

Velkommen til

Hans Finnes gate 27, 7045 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hans Finnes gate 27
7045 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 850 000,-
Omkostninger	kr	172 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 022 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 500,-

BRA/BRA-i	124 / 116 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1955
Etasje	2.- og loftsetasje

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!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.myhrvold.hansen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hans Finnes gate 27, 7045 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 9, Bnr. 582, Snr. 3, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 850 000,-
Omkostninger	kr	172 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 022 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 035 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 171 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring -PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 172 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Beløpet på 1 816,- er for desember 2024.

Beløpet på 4 225,- er for mars 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:
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. Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten. 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.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 500,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
- Felles husforsikring
- Strøm fellesareal
- Løpende
- Vedlikehold og avsetning vedlikehold

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av kontaktperson i sameiet, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi
Sameiet hans finnes gate har pr. dags dato ingen fellesgjeld.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i info fra styreleder om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Selger informerer om at sameiet i tidligere sameiermøte har bestemt seg for å fornye vedtektene i sameiet, fordi de er "gamle". Foreløpig gjelder de eksisterende vedtektene.

Opplysninger om sameiets økonomi, i form av referat fra siste årsmøte, ligger vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 116 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 124 m²
TBA: 27 m²
GUA: 150.00 m²
ALH: 26.00 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
3
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.- og loftsetasje

Parkering
Med boligen følger det en oppstillingsplass på sameiets tomt.

Sameiets eiendom
Gnr. 9, Bnr. 582, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 141 m². Sameiet har en fin felles hage, som kan benyttes av alle i sameiet. Her har man god plass til store og små, og hagen er pent "innrammet" av en tett og fin hekk - både mot gaten og mot nærliggende naboeiendommer.

Byggeår
1955 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
2 etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue/spisestue og 2 soverom

Loftetasje: Stue, soverom, toalettrom og klesbod

Eksternt bruksareal:
Kjeller: bod

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
2 etasje (95m²):

Entré/Gang (6,8m²):
Flislagt gulv med gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Røykvarsler.

Bad/vaskerom (6,8m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette flater over sokkelflis og flislagt veggflater i dusjsonen. Malt slett himlingsflate med spotteskinne. Rommet er innredet/utstyr med veggmontert toalett. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr avgrenset med glassvegg. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Helstøpt servantplate i Kompositt med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med overlys. Opplegg/avløp til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (8,9m²):
Vinylbelegg på gulv. Malte slette veggflater og malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i foliert utførelse med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin (tilkobling/kran i oppvaskbenken). Benkeplaten har laminert overflate med nedfelt induksjonstopp og kantlimt oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etabler Quooker (kokende vann), automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Mekanisk avtrekk.
Utstyr: Røykvarsler.

Spisestue/stue (48,0m²):
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Uttak internett. Trapp. Utgang til altan.

Soverom (11,7m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Røykvarsler. Veggmontert oppheng.

Soverom (7,9m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Røykvarsler.

Loftetasje (23m²):

Stue m/trapp (21,1 gulvareal, 10,1m² målbart areal):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himling med downlights belysning.
Utstyr/diverse: Utgang til takterrasse. Trapp. Røykvarsler.

Soverom (13,9m² gulvareal, 8,9m2 målbart areal):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Utstyr/diverse: Slukkeapparat. Sotluke. Røykvarsler.

Toalettrom (1,9m² gulvareal, 0,9m2 målbart areal):
Vinylbelegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet/utstyrt med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil.

Klesbod (2,5m2 gulvareal, 0,7m² målbart areal):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Veggmonterte hyller og klesoppheng.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et veletablert og særdeles attraktivt boområde, i rolige omgivelser med lite trafikk, men samtidig med en sentral beliggenhet. Kort vei til friarealer på Kuhaugen, gangavstand til Solsiden, sentrum, Bakklandet, NTNU, Hist og andre skoler. Gode bussforbindelser i nærheten. Flott utgangspunkt til det meste av utfartsområder i byen.

Offentlig kommunikasjon:
Hyppige bussavganger fra Persaunet leir gjør det enkelt å forflytte seg rundt i byen, både til de mange arbeidsplassene og servicefasilitetene.

Butikker, kjøpesenter og restauranter i nærområdet:
Nærmeste dagligvarebutikk, Coop Prix, ligger en liten gåtur fra boligen. I tillegg har man Balders Hage med Rema 1000, Apotek1, Restaurant og Plantasjen, Valentinlyst senter, bensinstasjon, IKEA, Skeidar, m.m. i nærheten. Om man ønsker å shoppe i nærområdet tilbyr Sirkus Shopping et bredt utvalg av butikker, restauranter m.m.

Kort avstand til Trondheim sentrum og Solsiden:
Tar man bussen ned til Trondheim sentrum kan man benytte seg av de mange tilbud av spesialbutikker, restauranter, caféliv og de uendelige shoppingmulighetene. Om man ønsker å gå tar det ikke mange minutter til du er på Solsiden/Nedre Elvehavn. På Solsiden

finner du kjøpesenter med en spennende butikkmiks. Her er et bredt utvalg av butikker, restauranter, apotek, vinmonopol og dagligvare. Søndagsåpen dagligvare finner du på Portalen. I dette bygget ligger også 3T og SiT som er populære treningsstudioer. På utsiden av kjøpesenteret på Solsiden ligger kaféer, restauranter og utesteder. Her tilbys god mat, drikke og stemning til enhver anledning. På kveldstid er det et godt tilbud for den som ønsker å prøve det pulserende utelivet.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Strindheim skole og Rosenborg skole. Strindheim skole ligger ca. 1,5km unna boligen som tilsvarer en gåtur på ca. 15min. Rosenborg skole ligger 1,5km unna boligen. Rønningen barnehage og Persaunet barnehage er to av flere barnehage som ligger ca. 5 minutters gange fra boligen.

Adkomst
Følg Innherredsveien ut fra sentrum og ta til høyre opp Persaunevegen ved Dalen Hageby. Hold deg på denne vegen i ca. 550 m - ta deretter inn Hans Finnes gate på høyre hånd. Etter ca. 350 m vil du ha bygget på venstre side.

Det vil også bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygget er en firemannsbolig oppført i 2 etasjer + loft over kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje med innredet loftsetasje. Grunnmur er oppført med støpt betong som innvendig og utvendig er pusset og malt. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Utvendige fasader med liggende trepanel og innslag av sementbaserte fasadeplater. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann

Hvitevarer og tilbehør
Det er integrerte hvitevarer på kjøkken som medfølger av kjøpet. Øvrige hvitevarer i boligen følger ikke.

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 ferdigattest for bruksendring av loft og tilbygg datert 13.10.2015

Begjæring til å ta i bruk boligen datert 07.08.1955

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

Oppvarming
Det er både elektrisk oppvarming og vedfyring i boligen. Elektrisk via varmekabler på badet og ellers panelovner. Det er til info også satt ned stålrør i pipeløpet i nyere tid.

Energimerking
RØD G
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Dette iht. takstmann.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende boligbebyggelse samt nåværende jernbane iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

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

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:
5001 r20240039 Rønningsvegen 26. Planen gjelder en oppføring av ny bolig. Kjøper må kunne beregne byggingsarbeid i perioden dette pågår.

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 1 309 704,- for 2022
Sekundærverdi kr 4 976 873,- for 2022

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.

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
Jon Widding Fjalstad og Ane Karoline Stræte Røttereng

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 14032
Dato: 06.07.2004
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Andre relevante opplysninger
- Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

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

2. etasje:
- Veggen mellom opprinnelig spisestue og opprinnelig kjøkken samt veggen mellom opprinnelig spisestue og stue er fjernet til fordel for en åpen stue-kjøkkenløsning.
- Deler av entré er er innlemmet i både bad og kjøkken.
- Vegg, mellom opprinnelig bad og wc er fjernet til fordel for større bad.

Loftetasje:
- Det er etablert toalettrom som ikke fremkommer i byggemeldte tegninger.

- Vedr. økonomi i sameiet:
Hans Finnes gate 27 hadde pr. 31.12.2024 et negativt årsresultat på kr - 57.772. Dette skyldtes i hovedsak arbeid med pipeløpene i sameiet, der det ble satt ned stålrør i disse. Felleskostnadene ble også i 2025 oppjustert til kr. 2.500,- per mnd, med formål om å avsetning til ev. fremtidige uforutsette kostnader i sameiet.

- Følgende fastmonterte gjenstander følger ikke av kjøpet:
Lampe på kjøkkenet, lampe over spisebordet, den lille leselampa ved sofaen og speil i gang følger ikke ved kjøpet av leiligheten.

- Seksjonering:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 4

Det gjøres oppmerksom på at areal på loft ikke er reseksjonert inn som en del av leiligheten. Siste seksjonering er tinglyst i 2004. Endringer i bygget gjort i 2014/2015 omfatter bl.a. at denne seksjonen fikk innlemmet deler av loftet som del av sin bolig. Det understrekes at endringene og innredningen av loftsarealet til denne leiligheten er byggemeldt og byggegodkjent av bygningsmyndighetene, og det foreligger ferdigattest på det søknadspliktige tiltaket. Det foreligger også et utkast av en reseksjonering ifm. disse endringene, som er signert av alle eierne i sameiet i år 2025. Dette er ikke blitt sendt inn til Kartverket for tinglysing. Det foreligger også en skriftlig avtale om at arealet på loft som er innlemmet i seksjonen også tilhører seksjonen som selges. Begge disse dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

På generelt grunnlag anbefales det at det foretas en reseksjonering av eiendommen, for å sikre retten (rettsvern) til disse arealene. Det vil være kostnader i forbindelse med evt. reseksjonering. Det gjøres også oppmerksom på at det ved endring i fordeling av areal mellom seksjonene, i forhold til den opprinnelige seksjoneringen, vil slik reseksjonering medføre krav om dokumentavgift. Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. forholdet.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 24-04-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Innvendig - Etasjeskille/gulv loft

TG2:
Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig - Ytterdør felles
Utvendig - Altan
Utvendig - Takterrasse
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Radon
Innvendig - Innvendige trapper - fellesareal
Tekniske installasjoner - Avløpsrør - felles
Tomteforhold - Drenering
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger. Registeret endringer fra disse er:
- Det er etablert toalettrom på loftsetasjen som ikke
fremkommer i byggemeldte tegninger som har ferdigattest for etasjen (datert 13.10.2015)

- Det er fjernet vegger som avdeler opprinnelig stue, spisestue og kjøkken.

- Deler av entré er er innlemmet i både bad og kjøkken.

- Vegg i opprinnelig bad er fjernet til fordel for større bad. Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft og tilbygg (datert 13.10.2015).

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 egenerklæringen:

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?: 2021
Firmanavn: Trondheim VVS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2. etg. Etablering toalettrom i loftsetasje

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
- Det ble gjennomført renovering av bad i 2022 slik at våtromsnorm er fulgt

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. En konstruksjonsskjevhet ved bæringa til loftet ble rettet opp ved oppussing i 2022

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: EGIP bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt bærebjelke i stål i taket i overgang kjøkken/stue. Byggingenør fra Rambøll regnet ut dimensjonen på denne.

Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Episode sommer 2023 der det var synlig vann på gulvet i vestligste bod. Dette viste seg å skyldes kondens fra bad i etasjen over (altså badet til naboene i 1. etg.). Dette badet ble totalrenovert og kondens har senere ikke vært noe problem.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Tresbygg
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad 1. etasje, (hos nabo).

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?: 2022
Firmanavn: EGIP bygg as
Beskrivelse av arbeidet: Renovering bad og kjøkken. Etablering av toalettrom i loftsetasjen.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Steinene på innsiden i ovnen har sprukket opp og murermester har påpekt at disse bør skiftes ut.

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

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Murermestrene Kammen og Sneve as
Beskrivelse av arbeidet: Etter pålegg fra feiervesenet grunnet utette fuger ble det lagt stålrør i begge pipene.

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?: 2022
Firmanavn: Melhus Elektro
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med større oppussing bad, gang, kjøkken og delvis stue nytt elektrisk anlegg for disse rommene.

Lagt ny varmefolie gulvet bad, gang, stue. Etablert stikkontakt på veranda 2. etg.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: El-focus AS
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg loftsetasjen. Delvis fornyet elanlegg kjeller.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: El-focus as
Beskrivelse av arbeidet: Elbilstikk i oppkjørsel

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Plan om nytt fortau i Hans Finnes gate

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Omfattende utbygging med påbygg i husets østlige ende. Nye verandaer både 2. etg og loftsetasje (takterrasse). Etablering av soverom og stue i loftsetasje. Nye vinduer i stue. Ny takstein. Faglært arbeid utført av Hans Helseth AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

I forbindelse med større oppussing 2022 innsatt nye vinduer kjøkken og bad. Etablert dør/vindu fra takterrasse og inn i knekott for å kunne ta i bruk knekott til oppbevaring av puter til utendørsmøbler.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja .Utbygging 2014 godkjent av kommunen. Oppussing 2022 var ikke søknadspliktig.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja. Takstrapport fra befaring 20.05.2020 ved takst 1 AS, Arne Morten Berg

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 24.04.2025
- Tilstandsrapport datert 24.04.2025
- Energiattest
- Begjæring til å ta i bruk bolig datert 07.07.1955
- Byggegodkjente tegninger datert 03.02.1954
- Godkjenning for utvidelse av veranda og nytt vindu datert 10.08.2005
- Byggegodkjente tegninger loft datert 11.02.2014
- Igangsettelsestillatelse for bruksendring av loft og tilbygg datert 26.05.2014
- Ferdigattest loft og tilbygg datert 13.10.2015
- Seksjonering
- Avtale vedr. utkjøp av areal på loft datert 25.08.2014
- Utkast av signert reseksjonering (ikke tinglyst)
- Innkalling til sameiermøtet datert 18.03.2025
- Referat fra møte i sameiet datert 17.10.2024
- Vedtekter og ordensregler
- 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
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.myhrvold.hansen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



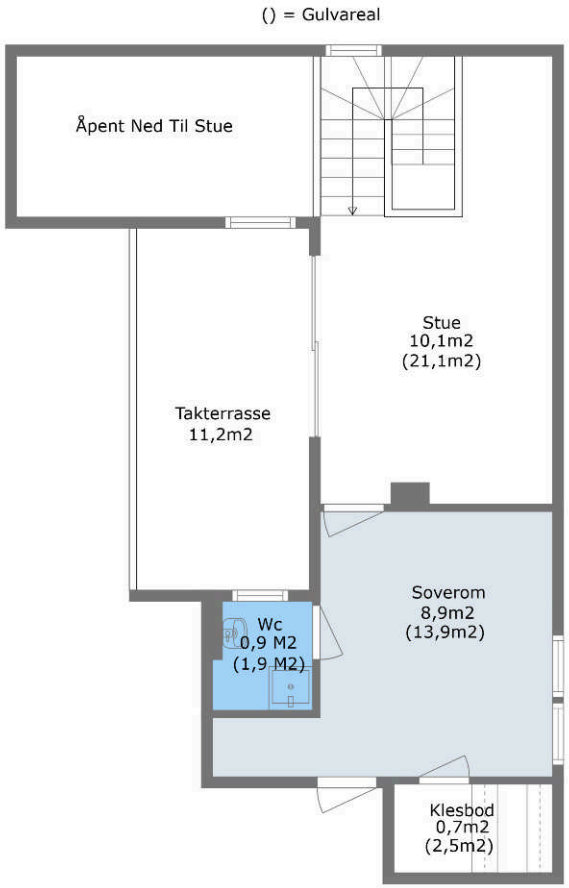
VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


















29











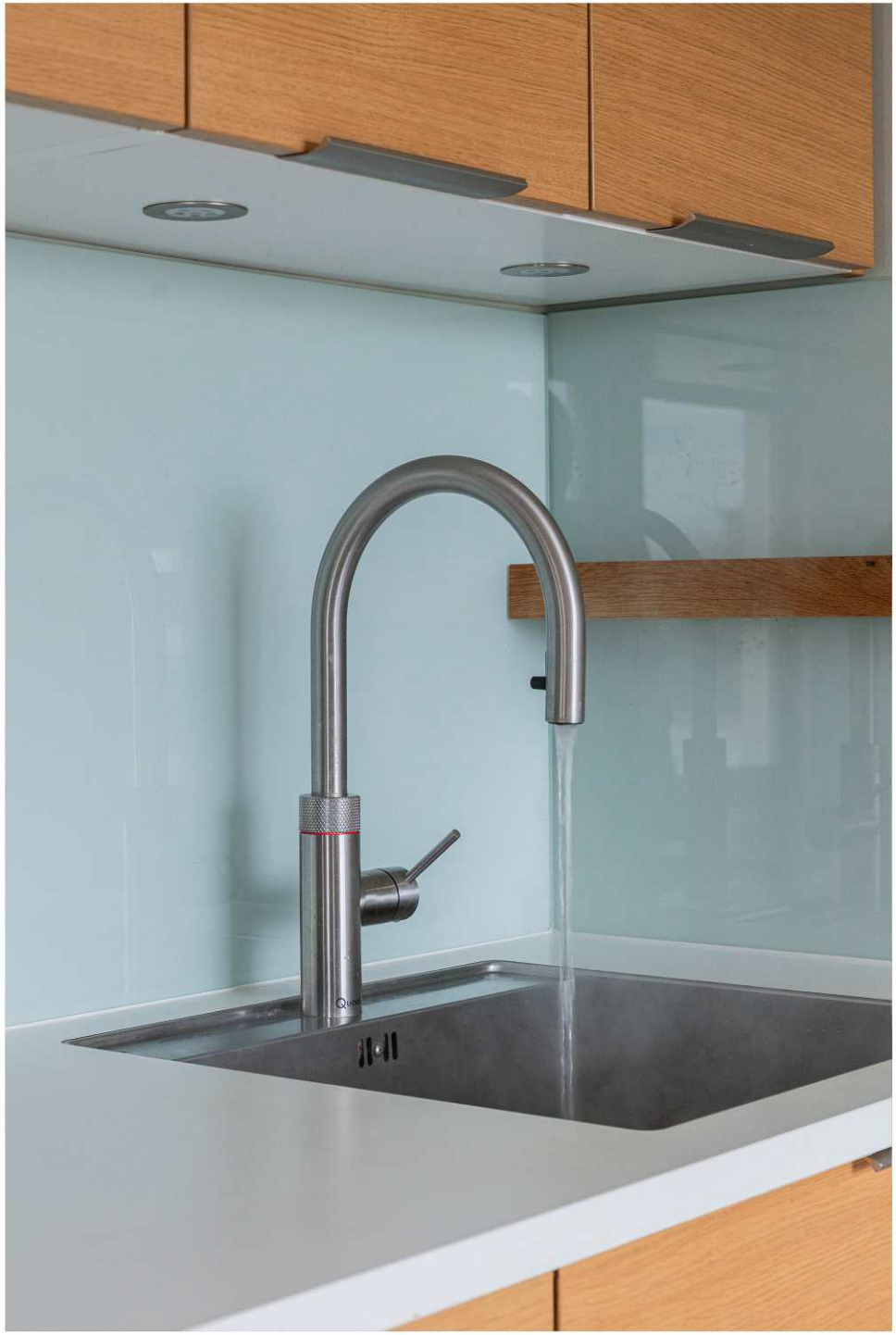







SIEMENS





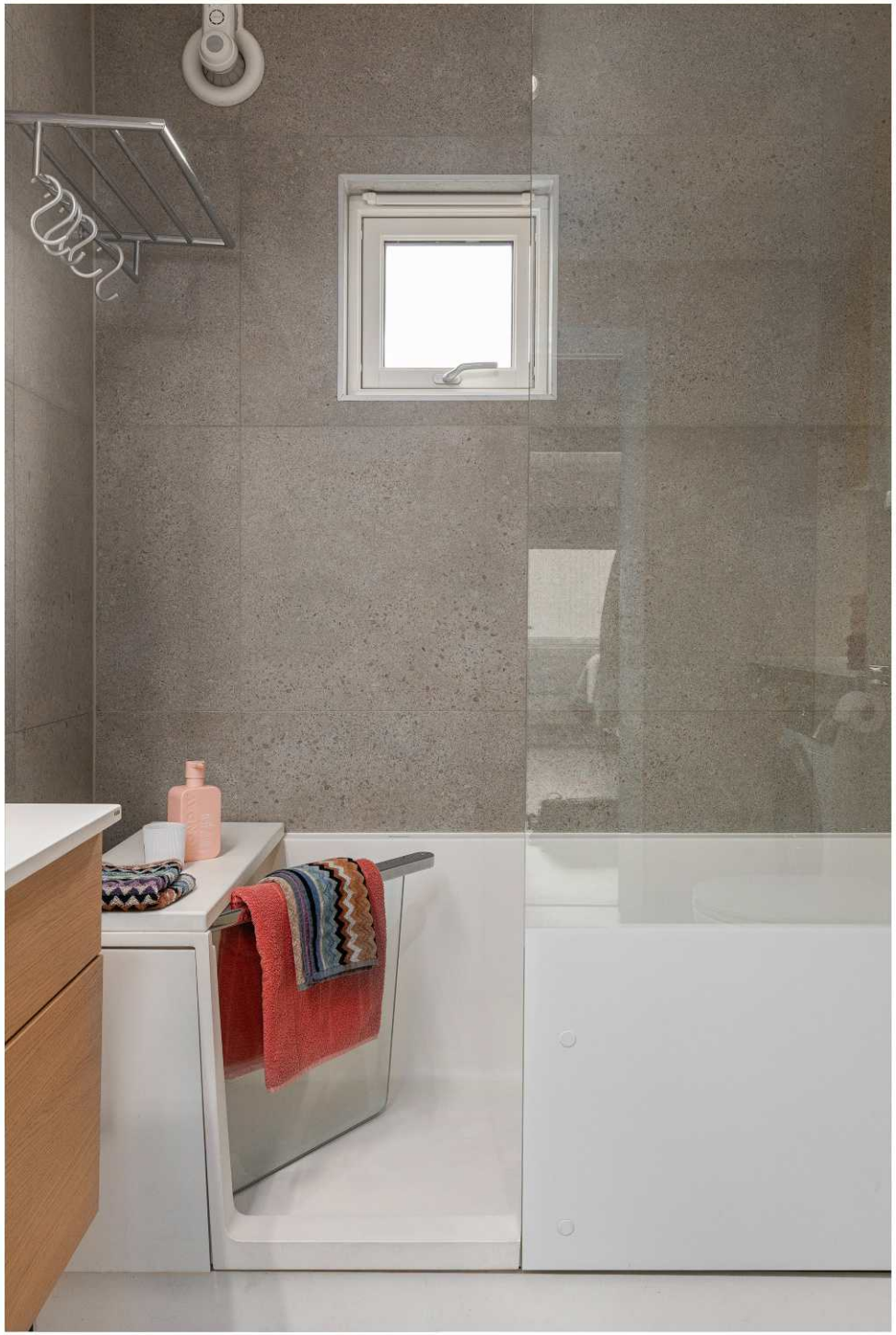









AEG




AEG































HANS FINNES GATE 27

Nabolaget Kuhaugen/Persaunet vestre - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Persaunet leir	Linje 22	5 min / 0.4 km
Lilleby stasjon	Linje R60, R70	13 min / 1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min / 2.8 km
Hospitalskirka	Linje 9	12 min / 4.7 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.)	536 elever, 31 klasser	14 min / 1 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	220 elever, 16 klasser	15 min / 1.1 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	275 elever, 18 klasser	20 min / 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	560 elever, 38 klasser	18 min / 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	559 elever, 27 klasser	25 min / 2 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	24 min / 1.9 km
Bybroen videregående skole	210 elever	9 min / 2.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

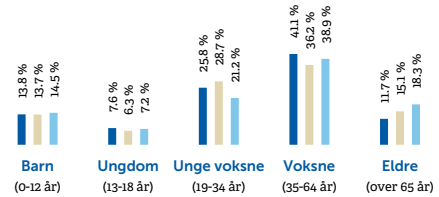
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Rønningen barnehage (1-5 år)	29 barn	3 min / 0.2 km
Majorstuen barnehage (1-5 år)	53 barn	7 min / 0.5 km
Saxenborg barnehage (1-5 år)	36 barn	8 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet	PostNord	7 min / 0.5 km
Bunnpris Rosendal	Søndagsåpent	8 min / 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

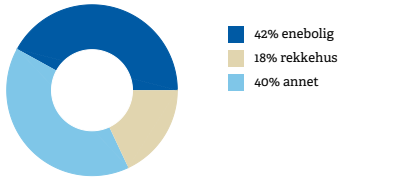
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Buranbanen	Fotball	11 min / 0.9 km
Dr.Mauds minne - gymsal	Aktivitetshall	14 min / 1 km
EasyFit Buran		12 min
Feel24 Buran		13 min

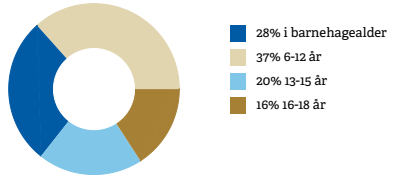
BOLIGMASSE



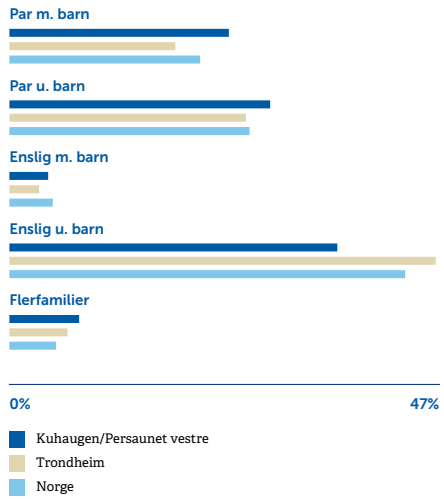
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	15 min
Apotek 1 Strindheim	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



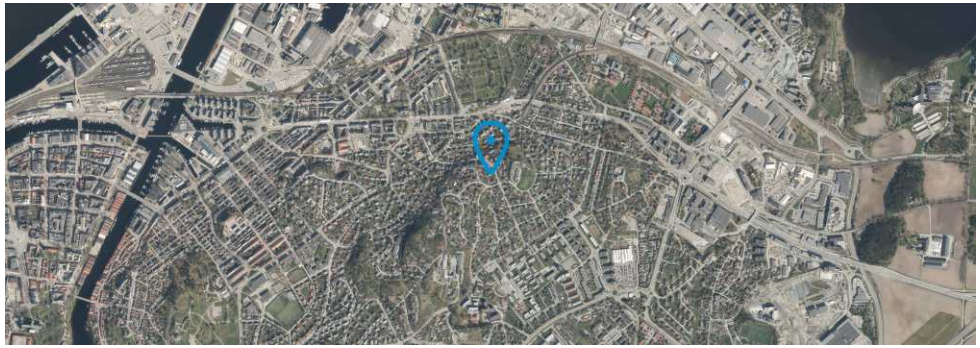
FAMILIESAMMENSETNING

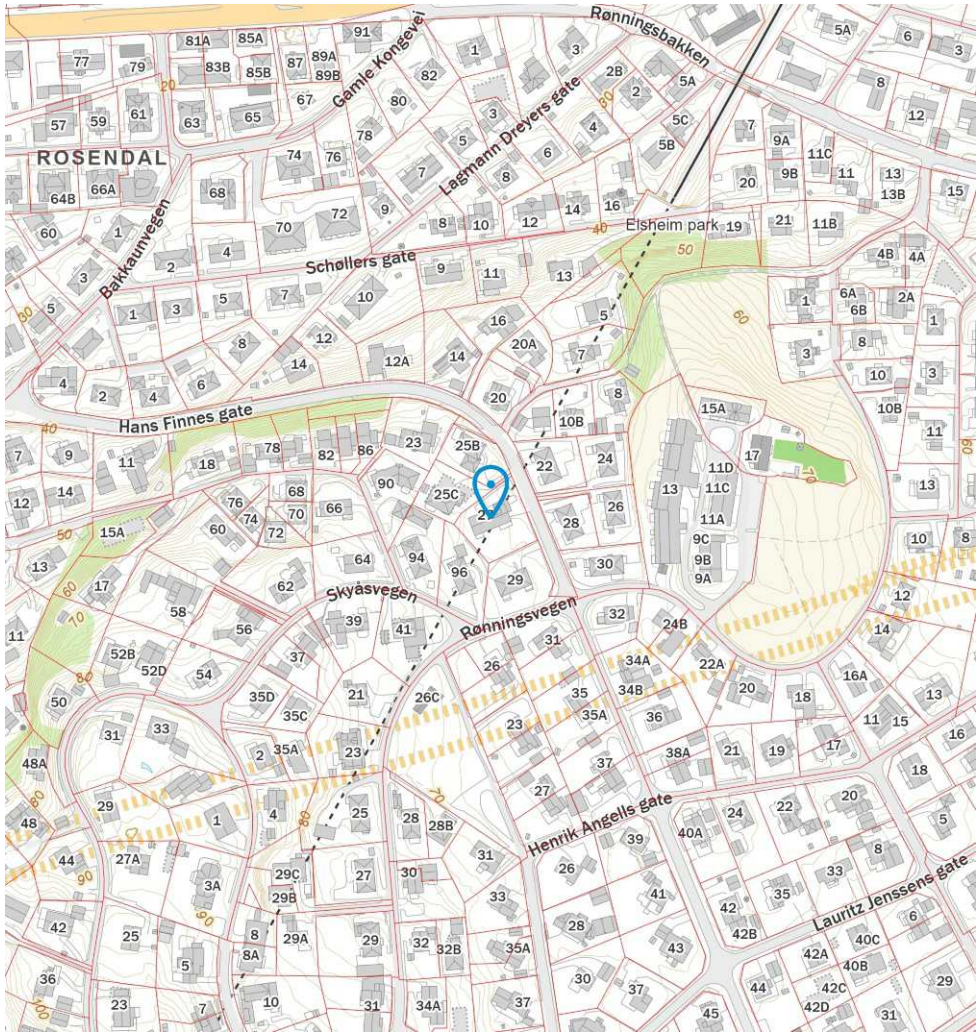


SIVILSTAND

		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 2024





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 2024

bankID SIGNERT 27.04.2025 Røttereng[illegible]ne Karoline Stræte

bankID SIGNERT 28.04.2025 Fjalstad, Jon Widding

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

Ane Karoline Stræte Røttereng

Jon Widding Fjalstad

Boligen

Hans Finnes Gate 27
7045 Trondheim

5001-9/582/0/3

- Boligen ble kjøpt 2020
- 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?

• **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?:** 2021
   Firmanavn: Trondheim VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2. etg. Etablering toalettrom i loftsetasje

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble gjennomført renovering av bad i 2022 slik at våtromsnorm er fulgt

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

En konstruksjonsskjevhet ved bæringa til loftet ble rettet opp ved oppussing i 2022

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: EGIP bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt bærebjelke i stål i taket i overgang kjøkken/stue. Byggingenør fra Rambøll regnet ut dimensjonen på denne.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Episode sommer 2023 der det var synlig vann på gulvet i vestligste bod. Dette viste seg å skyldes kondens fra bad i etasjen over (altså badet til naboene i 1. etg.). Dette badet ble totalrenovert og kondens har senere ikke vært noe problem.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Tresbygg
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad 1 etg. (hos nabo)

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?:** 2022
   Firmanavn: EGIP bygg as
   Beskrivelse av arbeidet: Renovering bad og kjøkken. Etablering av toalettrom i loftsetasjen.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Steinene på innsiden i ovnen har sprukket opp og murermester har påpekt at disse bør skiftes ut

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Murermestrene Kammen og Sneve as

   Beskrivelse av arbeidet: Etter pålegg fra feiervesenet grunnet utette fuger ble det lagt stålrør i begge pipene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Melhus Elektro

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med større oppussing bad, gang, kjøkken og delvis stue nytt elektrisk anlegg for disse rommene. Lagt ny varmefolie gulvet bad, gang, stue. Etablert stikkonktakt på veranda 2. etg.

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

   Firmanavn: El-focus AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg loftsetasjen. Delvis fornyet elanlegg kjeller.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: El-focus as

   Beskrivelse av arbeidet: Elbilstikk i oppkjørsel

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**

Plan om nytt fortau i Hans Finnes gate

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**

Omfattende utbygging med påbygg i husets østlige ende. Nye verandaer både 2. etg og loftsetasje (takterrasse). Etablering av soverom og stue i loftsetasje. Nye vinduer i stue. Ny takstein. Faglært arbeid utført av Hans Helseth AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

I forbindelse med større oppussing 2022 innsatt nye vinduer kjøkken og bad. Etablert dør/vindu fra takterrasse og inn i knekott for å kunne ta i bruk knekott til oppbevaring av puter til utendørsmøbler.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Utbygging 2014 godkjent av kommunen. Oppussing 2022 var ikke søknadspliktig.

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 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 er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Takstrapport fra befaring 20.05.2020 ved takst 1 AS, Arne Morten Berg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hans Finnes gate 27 , 7045 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 9, bnr. 582, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 06.11.2024 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1091 **Referansenummer:** AJ5446

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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.

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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.

Hans Finnes gate 27 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 582
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Bygget er en firemannsbolig oppført i 2 etasjer + loft over kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje med innredet loftsetasje. Grunnmur er oppført med støpt betong som innvendig og utvendig er pusset og malt. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Utvendige fasader med liggende trepanel og innslag av sementbaserte fasadeplater. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Som tilvalg til tilstandsrapporten medfølger det en detaljert rombeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

VÅTROM Gå til side

Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette flater over sokkelflis og flislagt veggflater i dusjsonen. Malt slett himlingsflate med spotteskinne. Rommet er innredet/utstyr med veggmontert toalett. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr avgrenset med glassvegg. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Helstøpt servantplate i Kompositt med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med overlys. Opplegg/avløp til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Vinylbelegg på gulv. Malte slette veggflater og malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i foliert utførelse med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin (tilkobling/kran i oppvaskbenken). Benkeplaten har laminert overflate med nedfelt induksjonstopp og kantlimt oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etabler Quooker (kokende vann), automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM: Vinylbelegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet/utstyrt med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannstank.
Sikringsskap.
Fordelerskap rør.
Automatiske lekkasjestoppere.
Komfyrvakt.
Seriekoblede røykvarslere.
Quooker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger. Registeret endringer fra disse er:

- Det er etablert toalettrom på loftsetasjen som ikke fremkommer i byggemeldte tegninger som har ferdigattest for etasjen (datert 13.10.2015)

- Det er fjernet vegger som avdeler opprinnelig stue, spisestue og kjøkken.
- Deler av entré er er innlemmet i både bad og kjøkken.
- Vegg i opprinnelig bad er fjernet til fordel for større bad.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft og tilbygg (datert 13.10.2015).

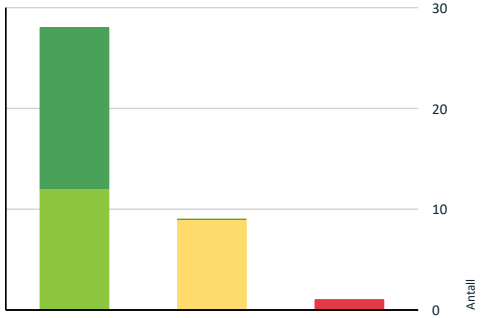
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til informasjon søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Hans Finnes gate 27 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 582
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

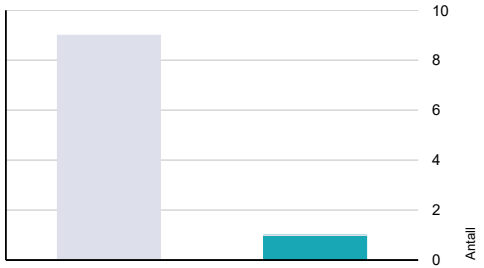
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
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



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter primært gjeldende seksjonsnummer, men på grunn av at bygningen har fire enheter eller mindre, kreves det tilstandsrapport som også omfatter andre tilgjengelige bygningsdeler og fellesarealer som kan være relevant. Det er til informasjon ikke utført befaring av de andre seksjonene i bygget.

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Ytterdør felles	Gå til side
Utvendig > Altan	Gå til side
Utvendig > Takterrasse	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - fellesareal	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - felles	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Utvendig vedlikehold hører under felles ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra takterrasse. Yttertaket er tekket med betongstein på opplekting over ukjent undertak.

Det er til informasjon stedvis tilløp til groing (mose), men omfanget er foreløpig svært begrenset. Det anbefales at dette holdes under jevnlig tilsyn, og at det fortløpende vurderes tiltak for å fjerne mose da denne kan forårsake sprenging av takstein ved frost.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i plastbelagt metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning (weatherboard) med innslag av sementbaserte fasadeplater på tilbygget.

Til informasjon er yttervegger en lukket konstruksjon med svært begrenset tilgang for inspeksjon/kontroll. Det er kun utført kontroll av synlige overflater og ved tilgjengelige deler, som i underkant av panelet utvendig.

Det er ikke funnet unormale forhold ved visuell kontroll, eller ved stikkmålinger med pigger i trepanelet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har saltaksform med plassbygde taksperrer i tre. Takkonstruksjon/loft er isolert mot boligrom. Konstruksjonen er åpen i kneloft og det påvises undertak av taktro/trepanel, isolasjon med mineralull og dampsperre mot boligrom. Konstruksjonen er luftet ned mot rafter.

Det er enkelte små fuktskjolder i underpanelet, men ved stikkmålinger med trepigger er det ikke påvist unormal forhold. Dette har sannsynlig oppstått ved inndriv i ekstremvær før takomlegging.

Hans Finnes gate 27 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 582
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass og fabrikkmalte karmer/rammer. Vinduene er fra 2014 og 2022.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdør felles

Bygget har ytterdør til felles trappegang i hardtre som utvendig er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Felles ytterdør har oppnådd en høy alder, hvor pakninger/tettelister og overflater kan ha redusert effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke funnet forhold som tilsier at det er behov for strakstiltak, men vært obs på at dørenes pakninger/tettelister og overflater kan ha redusert effekt. For å få tilstandsgrad 0/1 må ytterdøren skiftes ut, men når dette er nødvendig er det vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Entrédør

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør i fabrikklaminert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Altandør/skyvedør takterrasse

Leiligheten har altandør og skyvedør til takterrasse med fabrikkmalte karmer/rammer og 2-lags glass. Begge er datert 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Altan

Altan med tilkomst fra stuen. Konstruksjonen er oppført i impregnerte materialer som er innfestet i vegglivet og understøttet på pilarer i front som er ført ned på støpte fundamenter i grunn. Rekkverk med malte stående trespiler og avrundet håndrekke. Bjelkelaget er platekledd og tekket med membran mot underliggende terrasse.

Til informasjon er konstruksjonen etablert med noe helling. Selger har kontaktet byggmester og dette er normalt utført ved oppføringstidspunktet for å ledeoverflatevann bort fra byggets yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til en høyde på 88,5cm fra terrassegulv til topp håndrekke. Overflater er i tillegg noe værslitt med avflasset maling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det forelå ikke spesifikke krav til rekkverkshøyder da konstruksjonen ble etablert, men det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å endre høyden til dagens forskriftskrav på minimum 1 meter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takterrasse

Tilstandsrapport

Det er etablert takterrasse med tilkomst fra stue på loft. Konstruksjonen er inntrukket i konstruksjonen og er over underliggende boligrom. Konstruksjonen er oppført med bjelkelag i tre som er platekledd og tekket med membranduk (PVC-duk eller lignende). Konstruksjonen er oppforet med tilfarere og terrassegulv i impregnert materiale. Konstruksjonen har sluk som er påkoblet nedløpsrør utvendig. Rekkverket er oppført i tre med liggende panel og topprekke beslått med plastbelagt metall. Det er etablert luke til lagring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det er til informasjon viktig at sluket og overflater inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning, da dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har oppgraderte overflater etter større renovering i 2022. Gulv er belagt med parkett, vegger og himling har malte flater.

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har bjelkelag i tre. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue/spisestue og i soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 25mm fra gangen til yttervegg under trappa.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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 vurdert til lite sannsynlig for videre utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv loft

Etasjeskiller mellom andre etasje og loft er i trebjelkelag. Enkel nivvelering er utført på soverom og i stuen.

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

Det er registrert en høydeforskjell på 75 millimeter fra trapp til pipe. Dette er et strekke på ca 4 meter. Ellers er det registrert høydeforskjeller, men som er innenfor forventbart ut i fra type konstruksjon. Avvikene er størst rundt pipe.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom etasjen en gang skal totalrenoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Hvis man skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på bjelkelaget/bæring vurderes. Kostnadsestimatet nedenfor hensyntar kun kostnader for retting av gulvet og ikke dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskillere, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Hans Finnes gate 27 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 582
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det utføres radonmåling. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre leiligheten skal leies ut.

De geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunenhar påvist lave til moderate verdier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har teglpipe fra byggeår som er rehabilitert med nytt røykrør i 2024. Pipeløp er beslått med pipehatt i plastbelagt metall over tak. Det er montert vedovn i stuen. Det er kun utført visuell kontroll av synlige pipevanger, sotluke og ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Leiligheten har trapp med lakkerte trinn og fabrikkmalte vanger, rekkverk og returgelender.

TG 2 Innvendige trapper - fellesareal

Bygget har felles trappegang med malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Ingen krav til strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må det etableres høyere rekkverk og håndløpere. Utbedring av trapper i fellesareal er alle seksjoners ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og dørblader i glatt utførelse. Brann og lysklassifisert dør mot felles trappegang fra loft.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er totalrenovert i 2022. Alle arbeidene er utført av firma/fagfolk. Det er fremlagt bildedokumentasjon på oppbygning av badet. Dokumentasjonen er lastet opp på boligmappa.no.

Rommet er i sin helhet vurdert til TG0 da tilstrekkelig dokumentasjon på oppbygning av skjulte konstruksjoner er fremvist, samt at entreprenørens garantitid fortsatt er gjeldende (5 år fra ferdigstillelse).

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Rommet har malte slette flater over sokkelflis og flislagt veggflater i dusjsonen. Malt slett himlingsflate med spotteskinne.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er over trebjelkelag som er platekledd med gulvvarme, påstøp og flis. Gulvflaten har godt fall til sluket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har nedstøpt sluk i plastmateriale hvor slukmansjett/membran er synlig tilsluttet sluket med klemring. Videre utførelse av membraner og tettesjikt er dokumentert av utførende firma.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet/utstyr med veggmontert toalett. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr avgrenset med glassvegg. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Helstøpt servantplate i kompositt med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med overlys. Opplegg/avløp til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Rommet ventileres via fuktstyrt elektrisk vifte på yttervegg. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og gulv.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er tilnærmet nytt og har dokumentert tettesjikt. Rommet hører fortsatt under entreprenørens garantitid på 5 år fra ferdigstillelse. Det ble i stede utført overflatesøk på fuktutsatte overflater inne i rommet, uten at det ble påvist unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Selger opplyser at overflater og kjøkkeninnredningen er skiftet ut i 2022. Rommet fremstår i åpen løsning mot stue/spisestue og har limt vinylbelegg på gulv. Malte slette veggflater og malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i foliert utførelse med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin (tilkobling/kran i oppvaskbenken). Benkeplaten har laminert overflate med nedfelt induksjonstopp og kantlimt oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etabler Quooker (kokende vann), automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over platetopp.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er etablert i 2022 med vinylbelegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet/utstyrt med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil.

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 0 Ventilasjon

Rommet ventileres via elektrisk vifte og har tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Tilstandsrapport

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør. Fordelerskapet er veggrintegrert på bad/vaskerom. Avrenning fra overløpet er ført ned mot gulvet som har sluk. Arbeidet er utført av Trondheim VVS i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør, vannlåser og sluk i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Det er gjort lokale utskiftninger i forbindelse med bad, kjøkken og toalettrom. Arbeidet er utført av Trondheim VVS.

TG 2 Avløpsrør - felles

Bygget har felles avløpsrør/stikkledninger i soil/jern frem til kommunalt anlegg. Det er gjort enkelte utskiftninger av forgreininger i kjeller, men det er ikke kjent når.

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

Det er ikke utført kontroll/besiktigelse av felles avløpsrør og vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt (25år)

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes/lukkes med lufteventiler.

TG 0 Automatiske lekkasjestoppere

Det er etablert automatiske lekkasjestoppere med gulvføler og magnetventil i/under kjøkkenbenken og til varmtvannstanken i kjeller.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194 liter er plassert i kjellerbod. Det er etablert automatisk lekkasjestopper med gulvsensor og magnetventil som vil stenge vanntilførselen til tanken ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer/vippebrytere og strømmåler er plassert i felles trappegang.

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.

Hans Finnes gate 27 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 582
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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.
   Anlegget er rehabilitert etter byggeår, men det er ukjent når, eller om hele anlegget er skiftet ut.

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?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer på QR-kode i sikringsskapet og i boligmappa.no, samt at selgere har fremvist faktura på arbeid med gulvvarme.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har lokale seriekoblede røykvarslere i begge etasjer. Slukkeapparat på 6kg er påvist.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Dreneringen er av ukjent alder og selger opplyser at de ikke er kjent med når det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring av byggets grunnmur. Det påvises stedvis grunnmursplast over jordbånd, som tilsier at det er gjort tiltak etter byggeår.

Til informasjon så består et drenssytem av flere elementer, da av fuktsikring mot grunnmur, drensledning og selvdrenerende masser, hvor mesteparten er skjult under bakkenivå og derfor ikke lar seg visuelt kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke kjent når ny drenering er etablert og tilstandsgraden baseres på at dreneringen kan ha nådd høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av tilgjengelige flater, men for å få tilstandsgrad 0/1 må dreneringen skiftes ut. Det er ikke kjent når ny drenering er etablert og tilstandsgraden baseres på at dreneringen kan ha oppnådd høy alder, og man kan derfor forvente tiltak angående drenering i nærliggende fremtid. Bruken av kjeller vil også være førende for når tiltak må påregnes. Dreneringen ligger under felles ansvar for bygget og er ikke seksjonens ansvar alene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett med private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige.

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

Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon. Tilstandsgraden er vurdert ut i fra forventet alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

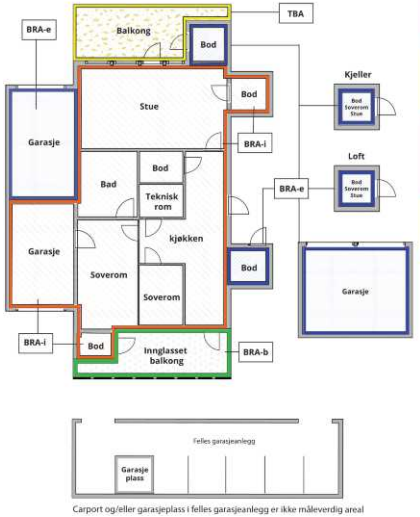
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	95			95	16		95
Loftsetasje	21			21	11	26	47
Kjeller		8		8			8
SUM	**116**	**8**			**27**	**26**	**150**
SUM BRA	**124**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue/spisestue m/trapp, 2 soverom		
Loftsetasje	Loftstue m/trapp, Soverom, Toalettrom, Klesbod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet i denne leiligheten er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming med skråtak og skeive gulv på loftsetasjen. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig etter bruk av håndholdt avstandslaser. For å kontrollere arealet er 3D-scanning en mer nøyaktig måte å gjøre en oppmåling på.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger. Registeret endringer fra disse er:

- Det er etablert toalettrom på loftsetasjen som ikke fremkommer i byggemeldte tegninger som har ferdigattest for etasjen (datert 13.10.2015)

- Det er fjernet vegger som avdeler opprinnelig stue, spisestue og kjøkken.
- Deler av entré er er innlemmet i både bad og kjøkken.
- Vegg i opprinnelig bad er fjernet til fordel for større bad.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft og tilbygg (datert 13.10.2015).

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Videre beskrivelser er opplyst i selgers egenerklæring og i rapportens kapitler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	115	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2024	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	9	582		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hans Finnes gate 27

Hjemmelshaver

Røttereng Ane Karoline Stræte, Fjalstad Jon Widding

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 720 000	2020	Opplysninger/informasjon er hentet fra Eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		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
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger mottatt i kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.11.2024	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

Hans Finnes gate 27 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 582
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

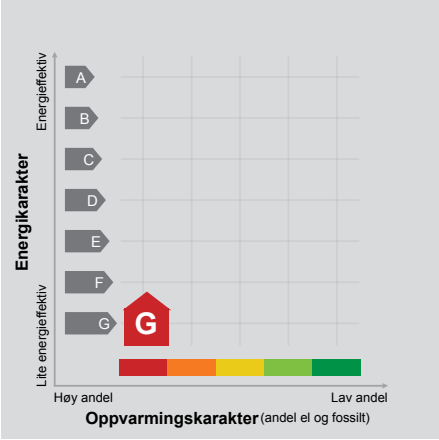
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Finnes gate 27
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	582
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182143944
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-50813
Dato	14.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 5/55
Bygg.jnr. 95/54

Til Helserådets formann.

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

Hans Finnes gt 27 nemlig 2 stk. 4-mannsbolig

hvilket eieren herr ~~Jens S. Strøddal~~ K. Haugnes har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 7 JUL 1955

B. Finnes
bygningskontrollør

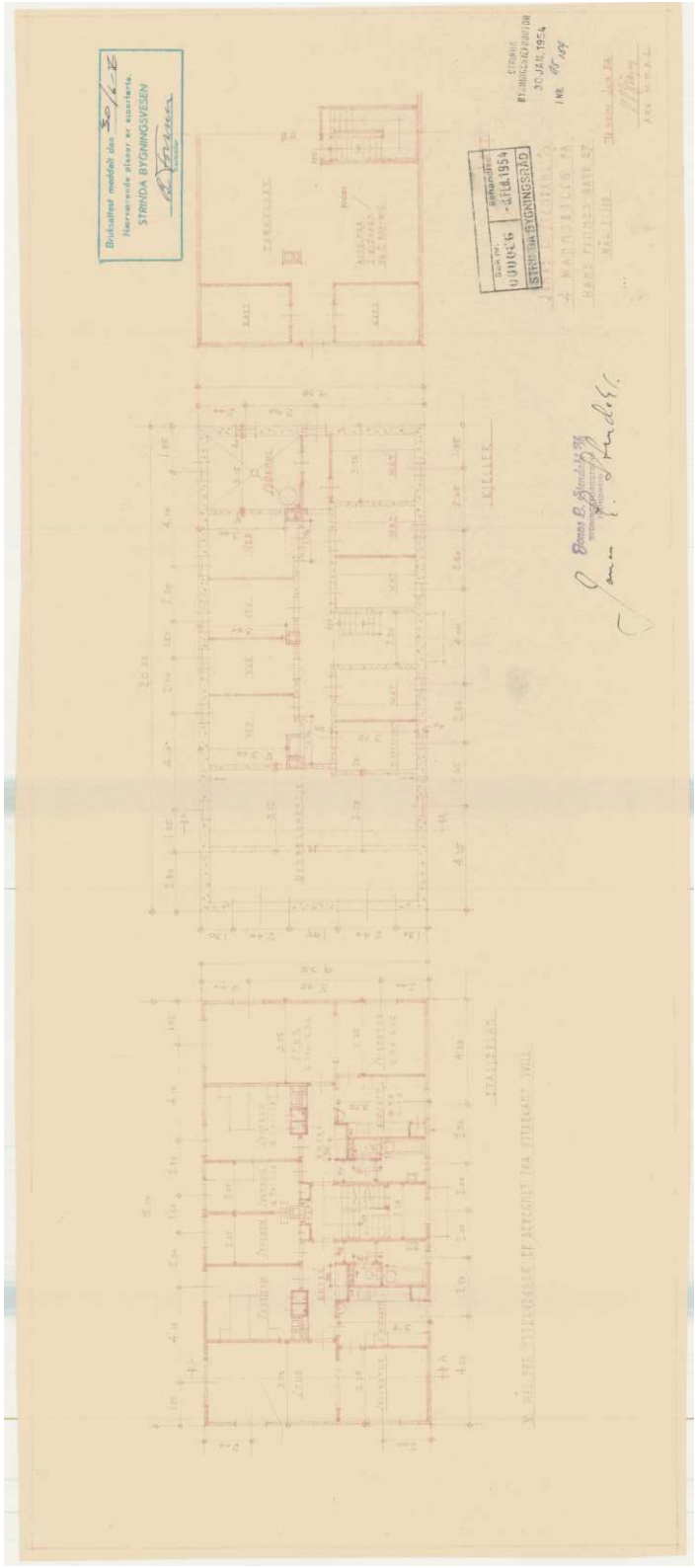
Strinda Helseråd jnr. I orden.

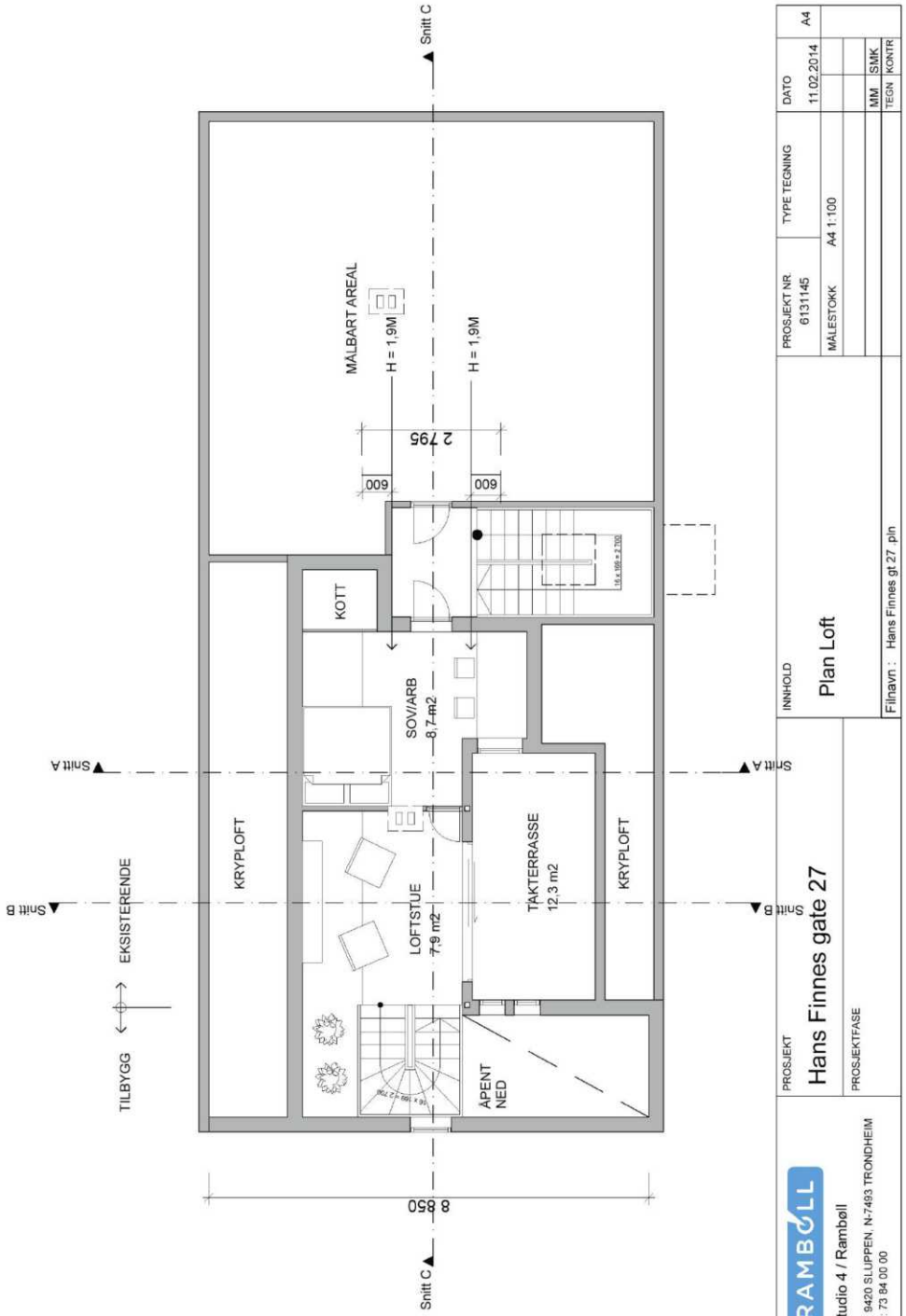
Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 4/8 - 1955

Kjeld Irgens

Kjeld Irgens





A4	
DATO	11.02.2014
TYPE TEGNING	
PROSJEKT NR.	6131145
MÅLESTOKK	A4 1:100
MM	SMK
TEGN	KONTR
INNHOLD	Plan Loft
Filnavn :	Hans Finnes gt 27 pln
PROSJEKT	Hans Finnes gate 27
PROSJEKTFASE	

RAMBØLL
Studio 4 / Rambøll
P.B. 9420 SLUPPEN, N-7493 TRONDHEIM
TLF. 73 84 00 00

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR MB 2084/05

Paal Arne Sellæg
Hans Finnes gate 27

N-7045 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Inger Johanne Todal Morset	05/26879/ oppgis ved alle henv.		10.08.2005

Hans Finnes gate 27, melding om tiltak for utvidelse av veranda og nytt vindu

Byggested: **Hans Finnes gate 27** Gnr.: **9** Bnr.: **582**
Tiltakshaver: **Paal Arne Sellæg**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt plan- og bygningsenheten 25.07.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder utvidelse av veranda samt nytt vindu.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R0001, stadfestet 12.05.1949. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Tiltakshaver vil utvide den eksisterende verandaen med 1,5 meter mot nordvest og trekke den rundt hjørnet slik at den går langs nordvestveggen. Det nye arealet utgjør 8,77 m^2.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

110232/05

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/26879	10.08.2005

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Eventuelle rørarbeider må meldes Trondheim bydrift, VA-seksjonen.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Inger Johanne Todal Morset
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 1813/14

Rambøll Norge AS, Trondheim
Postboks 9420 Sluppen

N- 7493 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama Lopez	14/7560 oppgis ved alle henvendelser	Solveig M. Kornstad	26.05.2014

Hans Finnes gate 27, igangsetingstillatelse for bruksedring av loft og tilbygg

Byggested:	**Hans Finnes gate 27**	Gnr./Bnr./Snr.: **9/582 1 og 3**
Ansvarlig søker:	**Rambøll Norge AS, Trondheim**	
Tiltakshaver:	**Espen Stenberg**	

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 26.05.2014.

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket. Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 24.03.2014 i delegasjonssak nr. FBR RAM 1007/14.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

BYGGMESTER HANS HELSETH AS med organisasjonsnummer 974645033 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen overordnet ansvar for utførelse, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/7560	26.05.2014

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/igangsatt-ferdigstilt-arbeid.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
Byggesaksbehandler

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3322/15

Rambøll Norge AS, Trondheim
Postboks 9420 Sluppen

N-7493 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama Lopez	14/7560 oppgis ved alle henvendelser	Solveig M. Kornstad	13.10.2015

Hans Finnes gate 27, ferdigattest for bruksendring av loft og tilbygg

Byggested: **Hans Finnes gate 27** Gnr./Bnr./Snr.: **9/582 1 og 3**
Bygningsnummer: **182143944**
Ansvarlig søker: **Rambøll Norge AS, Trondheim**
Tiltakshaver: **Espen Stenberg**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 08.10.2015.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vi forutsetter at bolighus fortsatt har to alternative varmekilder, jf. energikrav i TEK10.

VEDTAK: SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 1007/14 og FBR IGT 1813/14. Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi: Espen Stenberg, Hans Finnes gate 27, 7045 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/7560	13.10.2015

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

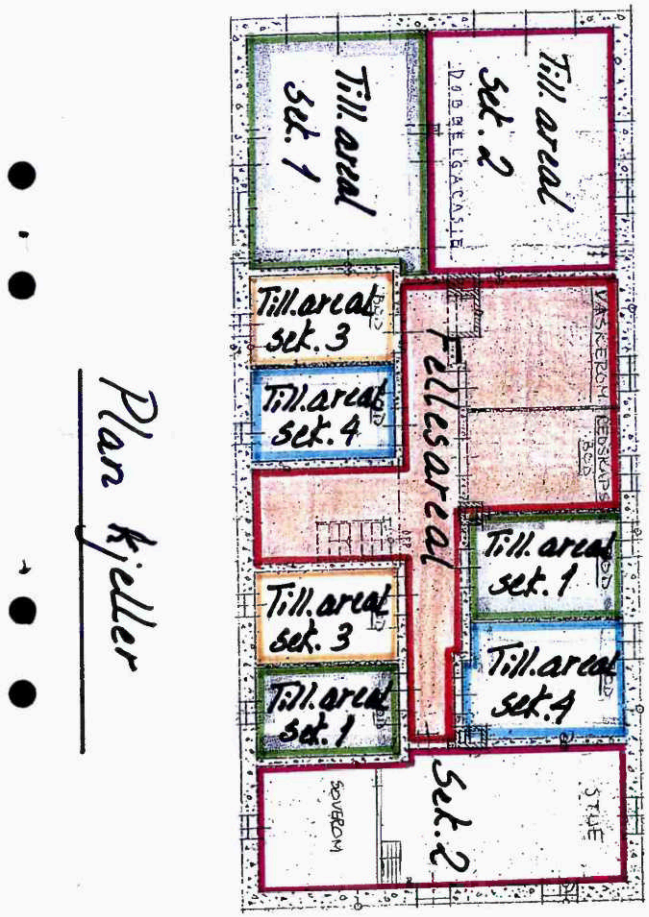
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/14032/107
Uthentet 2025-04-10 09:57



Plan kjeller

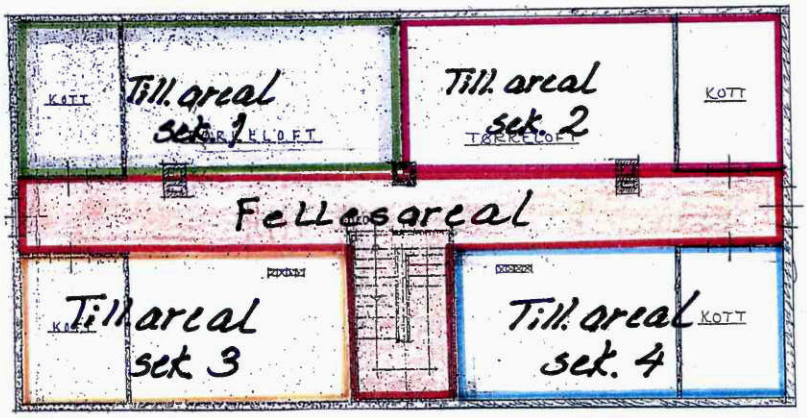
side 2

Eiersèksjonering/~~seksjonering~~
Gnr. 9 Bnr. 582
Seksjon nr.: 1-2-3-4
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Side 8 av 8
Attestert kopi av dok.nr. 2004/14032/107
Uthentet 2025-04-10 09:57
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 9 Bnr. 582
Seksjon nr.: 1-2-3-4
Felles



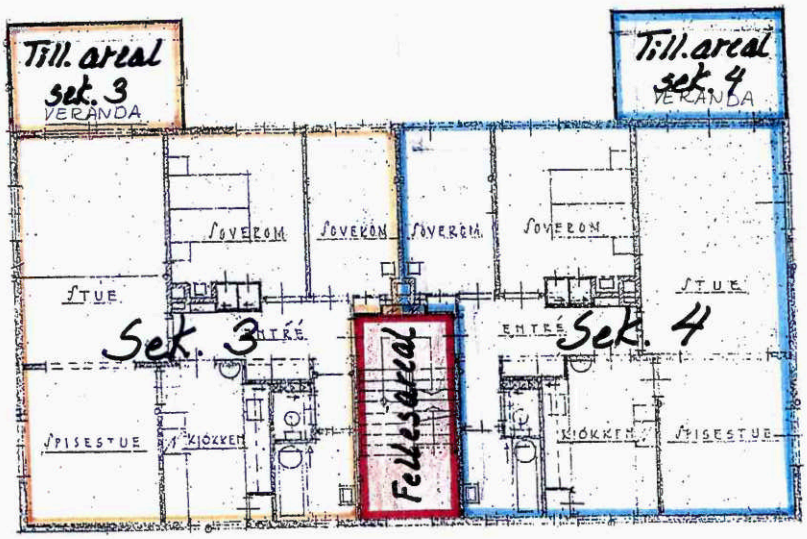
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Plan Loft

side 5

Side 7 av 8
Attestert kopi av dok.nr. 2004/14032/107
Uthentet 2025-04-10 09:57
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 9 Bnr. 582
Seksjon nr.: 3-4
Felles



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Plan 2. etg.

side 4

Angående seksjonering for Hans Finnes gate 27 av 06.07.2014

Det ble 06.07.2014 etablert en ny seksjonering av boenhetene i Hans Finnes gate 27 som vises i vedlagte tegninger. Denne seksjoneringen ble underskrevet av daværende eiere av samtlige boenheter, men ikke tinglyst. Det bekreftes at denne seksjoneringen fortsatt er gjeldende per 04.05.2025. Nåværende eiere i sameiet motsetter seg ikke at denne seksjoneringen tinglyses.

Seksjon 1 – Erlend Aune Krogstad

Seksjon 2 – Jakob Kjørsvik Kaas

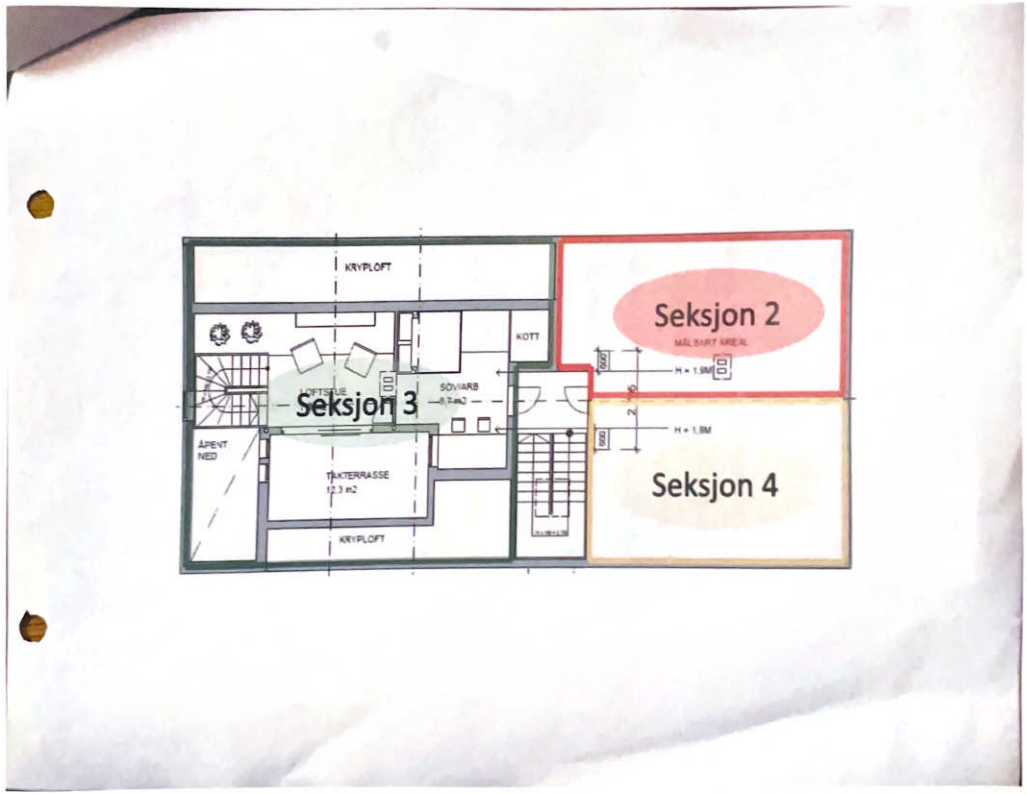
Seksjon 3 – Jon Widding Fjalstad

Seksjon 4 – Eva Bye

4/5-2025 Erl A. Krogstad

4/5-2025: Jon W. Fjalstad

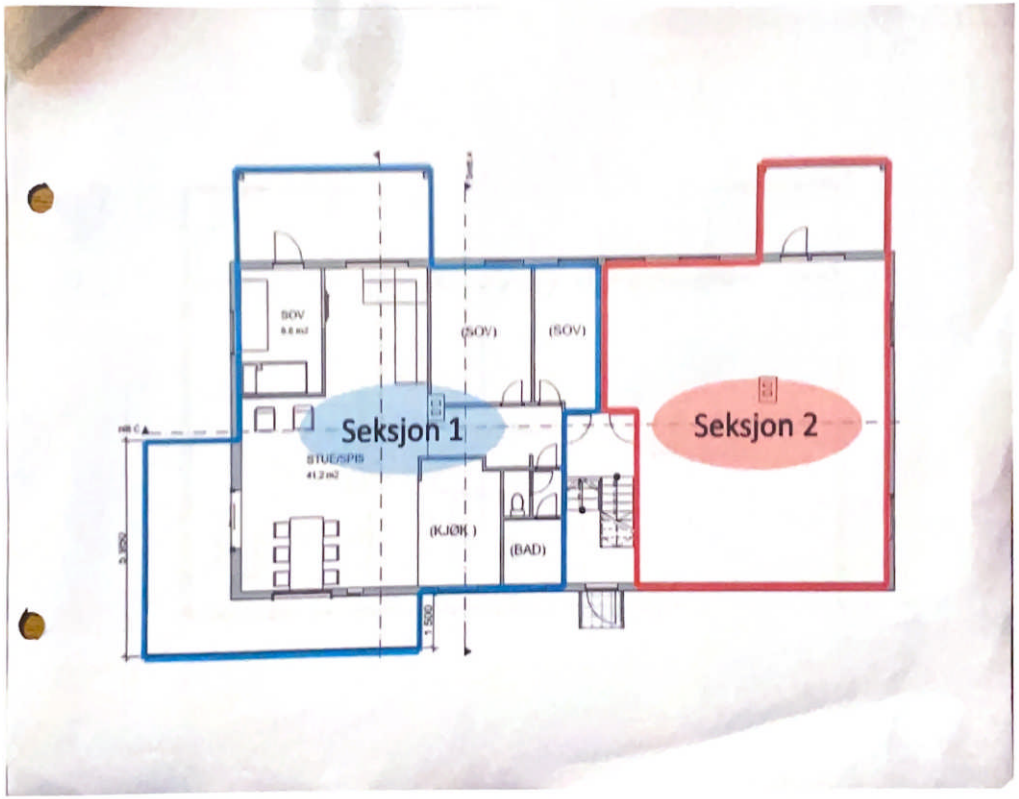
4/5-2025: Eva Bye



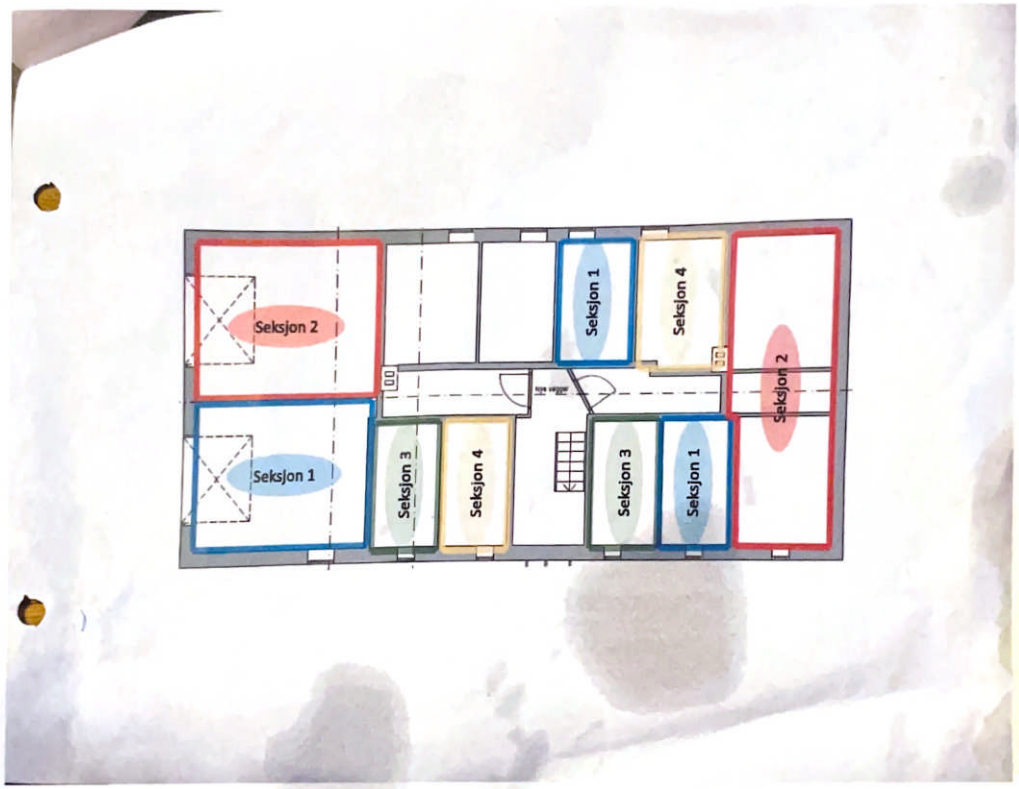
Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner

AVTALE

Det er i dag inngått en avtale mellom

Espen Stenberg, 110174
Hans Finnes gate 27, 7045 Trondheim, seksjon 3

og

Pål Arne Sellæg, 170572
Hans Finnes gate 27, 7045 Trondheim, seksjon 1

om

Overføring av ¼ av loftsarealet i boligens 3. etasje fra seksjon 1 til seksjon 3

Avtalens omfang

- Avtalen omfatter loftsarealet i 3. etasje i Hans Finnes gate 27, gnr./bnr. 9/582.
- Loftsarealet tilhørende seksjon 1 i 3. etasje overføres til seksjon 3.
- Seksjon 3 eier med denne avtalen den hele den østlige halvparten av loftsarealet i 3. etasje.
- Tegning som beskriver den nye eierandelen i 3. etasje er finnes som Vedlegg 1.
- Pris for overføring av arealet er NOK 80000 som skal betales til Pål Arne Sellæg.
- Overføringen av arealet skal tinglyses til Trondheim Kommune.
- Espen Stenberg forplikter seg til å signere en avtale som regulerer seksjon 3 sin mulighet til å bygge veranda i 2. etasje på øst- og nord-veggen.
- Formålet med avtalen er at seksjon 3 skal utvide sin leilighet til den østlige halvparten av loftsarealet som beskrevet i byggesøknad 14/7560, datert 24.3.2014, Trondheim Kommune.
- Eventuelle konflikter skal forsøksvis løses i minnelighet mellom partene, sekundært med 3. part megler før evt. rettskonflikt.

25/8-14
Dato

TRONDHEIM
Sted

Espen Stenberg

Pål Arne Sellæg

Innkalling til sameiemøte mars 2025
Hans Finnes Gate 27

Ordinært sameiermøte avholdes onsdag 18. mars hos Frida og Erlend

Til behandling

1. Valg av møteleder, referent/protokollfører og registrering av møtende
2. Årsregnskap for 2024 - følger vedlagt
    a. Kommentarer:
        i. Bankbeholdning pr. 31.12 totalt 19.981,44
        ii. Underskudd tilsvarende 57 772 pga. kostnader tilknyttet pipeløp og brann
        iii. Avvik på ca. 66 000,- ift budsjett 2024
    b. Styret foreslår at regnskapet godkjennes
3. Valg av styret
    a. Dagens styret foreslås videreført
4. Gjennomgang budsjett 2025 - følger vedlagt
    a. Kommentar:
        i. Avsetnings til vedlikehold bør økes, da det stadig dukker opp uforutsette kostnader.
        ii. Forutsatte like felleskostnader som i 2024 (justert for indeks) vil det gi et underskudd på -20 597,-. Har da justert avsetning vedlikehold til NOK 60.000,-.
    b. Styrets leder foreslår at felleskostnader økes med NOK 500 kr. pr mnd. pr. seksjon med bakgrunn begrenset likviditet. Total ny felleskostnad pr. måned foreslås til 2.120,- kr/mnd pr. seksjon. Da vil sameie ha mer likviditet og unngå store uforutsette innskudd. Dette vil gi et budsjettert overskudd på 2.443,-. Styreleder måtte i februar låne inn 2.000,- fra egen lomme for å kunne betale forsikring, som ikke bør være nødvendig.
    c. Styret foreslår at budsjettet godkjennes
5. Innkomne saker - bes mottatt senest 1 uke før møte

Referat møte i sameiet 17.10.2024

Tilstede: Jon, Jorunn, Jakob, Frida og Erlend

Ifm. utbedring av piper samt skifte av brannvarslingssystem ble det gjennomført møte i sameiet. Formålet var å bli enige om hvilke anbud som skulle foretrekkes.

Brannvarslingssystem

Det bestilles nytt brannvarslingsanlegg fra Gerhardsen Elektro, av typen Ajax trådløs Brannvarslingsanlegg. Viser til tilbud oversendt fra Gerhardsen til alle i sameie datert 30.09.2024. Ekstra detektorer kan hver enkelt sameieenhet bestille på forespørsel.

Kostnaden på overnevnte er ca. 23.000,- ink. mva.

Deltakerne på møtet enig om at bestilling igangsettes.

Utbedring av skorstein og piper

Etter feierapport datert 25.04.2024 ble det oppdaget dårlige fuger i pipen. Brannvesenet krever at dette utbedres slik at det ikke er noen anmerkninger. Jorunn har hentet pris på å utbedre mangelen, herunder innsetting av stålrør og arbeidet det medfører. Deltakerne på møtet ble enige om å bestille dette fra Murmester Kammen & Sneve, tilbud datert 26.09.2024.

Det skal undersøkes om det samme kravet vil komme den andre pipen. Om det gjør det, er deltakerne enige i at dette kan gjøres samtidig da det trolig vil bli rimeligere pr. pipe.

Estimert kostnad totalt (iht tilbud 57 000,- pr. pipe), ca NOK 100.000,-.

Oppsummering

Samlet vil kostnadene tilknyttet utbedring skorstein og piper, samt brannvarslingssystem bli totalt ca. 123.000,- (presist tall ettersendes)

Bankbeholdningen i sameiet er pr 16.10 ca. 104 000,-. Foruten løpende kostnader som strøm, er det ingen vesentlige kostnadsposter før i februar/mars (forsikring ca. 30 000,-).

Det vil mangle ca. 19.000,- som må innbetales av enhetene i sameiet for å dekke kostnadene som påløper ifm. dette. Når vi har mottatt regning på utført arbeid oversendes komplett oversikt over kostnadene og hva hver enkelt enhet må innbetale.

Felleskostnader

Det vil etter disse kostnadene være begrenset med likviditet fremover og vi bør øke felleskostnadene (vi vil for eksempel ikke ha likviditet til å betale forsikringen). Dette ble ikke diskutert i møte, men må tas stilling til i løpet av november måned. Foreslår vi tar et eget møte rundt dette.

Mvh

Erlend

VEDTEKTER
FOR
Sameiet Hans Finnes gt 27
vedtatt på stiftelsesmøtet 21.april 2004

§ 1 - Navn
Sameiets navn er Sameiet Hans Finnes gt 27.

§ 2 - Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen Hans Finnes gt 27, gnr. , bnr. i Trondheim kommune.
Det er opprettet eget grunnbokblad for hver enkelt eierseksjon, i tillegg til at den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen.

De enkelte bruks enhetene består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameierbrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal. Tilleggsdelen gjelder boder, loft, garasje og veranda.

§3 - Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§4 - Bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.
Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formål jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
De 2 seksjonene som ikke har garasje, p.t seksjon 3 og 4 har anledning til å bygge en garasje/ carport/parkeringsplass inn på Sameiets fellesområde. Eventuelle kostnader forbundet med bygging av ovennevnte, dekkes i sin helhet av utbygger. Plassering og størrelse må godkjennes av styret.

§5 - Rettslig rådighet

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet. Juridiske personer ikke erverve seksjon.

Enhver fremleie av seksjoner skal godkjennes og søkes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny leietaker.
Det forutsettes videre at leietaker(e) forholder seg til Sameiets vedtekter og ordensregler. Sameiets styre kan, ved vedvarende brudd av vedtekter og ordensregler, anmode til opphør av leiekontrakt.

§6 - Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 - åtte - høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkalling skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Styrets regnskap.
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengeling i sameiermøtet.

§7 - Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når 1 (en) eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret
innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre - og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr. § 6.

§8 - Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer eller nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiene i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådighet over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 13.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9 - Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges på sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Referat fra Sameiermøte undertegnes av alle styremedlemmene i fellesskap.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§10 - Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 11 - Ordensregler

Det er utarbeidet egne husregler for Sameiet Hans Finnes gt 27.

§ 12 - Vedlikehold

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruks enhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som framlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlig myndighet vedrørende eiendommen.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 - Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruks enhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:
a) eiendomsforsikring jf. § 14,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen utgangen av hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som misligbold fra sameiernes side.

§ 14 - Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruks enhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 15 - Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameierbrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

Ved skade på fellesarealer bærer sameiet risikoen for skade og ødeleggelse

§ 16 - Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameiet proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17 - Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følge av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 18 - Misligholdog fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 - Lov om eierseksjoner

Disse vedtektene følger lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, og kommer til anvendelse i den grad de ikke strider mot disse.

Dato / Sted Trondheim 26.4.04

For Sameiet Hans Finnes Gate 27

Bjørn Rønne

Eva Bye

Ola Garmo

Bjørgvin Thorsteinsson

A/S Hans Finnesgt. 27
Hans Finnesgt. 27
7045 Trondheim

Organisasjonsnr. 929762355

Ordensregler for *Hans Finnesgt. 27 A/S*

Endret og godkjent på møtet 22.11.2000, sak 26

1. **Alle gårdens beboere er ansvarlig for ro, orden og samhørighet innen eiendommen og forpliktet til å følge disse ordensregler. Videre må alle sørge for at et godt forhold til eiendommens naboer opprettholdes, og å respektere deres private anliggender.**

2. **Gårdens leilighetsinnehavere er etter tur forpliktet til hver sin uke, å opptre som eiendommens "vaktmester" og da påse at disse ordensregler blir fulgt, samt å utføre de plikter som er pålagt "vaktmesteren" ifølge dennes instruks.**

3. **Støy og uro mellom mellom kl 11.00 kveld og kl 07.00 morgen må unngås i den grad dette kan forstyrre andre beboere. Dog unntatt enkelte festlige anledninger, innen rimelighetens grenser, innenfor de forskjellige leiligheter.**

4. **Unødig opphold, samt leking for barn i trappeoppganger, kjeller og loftsrom er ikke tillatt. Gjensetting av løse gjenstander i trappeganger eller kjellergang må ikke forekomme. ~~Lange samtaler mellom husets beboere bør helst ikke føres i trappeganger.~~**

5. **Lufting eller banking av tepper, møbler, sengeklær etc. er ikke tillatt på balkong mot gaten eller i åpne vinduer.**

6. **Kjøkkenavfall og søppel må ikke tømmes andre steder enn i avfallsbokser avsatt til dette formål. Antenner, markiser, skilter, blomsterkasser eller lignende må ikke plasseres utvendig uten selskapets godkjennelse.**

7. **Antenner, markiser, skilter, blomsterkasser eller lignende må ikke plasseres utvendig uten selskapets godkjennelse.**

8. **Tøy som henges til tørk på tørkeloftet må være vridd så tørt som mulig og i tilfelle det renner vann fra noe plagg må det på gulvet under plasseres tykk papp eller lignende som hindrer vannet i å trenge ned i gulvet.**

9. Trappen fra loft til 1. etg. vaskes en gang pr uke av alle husets beboere. Vaskerommet vaskes en gang hver måned av de som benytter rommet.

10 **Tørkeloftet vaskes 4 ganger årlig, 1 gang for hver husstand. Vaskingen foretas første halvdel av hver måned vekselsvis av husstandene. Felles boder holdes i orden samtidig.**

11 **Gårdens leilighetsinnehavere må etter tur en uke hver opptre som eiendommens visevert med snømåking, plenklipping og kosting av fortauet, samt påse at utgangsdør er stengt hele døgnet.**

12 **Eventuelle klager på at noen av husets beboere, tilfeldige gjester eller lignende ikke overholder disse regler kan bare framsettes av en leilighetsinnehaver og da bare til husets styre.**

Trondheim, ~~22. november 2000~~

Hans Finnesgt. 27 A/S
Styret

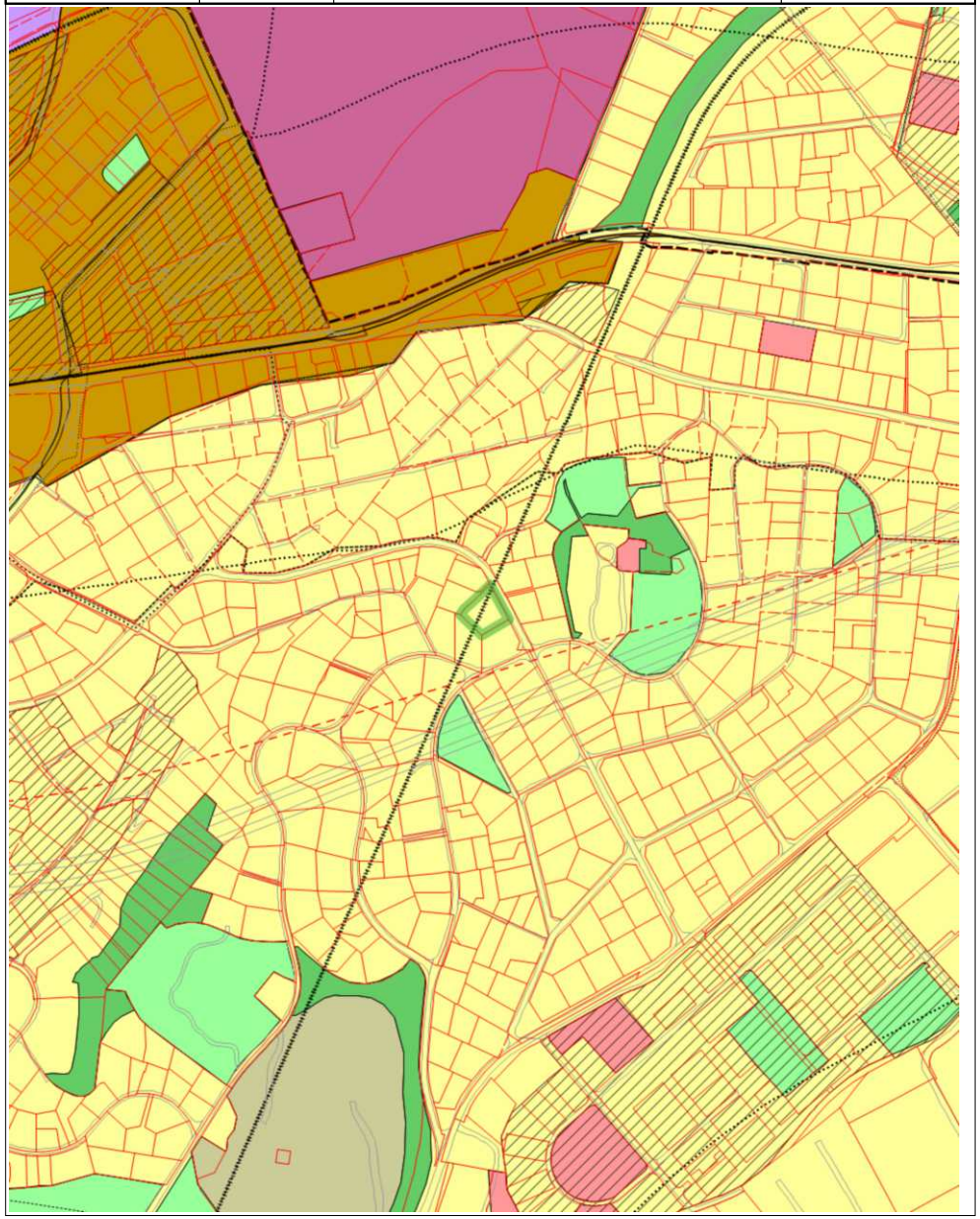
p:\hans finnesgt 27\nye ordensregler

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 582	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Hans Finnes gate 27 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

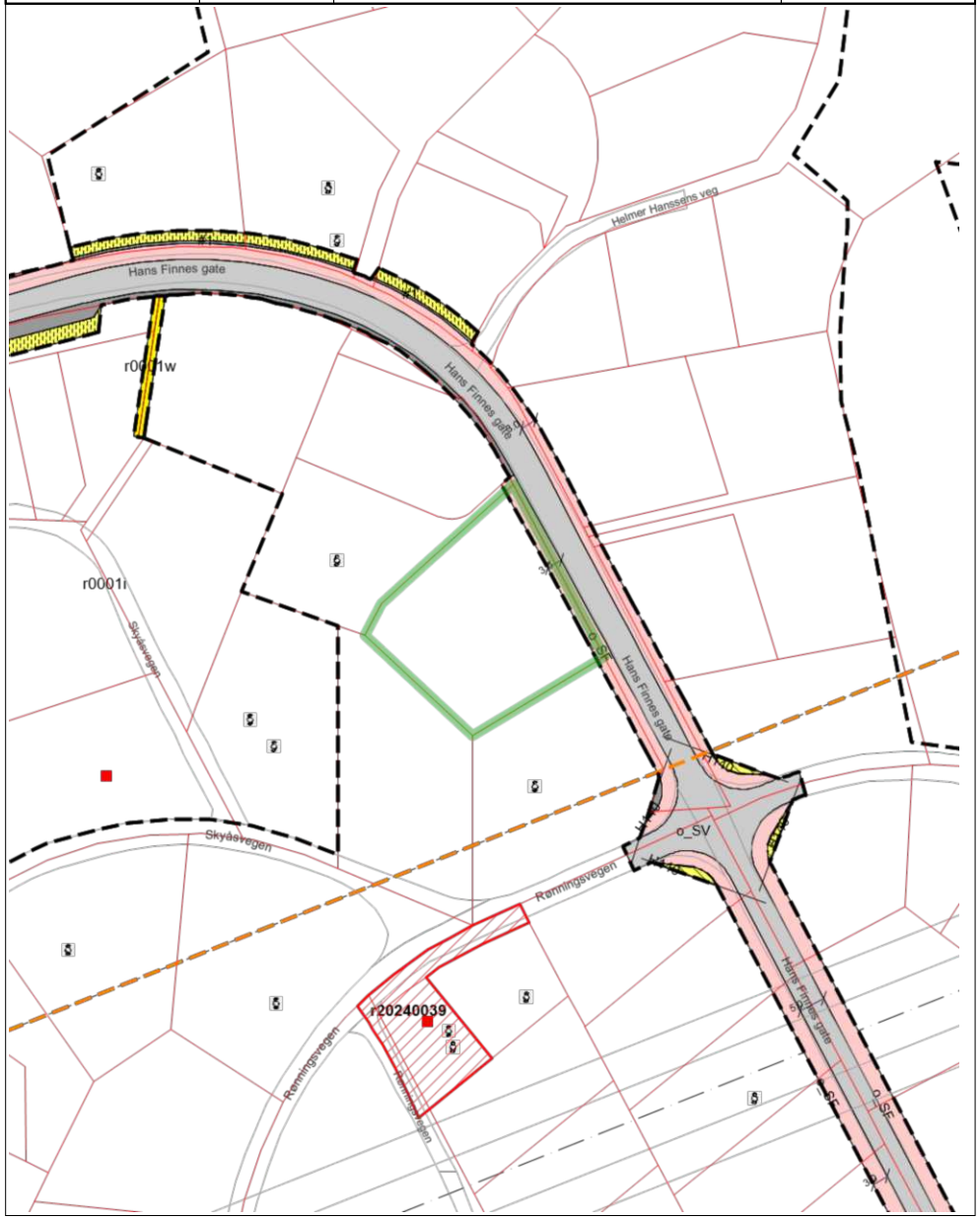
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Forlegning/Leir - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 582	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Hans Finnes gate 27 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

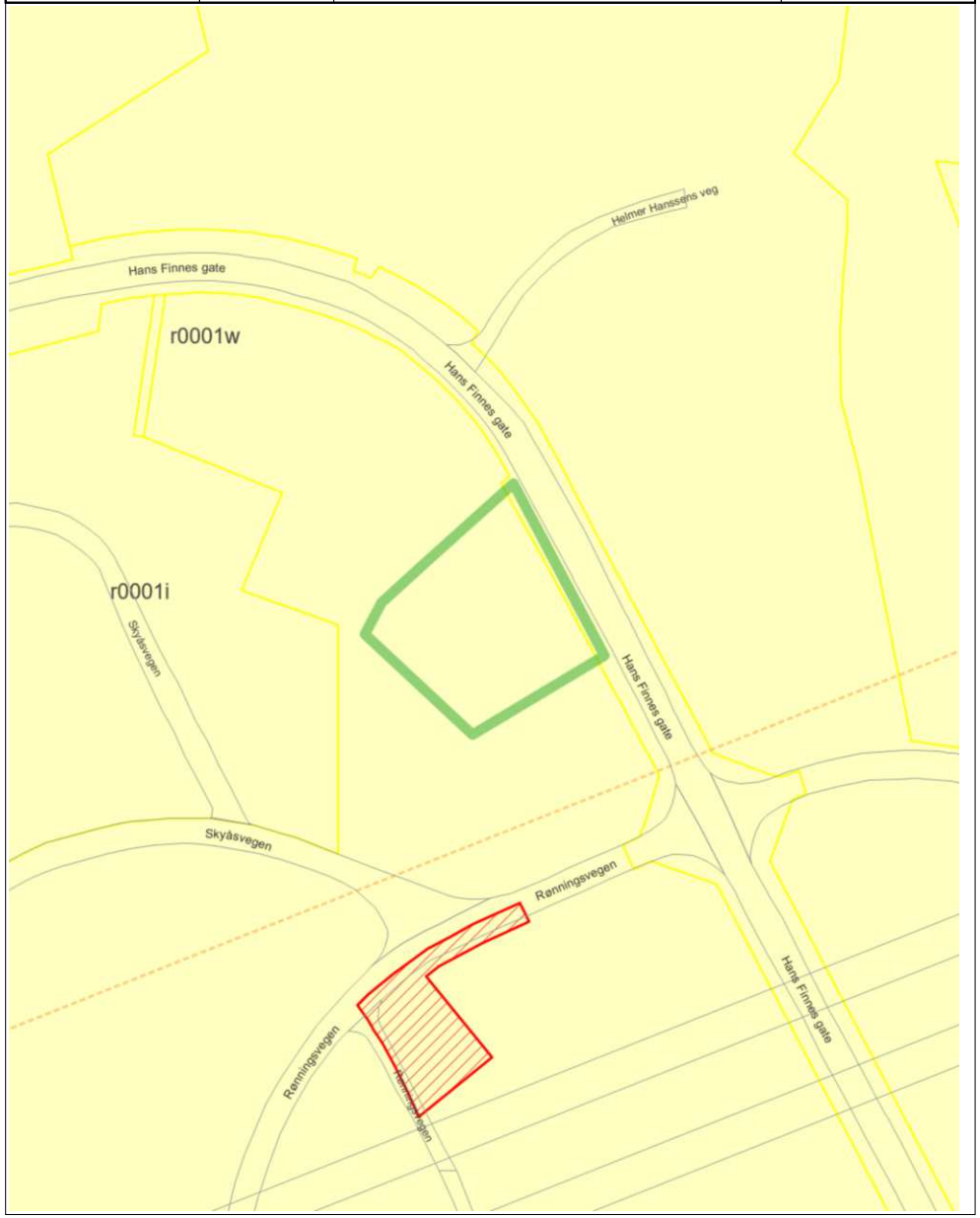
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

PlanOversikt

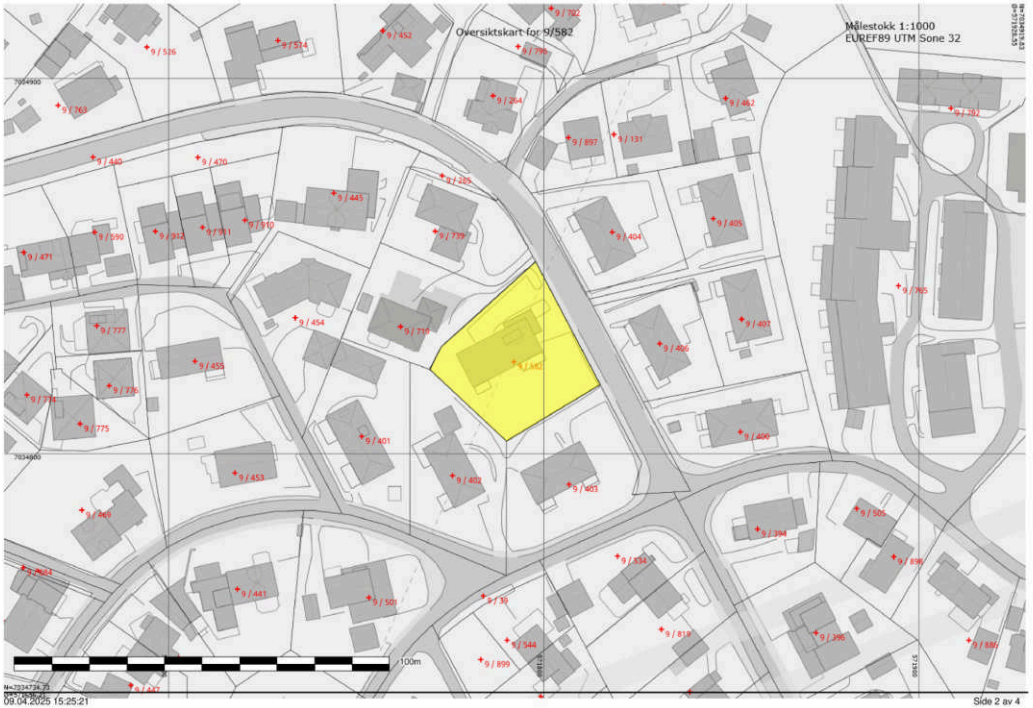
Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 582	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Hans Finnes gate 27 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

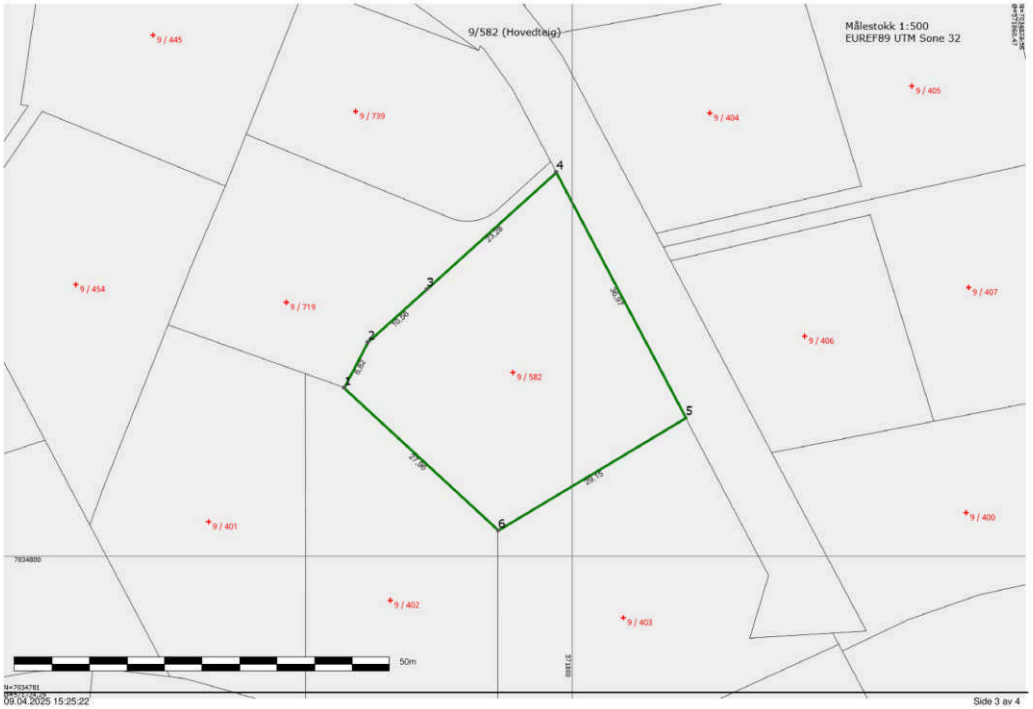
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Riksveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt


Oversiktskart for 9/582
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
09.04.2025 15:25:21
Side 2 av 4


9/582 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50m
09.04.2025 15:25:22
Side 3 av 4

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 582	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Hans Finnes gate 27 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34240308 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Hans Finnes gate 27, 7045 Trondheim.
Gnr. 9, Bnr. 582, 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 10 500,- 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: 34240308
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.05.2025

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.myhrvold.hansen@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no