget nylig har blitt kontrollert anses det ikke som nødvendig med en utvidet el-kontroll.

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Utvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Utvendig vannrør er av eldre ukjent dato/fra byggeår. Private vannrør er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør er ukjent. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Utvendige vannledninger ligger under jordbandet og har ingen mulighet for kontroll foruten alder og mottatte opplysninger. For full visshet om tilstand anbefales det å rekvirere en kamerainspeksjon av utvendige ledninger.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Utvendige avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsledninger ble skiftet i 2025 i følge eier og består sannsynligvis av plast mtp datidens byggeskikk. Det er private stikkledninger frem til tilkoblingspunkt mot offentlig nett. Ledningene ligger nedgravd og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll, og vurderingen er derfor basert på alder og generelle forutsetninger. Dersom det er behov for nærmere vurdering av tilstand, kan dette utføres ved kamerainspeksjon av ledningsnettet.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverket på balkongen er under dagens krav, som er 100 cm.
- Det mangler rekkverk på siste del av trappeløpet. Eier opplyser at løsninger er prosjektert og godkjent av utførende samt av trappeleverandør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det bør gjennomføres radonmåling i bygget, målingen bør utføres som langtidsmåling i fyringssesongen, dersom måleresultatene viser forhøyede verdier bør radonreduserende tiltak prosjekteres og utføres, typisk tetting mot grunnen, etablering av radonbrønn eller tilpasning av ventilasjon.

- Det anbefales å innhente dokumentasjon på løsning for trapp uten rekkverk i siste del av trappeløpet.





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

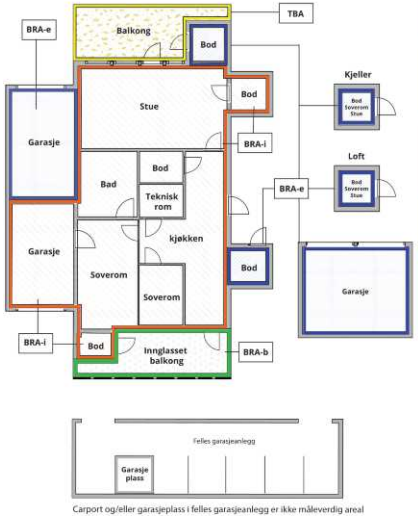
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 1/4-part

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 2. etasje | 50 | | | 50 | 10 |
| Loftsetasje | 14 | | | 14 | |
| **SUM** | **64** | | | | **10** |
| **SUM BRA** | **64** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré, bad, kjøkken, toalettrom, spisestue, stue | | |
| Loftsetasje | Loftstue, 2 stk. soverom, bod | | |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Oppmåling av øverste etasje er utfordrende på grunn av skråtak og innredninger plassert mot yttervegger, dette begrenser tilkomsten til målepunkter og reduserer muligheten for presis kontroll av arealer langs ytterkantene. Skråtak gir varierende fri høyde og gjør det krevende å etablere entydige målelinjer, særlig der arealet avtar mot ytterveggene. Når faste innredninger står tett inntil yttervegger, blir vegglinjer og knevegger delvis utilgjengelige for kontrollmåling, og oppmålingen må i større grad baseres på tilgjengelige målepunkter og helhetsvurdering.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:

2. etasje:
- Opprinnelig vegg og dør mellom entré/stue er fjernet.
- Opprinnelig soverom er innlemmet i stuen, videre er vegg mellom kjøkken/stue fjernet og rommene fremstår i dag som en åpen løsning med stue/spisestue/kjøkken.
- Opprinnelig kott er innlemmet i toalettrommet.
- Opprinnelig kott er innlemmet i badet.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til selgers egenerklæring.





# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 20.5.2026 | Ole-Einar Fjeldheim | Takstingeniør |
| | Camilla Skrede Nielsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 9 | 403 | | 3 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Hans Finnes gate 29

**Hjemmelshaver**
Nielsen Camilla Skrede

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | | Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | | Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.05.2026 | |
| 2 | 28.05.2026 | |
| 3 | 29.05.2026 | |
| 4 | 01.06.2026 | |
| 5 | 01.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

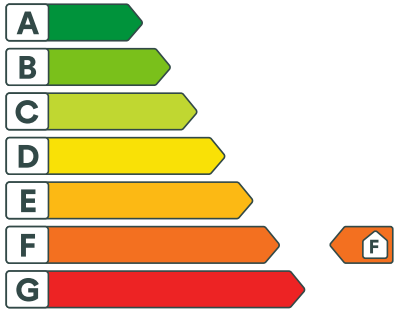
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Hans Finnes gate 29, 7045 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**20.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-298864** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**182143936** |
| Gårdsnummer<br>**9** | Bruksnummer<br>**403** |
| Seksjonsnummer<br>**3** | Bruksenhetsnummer<br>**H0202** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1949** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**64,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**64,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år<br>**318,18 kWh/m²** |
|---|

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år<br>**330,54 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**21 154 kWh** |
|---|---|



## Hans Finnes gate 29, 7045 TRONDHEIM

## Detaljering

| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
|---|---|
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Hans Finnes gate 29, 7045 TRONDHEIM

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

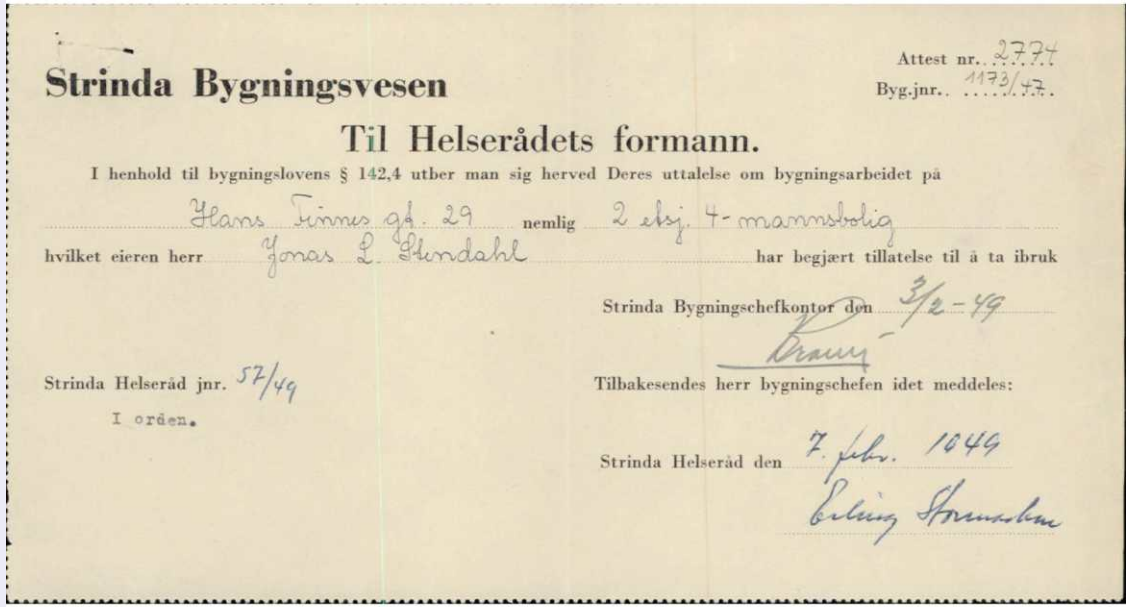
https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Strinda Bygningsvesen

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

Til Helserådets formann.

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

Hans Finnes gt. 29 nemlig 2 etsj. 4-mannsbolig

hvilket eieren herr Jonas L. Lundahl har begjært tillatelse til å ta ibruk

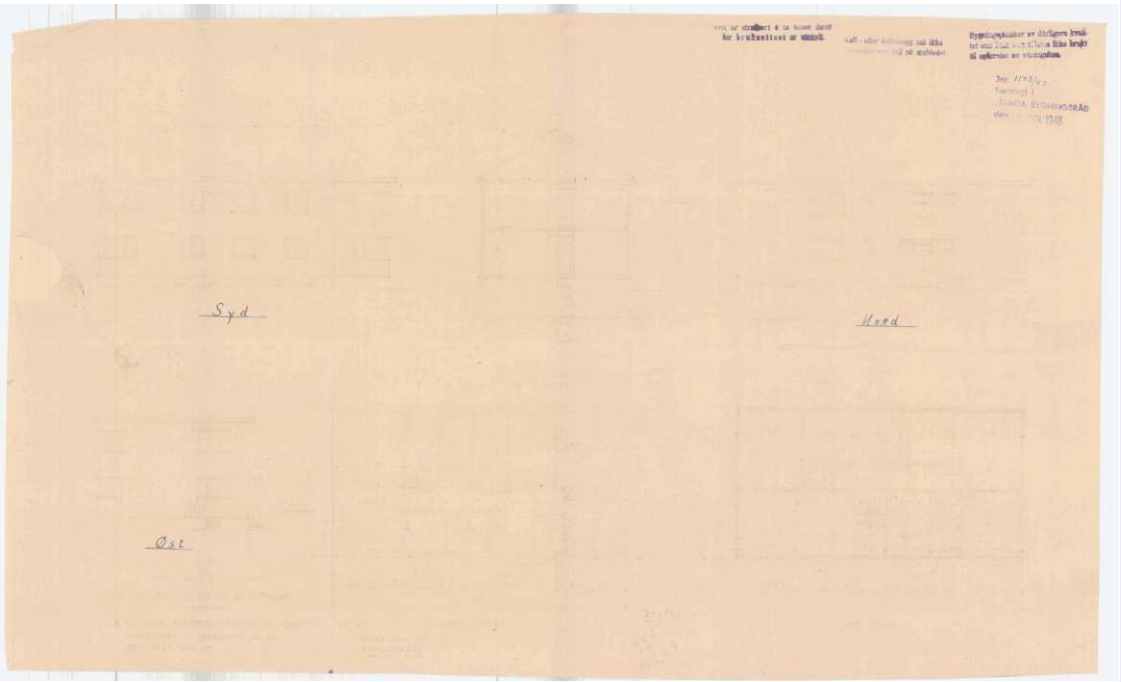
Strinda Bygningschefkontor den 3/2-49

Strinda Helseråd jnr. 57/49

I orden.

Tilbakesendes herr bygningschefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 7. febr. 1949






TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

HEIMDAL EIENDOMSSERVICE AS

Granåsvegen 1
7069 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Malene Unelsrød Larsen | BYGG-18/81362<br>oppgis ved alle henvendelser | John Brekke | 01.11.2018 |

**Hans Finnes gate 29, ferdigattest for bruksendring av tørkeloft**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 9 / 403 / 3 / 0 |
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 9 / 403 / 0 / 0 182143936 |
| Ansvarlig søker: | HEIMDAL EIENDOMSSERVICE AS |
| Tiltakshaver: | Camilla Skrede Nielsen |
| Forhåndskonferanse: | 23.02.2017 |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Malene Unelsrød Larsen
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: Camilla Skrede Nielsen


| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Organisasjonsnummer.: |
|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565 |

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

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**AVDELING BYUTVIKLING**
**BYGGESAKSKONTORET**

KOPI

# BYGGETILLATELSE

Hilde Rønning
Hans Finnes gate 29
7045 TRONDHEIM

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | BU/300/16918/1997<br>oppgis ved alle henvendelser | 29.04.1998 |

BYGGHERRE: Hilde Rønning
BYGGESTED: HANS FINNES GATE 29 G.NR: 9/403
ARBEIDES ART: VERANDA
BYGGETS ART: BOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av Bygningsrådet/Byggesakskontoret 01.12.97 i sak nr.: DB 1959/97.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jf plan- og bygningslovens § 96.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf plan- og bygningslovens § 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jf plan- og bygningslovens § 93.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

Med hilsen

Gunnar Leikvam
bygningssjef

Annie Fossli


Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464



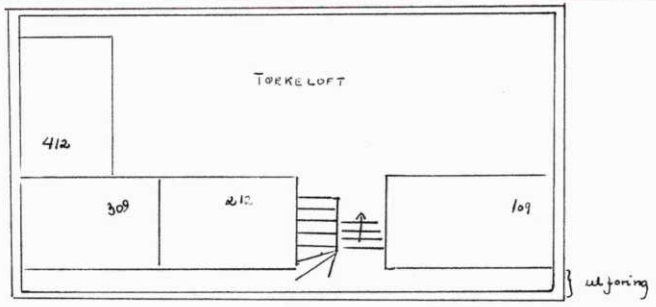




SEKSJON 3
HANS FINNES GT. 29
Per Olav Otterm


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/6151/107
Uthentet 2024-08-02 10:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/6151/107
Uthentet 2024-08-02 10:54




PLAN LOFT

HANS FINNES GT. 29.

Per Olav Ottem



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/6151/107
Uthentet 2024-08-02 10:54



9/463

DAGBOKFØR
fe
OP APR83 06151
BYSKRIVEREN
TRONDHEIM

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

1. Eiendommen Hans Finnesgt. 29 er en tregård i 2 etg. med full kjeller og loft. Eiendommen består i dag av 4 leiligheter.

2. Eiendommen begjæres delt opp i 4 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og ytre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameierne har den fulle rådighet over hver sin eierandel, som kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameierne. Kfr. dog pkt. 5.

4. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter foranstående pantelån, innen 90% av lånetakst. Panteretten er uten opptrinnsrett.

5. Ved gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold fra en sameiers side kan sameierne pålegge ham å fraflytte leiligheten.

6. Fordelingsliste:

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

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt etasjeplaner med gjenpart vedlegges.

Hans Finnes gt.29.

Trondheim, den 8.4.83.

Per Olav Ottem

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

Hans Rasmus Brochkorb
ADVOKAT

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

A.S. Johnsen

Trondheim byskriverembete

R. Wold

Trondheim byskriverembete



# Erklæring om rettighet i fast eiendom

Innsenders navn: CAMILLA S NIELSEN
Adresse: HANS FINNES GT. 29
Postnummer og sted: 7045 TRONDHEIM
Fødselsnr.: 051081 [redacted]

Plass for tinglysingsstempel

Doknr. 424462 Tinglyst: 09.02.2018
STATENS KARTVERK

1. **Hjemmelshavere (avgiver)**
Charlotte A. Kjevik Audestad, fnr. 060484 46815
Brynhild Svenningson, fnr. 100731 35406
Camilla Skrede Nielsen, fnr. 051081 45694
Hilde Amundsen, fnr. 150468 32032

2. **Eiendom (avgivers)**
Gnr. 9, Bnr. 403, Snr. 1, Knr. 1601, Trondheim
Gnr. 9, Bnr. 403, Snr. 2, Knr. 1601, Trondheim
Gnr. 9, Bnr. 403, Snr. 3, Knr. 1601, Trondheim
Gnr. 9, Bnr. 403, Snr. 4, Knr. 1601, Trondheim

RETT KOPI
MEGLERHUSET
NORLANDER
Sign Camilla S Nielsen
06 02 18

3. **Rettighetshaver**
Gnr. 9, Bnr. 403, Snr. 1, Knr. 1601, Trondheim
Gnr. 9, Bnr. 403, Snr. 2, Knr. 1601, Trondheim
Gnr. 9, Bnr. 403, Snr. 3, Knr. 1601, Trondheim
Gnr. 9, Bnr. 403, Snr. 4, Knr. 1601, Trondheim

4. **Beskrivelse av rettigheten**
Bodfordeling ved utvidelse av leiligheter:
Sameierne i Hans Finnes gate 29 samtykker herved at boder i kjeller og loft kan fordeles på ny og senere reseksjoneres inn i den enkeltes sameiers seksjon. Sameiebrøk vil ikke bli berørt.
Ved å underskrive på denne erklæring samtykker man for seg og ev. fremtidige eiere at en sameier kan begynne å utvinne "sitt" tilstøtende areal når den måtte ønske. Man samtykker samtidig i at berørte boder som man benytter må ryddes og fristilles til den sameier som blir rettmessig eier av arealet, i tillegg til at man da ev. vil få boder kun i kjeller eller på loft i "bytte". Før noen av beboerne setter i gang med utnyttelse av areal, skal det holdes et møte med alle sameierne for å informere om fremdrift. Eventuelle løsninger som har innvirkning for andre skal godkjennes av den det har innvirkning for, før tiltak settes i gang.

5. **Underskrifter**

Sted og dato: Trondheim 05.02.18

Charlotte Audestad
Charlotte A. Kjevik Audestad (snr. 1)

Brynhild Svenningson
Brynhild Svenningson (snr.2)

Camilla S Nielsen
Camilla S. Nielsen (snr. 3)

Hilde Amundsen
Hilde Amundsen (snr. 4)

**VEDTEKTER**
**FOR SAMEIET HANS FINNES GATE 29**

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

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

**2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen**[1]
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

**2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**
*2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer*
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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





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

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

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

*2. 3. 2 Husdyrhold*[2]
Det er tillatt å holde husdyr avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

*2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal*
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

## 3. VEDLIKEHOLD

**3. 1 Bruksenhetene**
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

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

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

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

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

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

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

**3. 2 Fellesarealer**

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

## 4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

## 5. LOVBESTEMT PANTERETT

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





## 6. SAMEIERMØTET

**6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

**6. 2 Innkalling til sameiermøte**

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

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

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

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

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

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

**6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

**6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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





## 7. STYRET

**7. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

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

**7. 2 Styrets oppgaver og myndighet**

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

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

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

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

**7. 3 Styremøter**

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

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

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

## 8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

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

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

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

## 10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

## 11. MISLIGHOLD

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

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





## 12. FRAVIKELSE

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

## 13. MINDRETALLSVERN

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

## 14. FORRETNINGSFØRER

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

## 15. REVISJON OG REGNSKAP

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

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

## 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

**HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HANS FINNES GATE 29**
*Utgave 01/24*
Vedtatt av styret 10.04.24

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.
Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

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

**2. Støy**
Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.
Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.
Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

**3. Skader og forsikring**
Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.
Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.
Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

**4. Bruk av verandaer**
Veranda eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.
Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

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

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

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

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

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

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

Dersom en seksjon ikke gjør sin del av vedlikeholdet, skal seksjonens økonomiske bidrag til felleskostnader justeres opp, jamfør den kostnaden det er å sette bort arbeidet. Dette vil si, summen for å betale noen andre for å gjøre jobben, delt på eierbrøk.
Denne summen kan variere ift. markedsverdi. Det åpnes derfor for å justere denne summen etter initiativ fra seksjonseiere.
Dersom en seksjon forutser at de ikke er i stand til å gjøre arbeidet, skal de betale på forhånd og samtidig gi beskjed til sameiet. Dette for å unngå misforståelser.
Det er også mulig for sameiet å pålegge noen etterbetaling dersom sesongen er over og de ikke har bidratt til arbeidet.

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

**9. Dyrehold**
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme). Egen hundelatrine fra Trondheim Renovasjon bør vurderes og ev. betales av hundeeier selv.

**10. Parkering**
Hver boenhet har parkeringsplass som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket og låst.
Gjesteplass foran garasjen er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Men påse at parkering ikke hindrer åpning av garasjedører da vogner og sykler skal kunne tas ut.

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

**12. Endring av husordensreglene**
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



TRONDHEIM KOMMUNE

**KOMMUNAL INFORMASJON** **04.05.2026**

**ORDRENR: 9175702**

**EIENDOMSOPPLYSNINGER**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gnr:** | **9** | **Bnr:** | **403** | **Fnr:** | **0** | **Snr:** | **3** |
| **Adresse:** | Hans Finnes gate 29, 7045 TRONDHEIM | | | | | | |

**50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER**

**BELØP (norske kroner): 1109,00,- i mai 2025**

**BELØP (norske kroner): 1109,00,- i juni 2025**

**BELØP (norske kroner): 1078,00,- i juli 2025**

**BELØP (norske kroner): 1078,00,- i august 2025**

**BELØP (norske kroner): 1078,00,- i september 2025**

**BELØP (norske kroner): 1078,00,- i oktober 2025**

**BELØP (norske kroner): 1078,00,- i november 2025**

**BELØP (norske kroner): 1078,00,- i desember 2025**

**BELØP (norske kroner): 439,00,- i januar 2026**

**BELØP (norske kroner): 439,00,- i februar 2026**

**BELØP (norske kroner): 2884,00,- i mars 2026**

**BELØP (norske kroner): 1102,00,- i april 2026**

**SUM (norske kroner): 13550,00**

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140042
Arkivsak:14/48061

**Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen, detaljregulering fortau**

## Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.03.2016
Dato for godkjenning av Bystyret : 26.05.2016

### § 1 AVGRENSNING

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

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

### § 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Teknisk plan

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

3.2 Terrenginngrep

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

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

### § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

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

4.2 Fortau

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







4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til snøopplag.

### § 5 HENSYNSSONE

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

### § 6 BESTEMMELSESOMRÅDE – ANLEGG OG RIGGOMRÅDE

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

### § 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

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

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

7.2 Forurensning i grunnen

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

7.3 Geoteknikk

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

### § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Ferdigstillelse av berørte arealer

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

26.5.16
Sak 73/16
Rita Ottervik

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**AVDELING BYUTVIKLING**

**R1** Journalnummer:

17.03.48
Planen er datert ~~, sist endret~~
Stadfestet 12.05.49

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

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. Det for off. bygningskompleks viste område ved Rønningen gård må ikke deles eller bebygges, før den endelige utforming av området er godkjent av bygningsrådet.

3. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Uthus og garasjer må ikke bygges frittliggende, men i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. Over 2. etasje er det ikk tillatt å innrede beboelsesrom.

5. Uten bygningsrådets samtykke kan det ikke innrettes forretningslokaler i andre hus enn de som er angitt på planen med blå farge.

6. De på planen viste fellesgarasjer skal være ildfaste. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innrettes uten bygningsrådets samtykke.

7. På det regulerte område må ikke settes igang industrielleller annen virksomhet som ikke i samsvar med bestemmelsene i pkt. 6 blir tillatt av bygningsrådet.

8. På de regulerte lekeplasser tillates ikke ført opp annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, transformatorstasjoner og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

9. Plassen for tørkestativer og søppelbeholdere skal være godkjent av bygningsrådet.

10. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

11. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen eller disse vedtekter.

12. Med dette oppheves de av Arbeidsdepartementet under 31.07.1935 stadfestede vedtekter for Rydningsmarken forsåvidt angår de områder av denne eiendom som er tatt med i planen.

***000***

183766/95

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Byplankontoret**

# R 1170c

Arkivsak:06/20796

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

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

Det vedtas følgende bestemmeler:

Trafikkområde – tunnel, T1 og T2.
Område T1 omfatter volumet for tunnel.
Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen der det bl.a. kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette området har vegholder full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra vegholder, dvs. Statens vegvesen. Volumet kan strekke seg opp til 3 meter under terrengoverflaten.

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

Område S9 – tidligere restriksjonsområde tunnel.
Område S9 avklausuleres som restriksjonsområde tunnel.

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

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

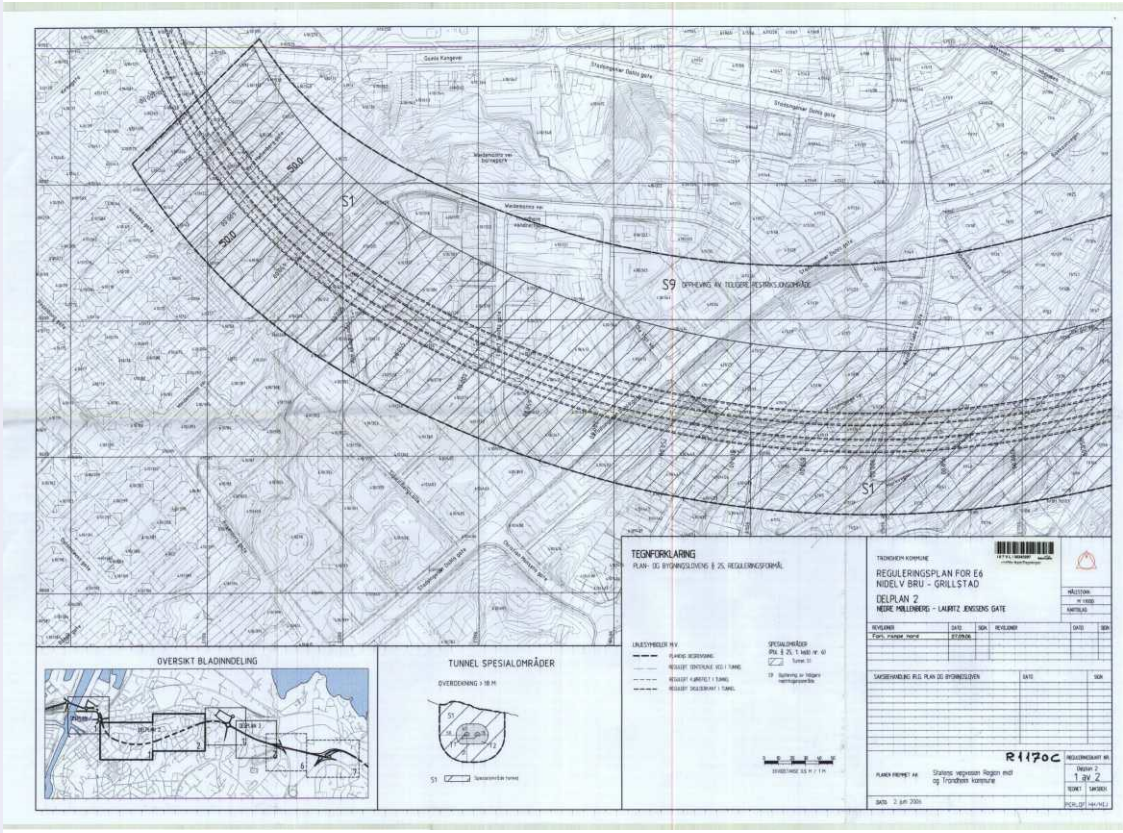
Miljøoppfølgingsprogrammet skal inneholde håndtering av overskuddsmasser, tidsplan for massutskifting, midlertidige tiltak for å begrense støy,støv, rystelser og foruresning i grunnen.

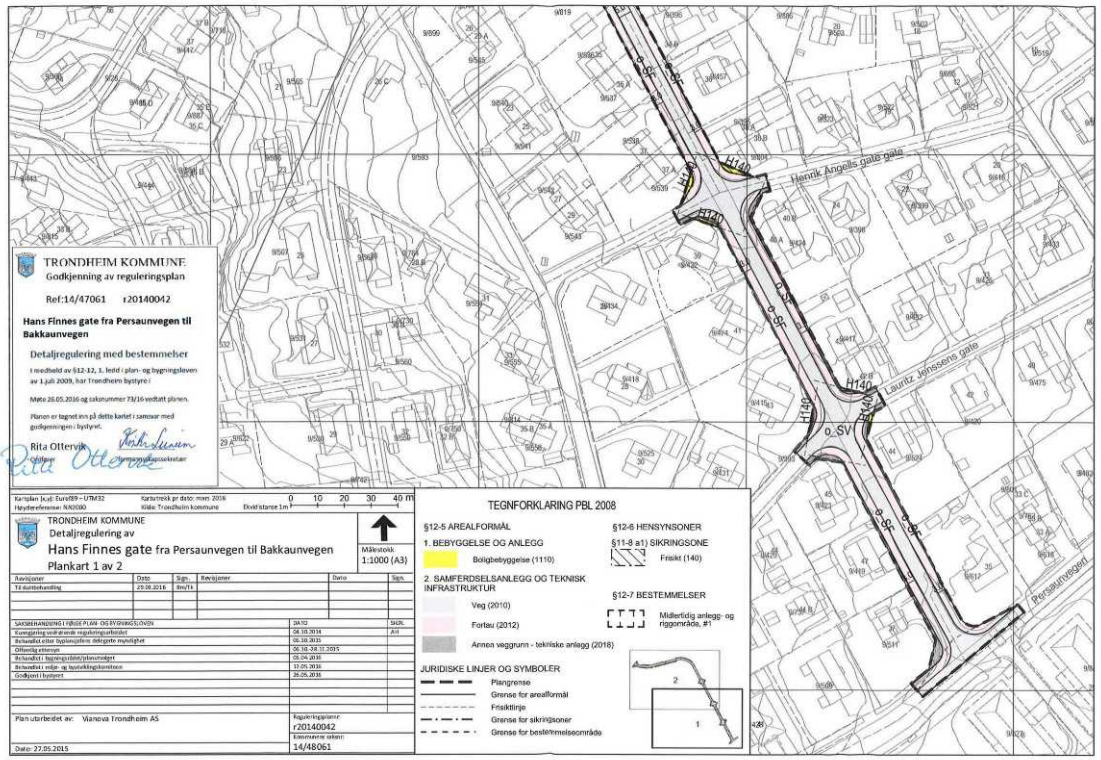
**Bygningsrådets vedtak av 24.10.06 er som følger:**
**Vedtak:**

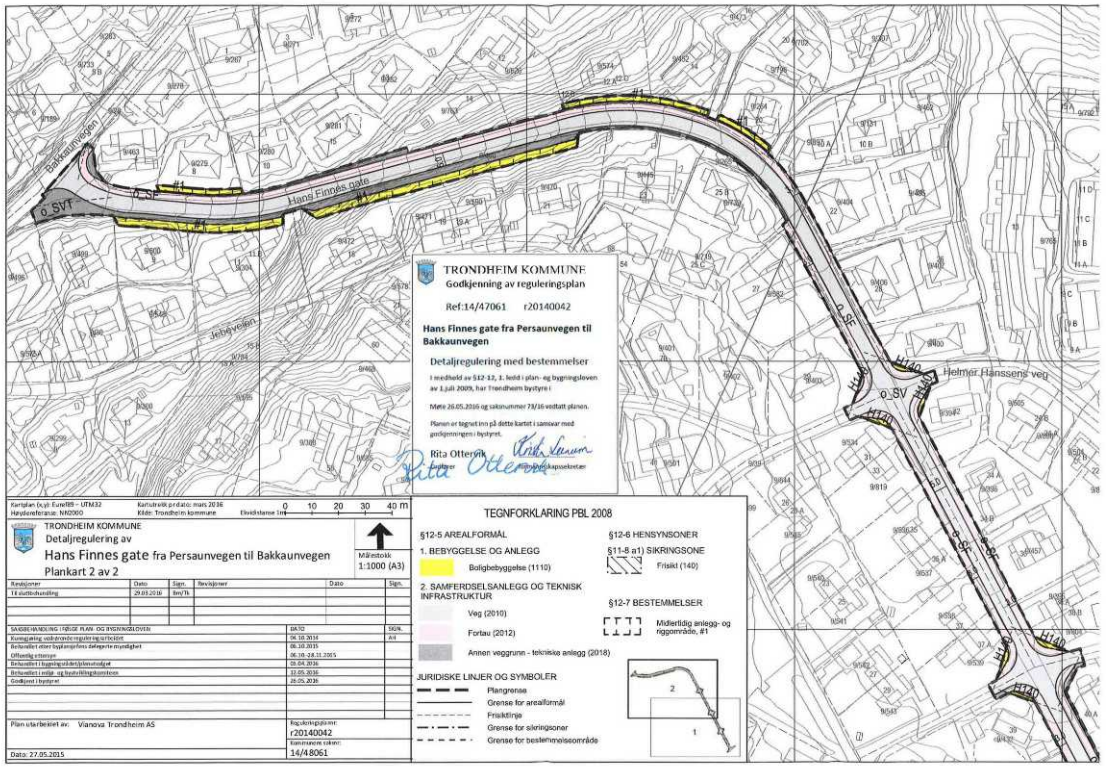
**Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar endret reguleringsplan med bestemmelser for**
**E6 øst, Nidelv bru – Grillstad, delplan 2; Nedre Møllenberg – Lauritz Jenssens gate.**

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

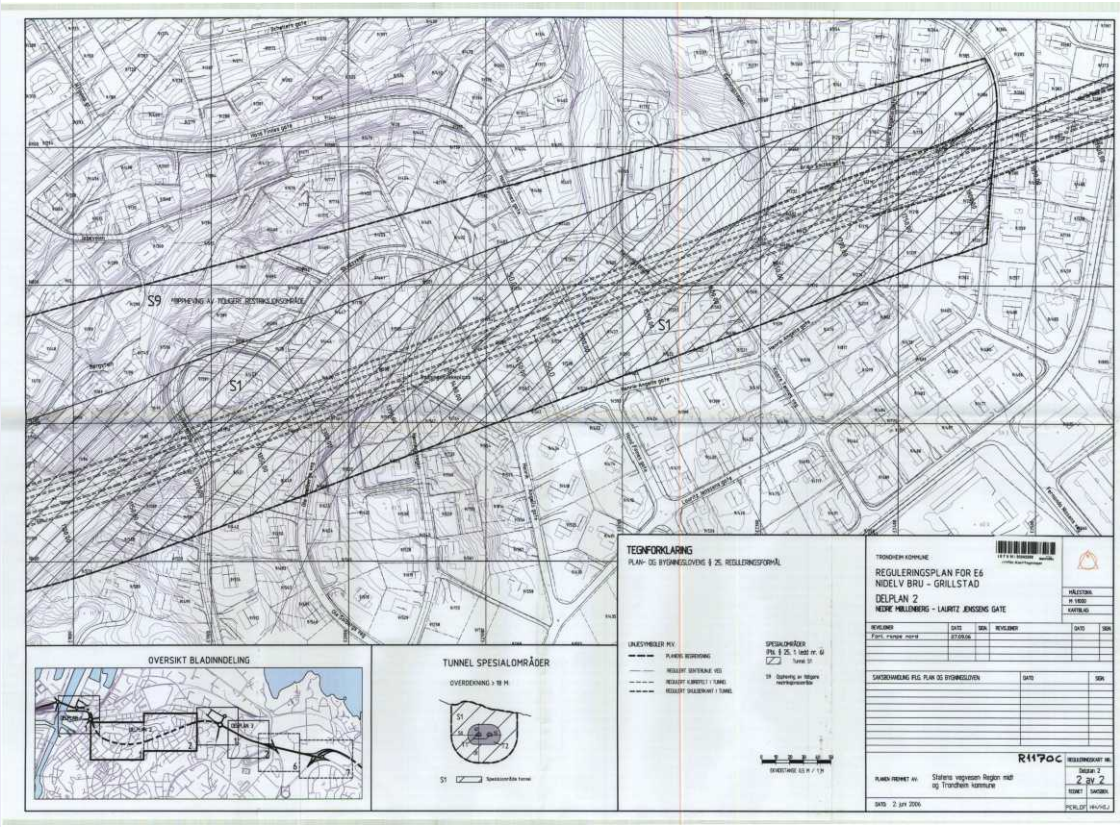
**Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 pkt. 2.**




TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:14/47061 r20140042
Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen
Detaljregulering med bestemmelser
Rita Ottervik
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen
Plankart 1 av 2
Målestokk 1:1000 (A3)
TEGNFORKLARING PBL 2008
§12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse (1110)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Veg (2010)
Fortau (2012)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
§12-6 HENSYNSONER
§11-8 a1) SIKRINGSONE
Frisikt (140)
§12-7 BESTEMMELSER
Midlertidig anlegg- og riggområde, #1
JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
Plangrense
Grense for arealformål
Frisiktlinje
Grense for sikringsoner
Grense for bestemmelsesområde
Plan utarbeidet av: Vianova Trondheim AS
Reguleringsplannr: r20140042
Kommunens saksnr: 14/48061
Dato: 27.05.2015
Hans Finnes gate
Henrik Angells gate gate
Laurtz Jenssens gate
Persaunvegen
o_SF
o_SV
H140


TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:14/47061 r20140042
Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen
Detaljregulering med bestemmelser
Rita Ottervik
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen
Plankart 2 av 2
Målestokk 1:1000 (A3)
TEGNFORKLARING PBL 2008
§12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse (1110)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Veg (2010)
Fortau (2012)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
§12-6 HENSYNSONER
§11-8 a1) SIKRINGSONE
Frisikt (140)
§12-7 BESTEMMELSER
Midlertidig anlegg- og riggområde, #1
JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
Plangrense
Grense for arealformål
Frisiktlinje
Grense for sikringsoner
Grense for bestemmelsesområde
Plan utarbeidet av: Vianova Trondheim AS
Reguleringsplannr: r20140042
Kommunens saksnr: 14/48061
Dato: 27.05.2015
Bakkaunvegen
Hans Finnes gate
Jettvegen
Helmer Hanssens veg
o_SV
o_SF
H140


R1
R1
R1
R1

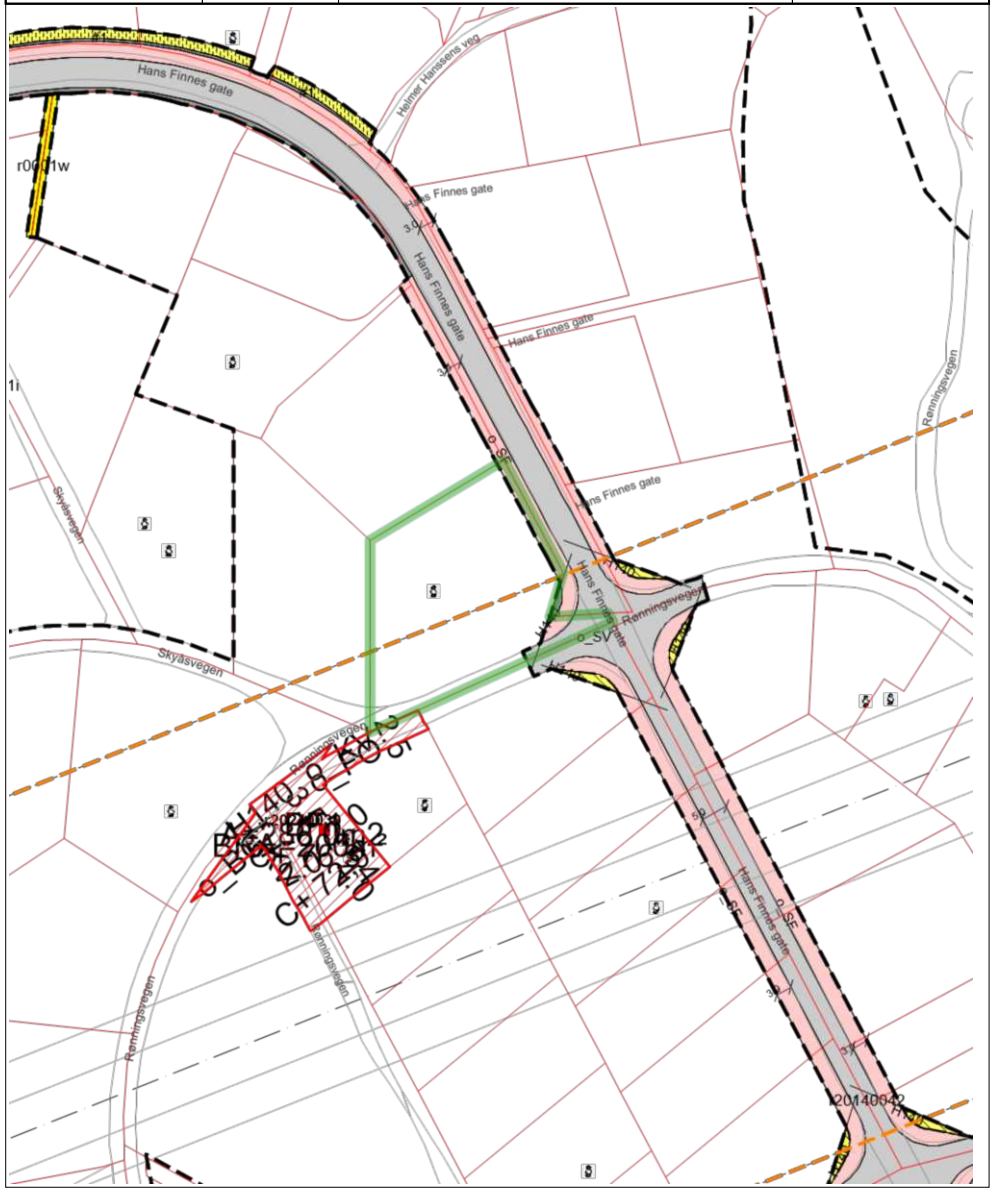

S9
S1
S1
TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL
OVERSIKT BLADINNDELING
TUNNEL SPESIALOMRÅDER
REGULERINGSPLAN FOR E6
NIDELV BRU - GRILLSTAD
DELPLAN 2
NEDRE MELLOMBERG - LAURITZ JONSSENS GATE
R1170C

Trondheim

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 9 | Bnr: 403 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Hans Finnes gate 29<br>7045 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000


Hans Finnes gate
Helmer Hanssens veg
Hans Finnes gate
Hans Finnes gate
Hans Finnes gate
Hans Finnes gate
Renningsvegen
Skyåsvegen
Skyåsvegen
Renningsvegen
Renningsvegen
Renningsvegen
Hans Finnes gate
Hans Finnes gate
Hans Finnes gate
Hans Finnes gate

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

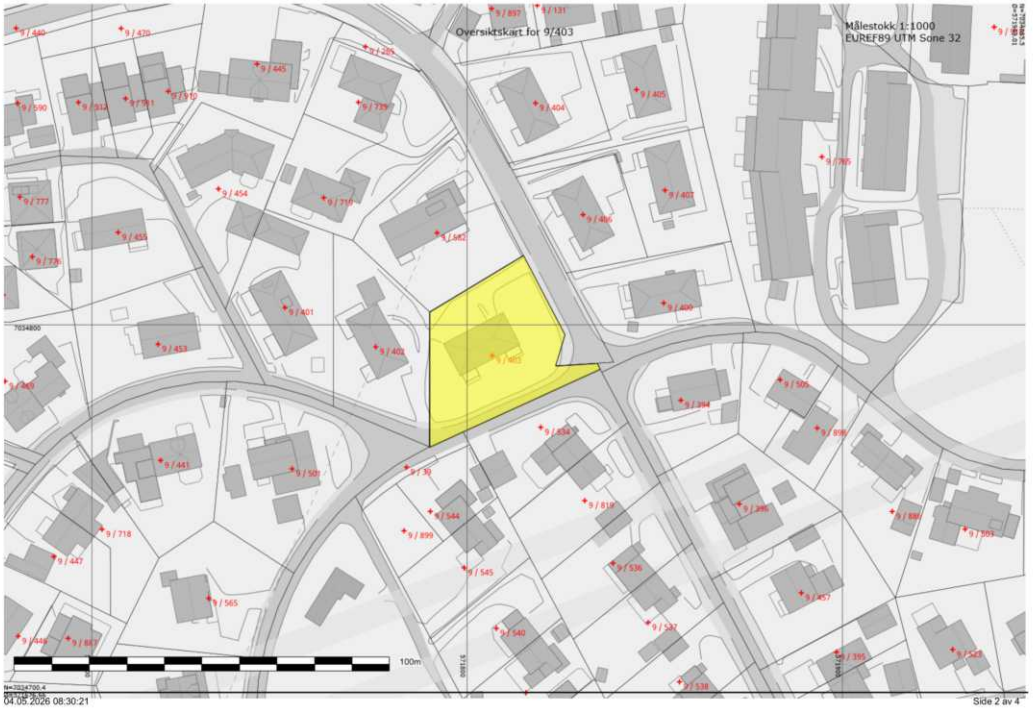
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 9 | Bnr: 403 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Hans Finnes gate 29<br>7045 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

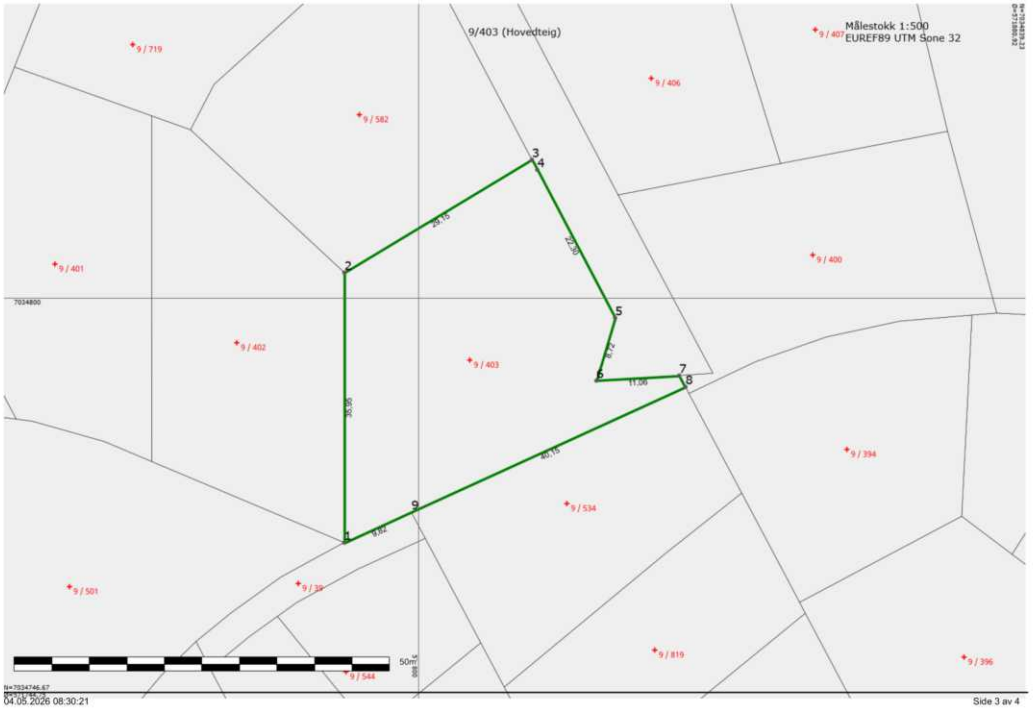
Målestokk
1:1000

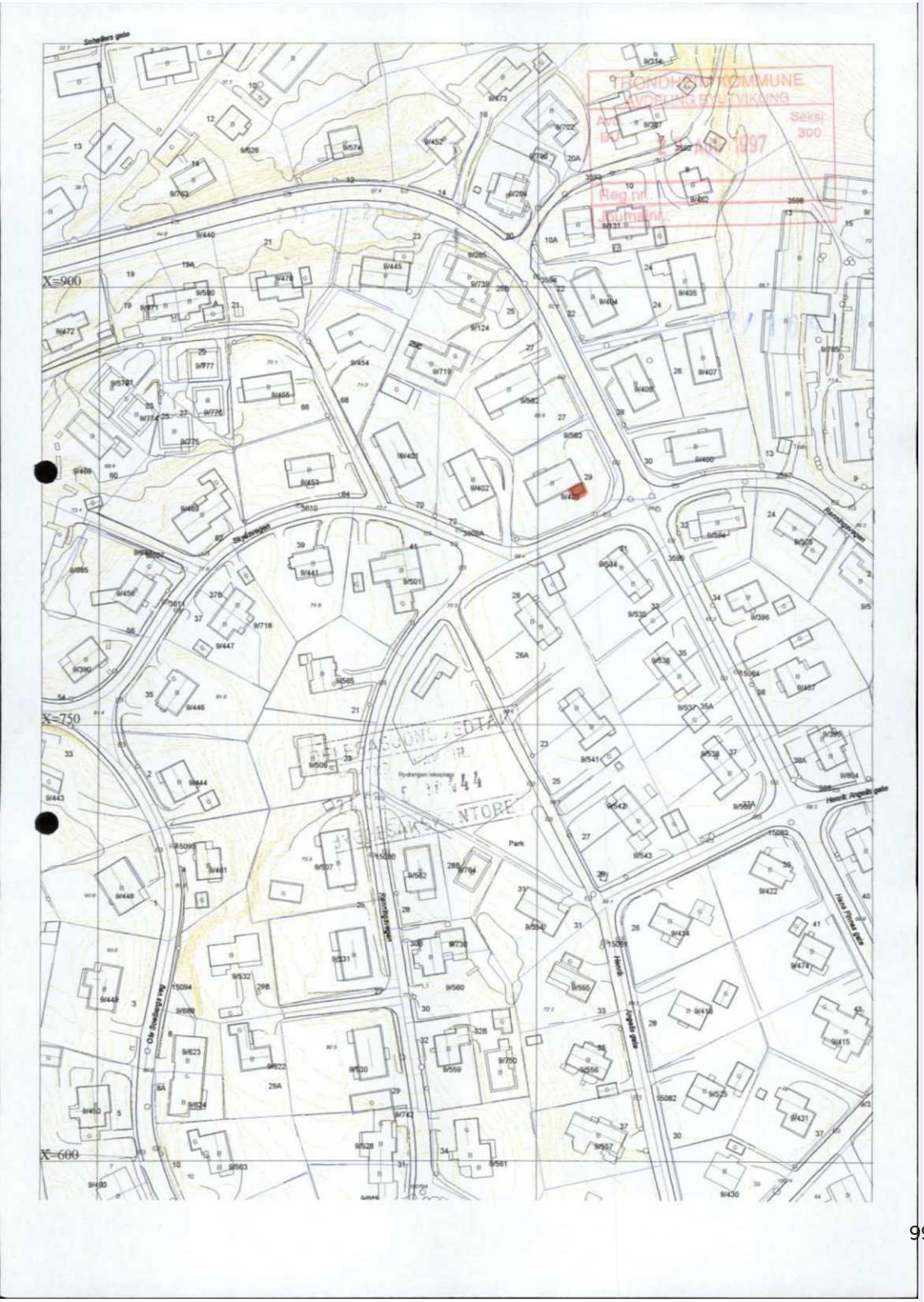



## Tegnforklaring

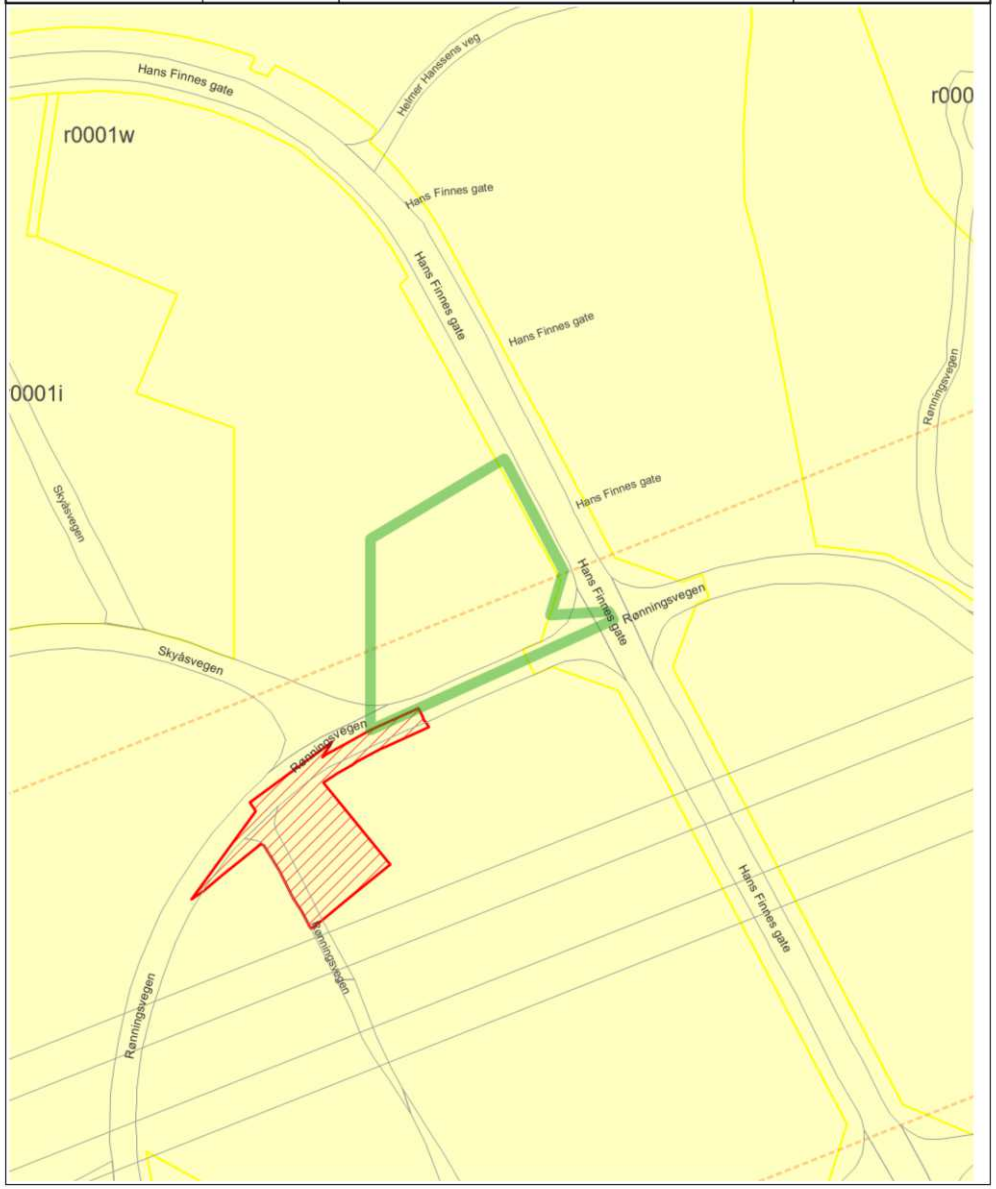
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Riksveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant undergang
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Vegundergang
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant undergang
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp


Oversiktskart for 9/403
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
04.05.2026 08:30:21
Side 2 av 4


9/403 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50m
04.05.2026 08:30:21
Side 3 av 4




| Trondheim | PlanOversikt | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 9 | Bnr: 403 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| | Adresse: | Hans Finnes gate 29<br>7045 TRONDHEIM | | | |
| | Annen info: | | | | |



# Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Riksveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 9 | Bnr: 403 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Hans Finnes gate 29<br>7045 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Forsvaret

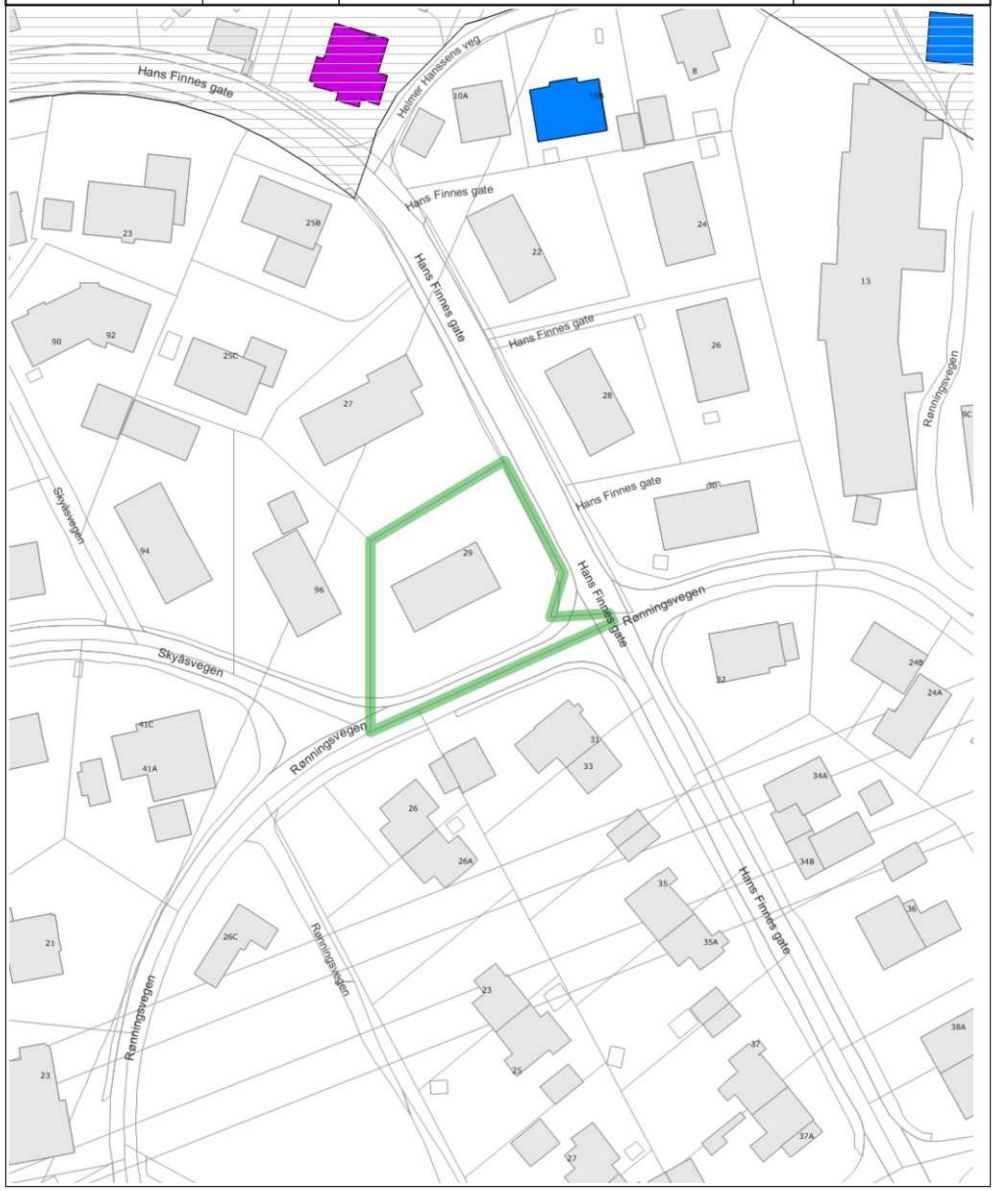


Trondheim

# Kulturminnekartet

| Eiendom: | Gnr: 9 | Bnr: 403 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hans Finnes gate 29<br>7045 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Hensynssone i Kommuneplanens arealdel | C: Antikvarisk verdi | B: Høy antikvarisk verdi |
| Bygningsinfo matrikkel | Fotolenker | InfoAksomhet |
| Eiendomsgrenser | Udefinert bygning | Bygning |
| Jernbane | Gang- og sykkelveg | Veg |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Riksveg gatenavn . |
| Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . | |

# Notater

# Notater

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 500 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

***Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.***

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.*

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
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 budgiving**

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34260154 / Ingrid Hagemo Sæther, tlf. 988 00 359
Hans Finnes gate 29, 7045 Trondheim.
Gnr. 9, Bnr. 403, Snr. 3, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 34260154
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.06.2026

Ingrid Hagemo Sæther
Eiendomsmegler

988 00 359
ingrid.saether@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no