



Velkommen til
Hans Finnes gate 26, 7045 Trondheim

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Hans Finnes gate 26
7045 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	835,-

BRA/BRA-i	70/52 m ²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1947

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hans Finnes gate 26, 7045 Trondheim

Registerbetegnelse

Gnr. 9, Bnr. 407, Snr. 1, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 882 590,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 70 000,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 71 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter er opplyst å være kr 1.048,- for juni.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er 12 terminer pr. år.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, 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.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 835,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

husforsikring, felles strøm, vedlikeholdsutgifter og uforutsett

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

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 17 m²

GUA: 74 m²

ALH: 4 m²

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

Meglers kommentar til areal:

Det foreligger byggemeldte og byggegodkjente tegninger, men de er meget vanskelig og tyde.

Det foreligger seksjonering som er enklere og tyde der ser man planløsningen har mindre avvik,

- Vegg mellom orginalt wc og bad er åpnet og endret til ett større baderom.

- Bod tilknyttet soverom er innfelt i baderommet.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftstom, 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

1

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

Parkering

Parkering på felles oppstillingsplass.

Sameiets eiendom

Gnr. 9, Bnr. 407, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 788 m². Pent opparbeidet tomt.

Byggeår

1947 ifølge takstmann.

Innhold

Entré, soverom, stue, kjøkken og bad.

Boligen ligger i 1. etasje med egen inngang via felles trappeoppgang.

Standard

Entré/gang:

Gulvet har parkett. Veggene har i hovedsak slette, malte overflater. Én vegg er tapetsert. Himlingen har slett, malt overflate med downligts.

Soverom:

Gulvet har parkett. Veggene har slette, malte overflater. Himlingen har slett, malt overflate.

Skyvedørsgarderobe.

Stue:

Gulvet har parkett. Veggene har slette, malte overflater. Himlingen har slett, malt overflate.

Utgang til altan/terrasse. Panelovn og vedovn.

Kjøkken:

Gulvet har parkett. Veggene har slette, malte overflater. Himlingen har slett, malt overflate med downligts.

Kjøkkeninnredning med slette fronter i laminat/høyglans utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Integrert komfyr, og kjøle-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Mekanisk avtrekk via kullfiltehette.

Bad:

Gulvet er påstøp med gulvvarme og er flislagt. Veggene er flislagte. Himlingen har slett, malt overflate med downligts.

Åpen dusjløsning med veggmontert termostattbatteri/dusjgarnityravskjermet med innfellbare glassvegger. Vegg-/søylemonter servant. Speil over servanten. Vegghengte skap med slette fronter i laminat/høyglans utførelse. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult systerne. Sjakt/skap med nisje med opplegg (frakoblet) og plass til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

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 butikkmix. 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 barnehager som ligger ca. 5 minutters gange fra boligen.

Adkomst

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

Byggemåte

Bygningen er en firemannsbolig. Hovedkonstruksjonene inkluder etasjeskiller er utført i tre. Støpt grunnmur. Takkonstruksjonen er utført som valmet tak i tre.

Yttervegger er kledd med stående, malt trepanel.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Taket er tekket med betongstein.

Dette iht. takstmann

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 bygningssakkyndig 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 brukslitasje 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 en brukstillatelse fra 23.06.1947

Det foreligger godkjenning for mindre byggarbeid for veranda den 04.04.2003

Det foreligger godkjenning for mindre byggearbeid for altaner den 20.02.2003

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 09.03.1946.

Det foreligger brukstillatelse fra 23.06.1947.

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

Elektrisk og vedfyring.

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

Informasjon om Norgespris:

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

Energimerking

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.

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

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Bebyggelse og anlegg - Framtidig iht.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Eiendommen ligger i byggesone 3.

Videre ligger eiendommen i et område som er regulert med følgende gjeldende regulering:

- 5001 r0001 Del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien (12.5.1949)

Regulering Under arbeid:

- 5001 r20240039 Rønningsvegen 26

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 797 591,- for 2024

Sekundærverdi kr 3 190 363,-.

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 deknings salg 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

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

Personvern

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Eier

Liv Vikan

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 6044

Dato: 25.03.2003

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 90 / 404

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 6044

Dato: 25.03.2003

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Det gjøres oppmerksom på at eierne av hver seksjon av sameiet har inngått en avtale om fordeling av loft og kjeller. Se vedlagt dokument for mer informasjon. Denne avtalen har ikke rettsvern og anbefales vedtektsfestet. Konferer megler ved spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at eierne av sameiet Hans finnes gate 26 har inngått en avtale med sameiet av Hans finnes gate 24 om vedlikehold og parkering.

Sameiet har foreslått fremtidige tiltak:

- Skifte ut bordkledninger
- Maling av hus, langside inngangsparti
- Drenering kjellermur to sider
- Oppretting av nederste trinn inngangsparti
- Evt. istandsetting etter graving osv.
- Utbedring av vann tilkobling.

Se skriv fra Trondheim kommunen vedlagt i salgsoppgaven angående utbedring/separering av private avløpsledninger i Hans Finnes gate.

Iflg kasserer er det ikke innhentet noe tilbud ennå, kjøper må påregne økte kostnader ifbm dette.

Sameiet hadde i fjor ett positivt regnskap på: kr 29 964,-

Meglers vederlag

Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 3 200,-
Fotograf kr. 5 400,-
Tilstandsrapport kr. 12 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Endre Kvistad i Obron Midt AS den 13-07-2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Benkeplater

TG2:

Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Våtrom - Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater gulv

Våtrom - Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Takstmanns kommentar til lovlighet:

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

Det foreligger bygningstegninger innhentet fra kommunen.

Tegningene er noe vanskelig å tyde, men det er ikke registrert

vesentlige avvik fra dagens planløsning, utover at opprinnelig separat bad og WC er slått sammen til ett våtrom.

Det foreligger også seksjonstegninger som også viser

opprinnelig planløsning samt tilleggsarealer i kjeller og på loft.

Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke

som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres)

og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende.

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

Boligselgerforsikring

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

Selger opplyser i sin egenerklæring:

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?:

2026. Firmanavn: Elektrikerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsvifte.

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

Ja. Defekt baderomsvifte skiftet 2026

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?:

2026. Firmanavn: Elektrikerservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny badersvifte.

15. 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?:

2014. Firmanavn: Varmeforum Midtbyen AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peisovn

Hvilket år ble jobben fullført?:

2024. Firmanavn: Aphapipe AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn stålrør i piper etter kommunale pålegg

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

Ja. Forhåndsvarsel om separering av private avløpsledninger i Hans Finnes gate

Se eget vedlegg brev fra Trondheim kommune i salgsrapporten

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

Ja. Se punkt 18 om brev fra Trondheim kommune

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 mangelsansvar kan 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

- Signert egenerklæring 10.07.2026
- Tilstandsrapport 13.07.2026
- Energiattest
- Naboprofil
- Planskisse
- Tegninger
- Brukstillatelse 23.06.1947
- Godkjenning for mindre byggearbeid for veranda 04.04.2003
- Godkjenning for mindre byggearbeid for altaner 20.02.2003
- Seksjonering 25.03.2003
- Kommuneplan
- Reguleringsplan
- Innkalling årsmøte 2026
- Husordensregler
- Fordeling av loft og kjeller
- Vedlikehold og parkering

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

Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
E-post: stian.konstad@em1.no

Avdeling

EiendomsMegler 1 Melhus

Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim









































HANS FINNES GATE 26

Nabolaget Vestre Rydningen/Persaunet nordre/Saxenborg - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Persaunet leir	6 min	
Linje 22	0.5 km	
Lilleby stasjon	12 min	
Linje R60, R70	1.1 km	
Trondheim S	6 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	2.5 km	
Dronningens gate 62	9 min	
Linje 9	3.4 km	
Trondheim Værnes	30 min	

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.)	13 min	
561 elever, 31 klasser	1.1 km	
Lilleby skole (1-7 kl.)	14 min	
211 elever, 15 klasser	1.2 km	
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	18 min	
245 elever, 15 klasser	1.5 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	16 min	
476 elever, 31 klasser	1.4 km	
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	4 min	
553 elever, 27 klasser	1.9 km	
Cissi Klein videregående skole	16 min	
Strinda videregående skole	23 min	
1150 elever, 17 klasser	2 km	

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

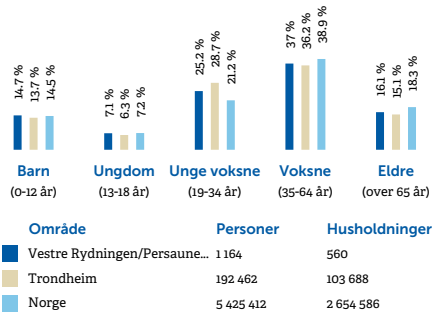
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Rønningen barnehage (1-5 år)	3 min	
30 barn	0.3 km	
Majorstuen barnehage (1-5 år)	7 min	
49 barn	0.6 km	
Saxenborg barnehage (0-5 år)	7 min	
37 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet	7 min	
PostNord	0.6 km	
Bunnpris Rosendal	7 min	
Søndagsåpent	0.6 km	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

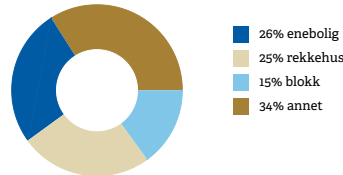
STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

SPORT

Buranbanen	12 min	
Fotball	1 km	
Dr.Mauds minne - gymsal	12 min	
Aktivitetshall	1 km	
Feel24 Buran	12 min	
Impuls Treningssenter Leangen	15 min	

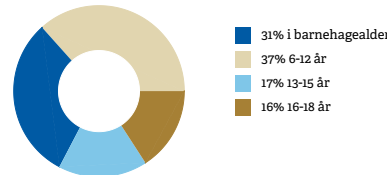
BOLIGMASSE



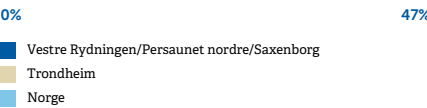
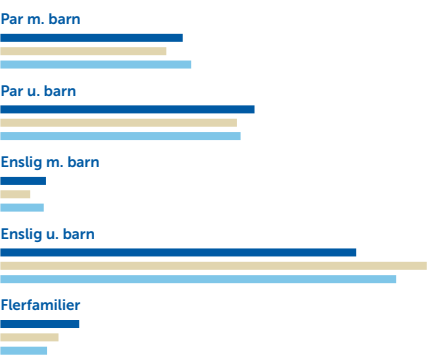
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	14 min	
Apotek 1 Strindheim	11 min	

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

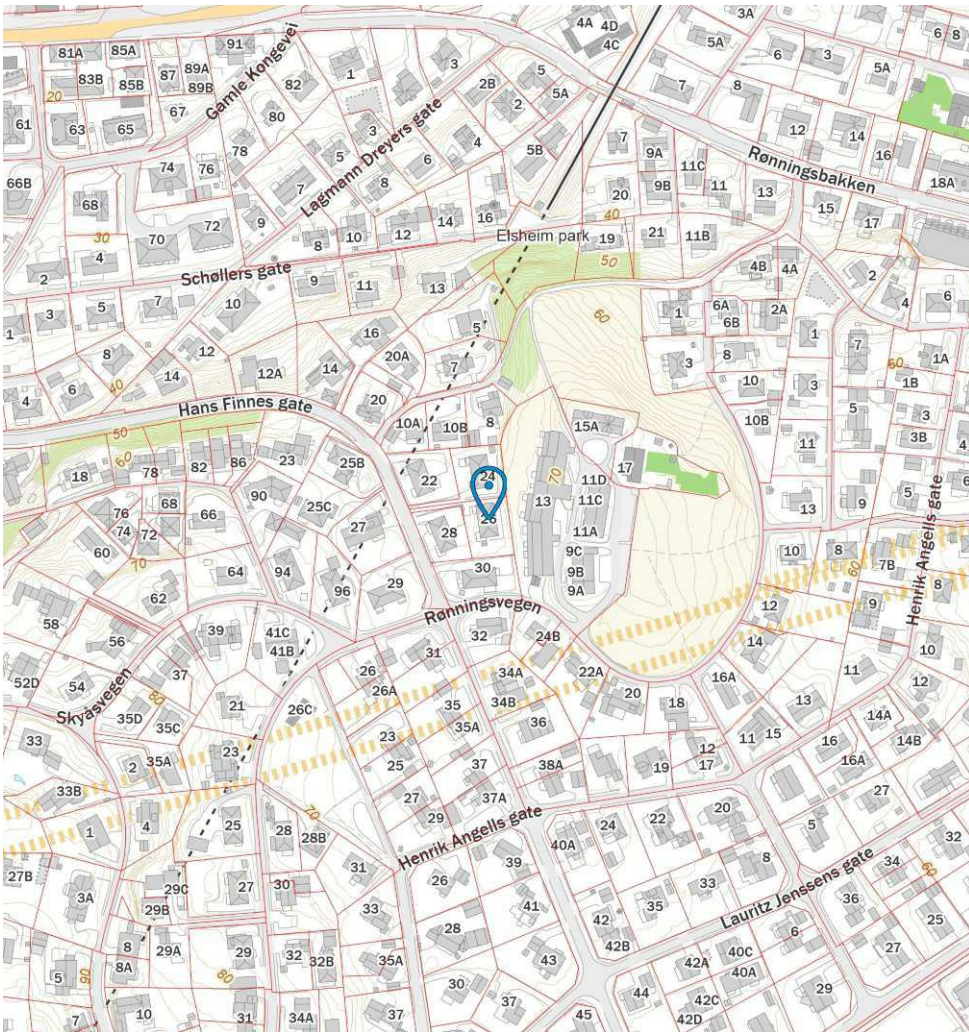
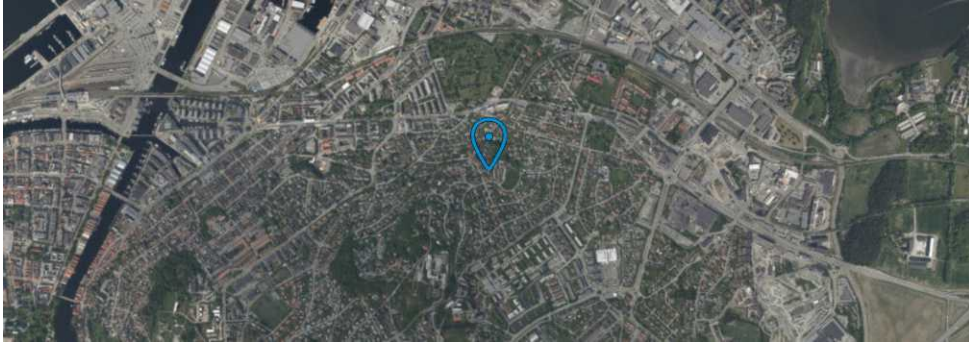


FAMILIESAMMENSETNING



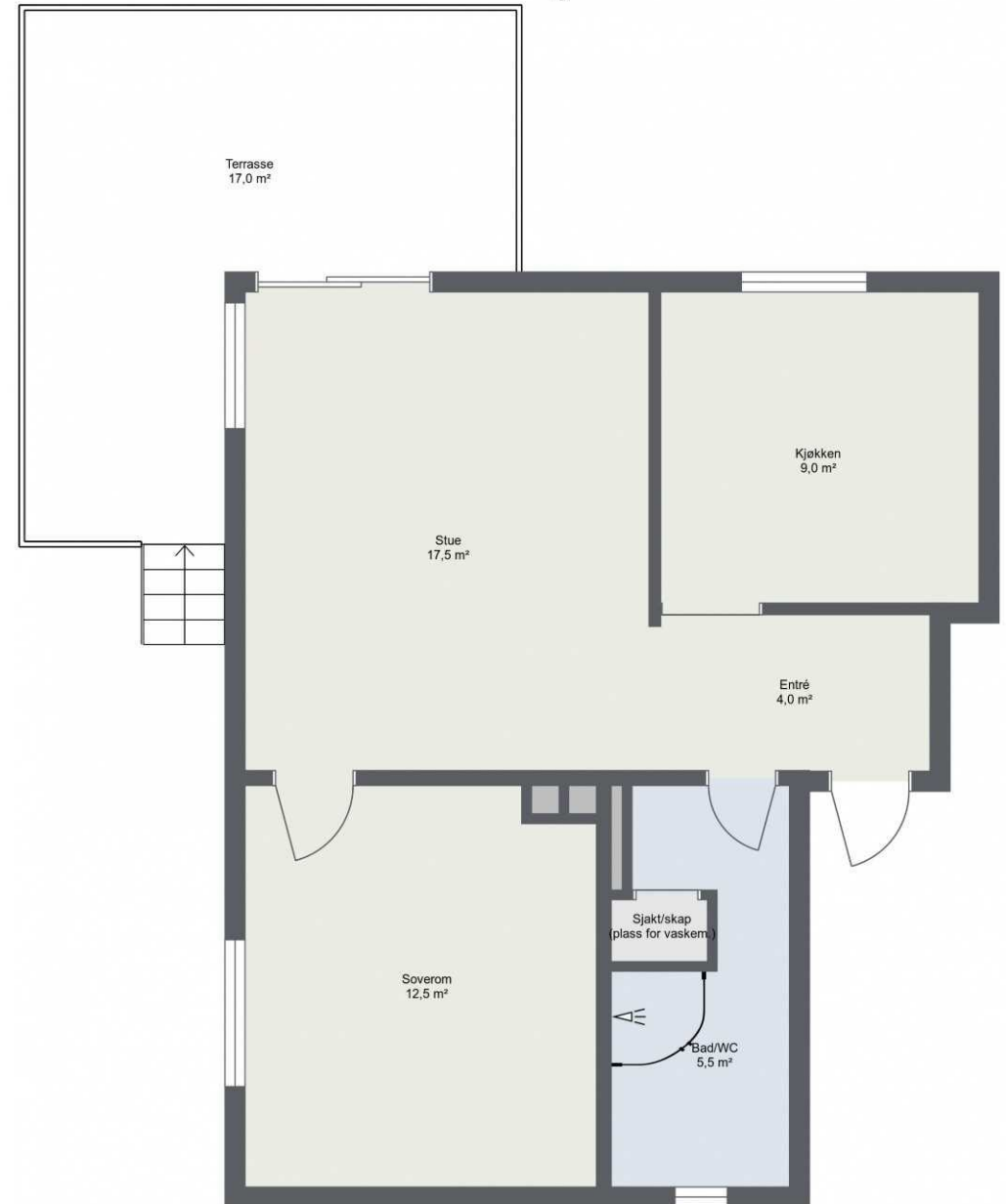
SIVILSTAND

	Vestre Rydningen/Persaunet nordre/Saxenborg	Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Hans Finnes gate 26

Hans Finnes gate 26



Tilstandsrapport

Hans Finnes gate 26 , 7045 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 9, bnr. 407, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 13.07.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 18865-1675

Eiendomsverdi ref nr: SK4773

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Endre Kvistad



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.

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no

915 18 918



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 fuktøk.

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er en firemannsbolig. Hovedkonstruksjonene inkluder etasjeskiller er utført i tre. Støp grunnmur. Takkonstruksjonen er utført som valmet tak i tre.

Boligen ligger i 1. etasje med egen inngang via felles trappeoppgang.

Nåværende eier overtok boligen i 2014 og har ikke utført større tiltak i eiertiden, utover det som kan anses som normalt vedlikehold. Det må påregnes at våtrom og kjøkkeninnredningen er av noe eldre beskaffenhets, hvor det bør planlegges tiltak Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

UTVENDIG

Yttervegger er kledd med stående, malt trepanel.
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongstein.

INNENDIG

I hovedsak parkett på gulvene og malte vegger og himlinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.
Felles vanninntak med hovedkran og vannmåler tilgjengelig i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Avtrekk fra våtrom, toalett og kjøkken er beskrevet/vurdert under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventilator/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.
Varmtvannbereder på 198 liter plassert i kjellerbod.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i felles oppgang.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

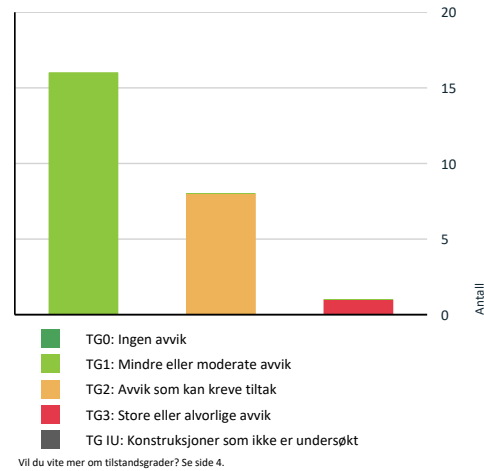
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger bygningstegninger innhentet fra kommunen. Tegningene er noe vanskelig å tyde, men det er ikke registrert vesentlige avvik fra dagens planløsning, utover at opprinnelig separat bad og WC er slått sammen til ett våtrom.

Det foreligger også seksjonstegninger som også viser opprinnelig planløsning samt tilleggsarealer i kjeller og på loft.

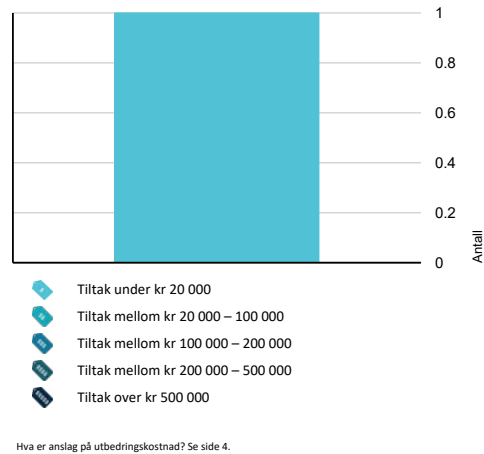
Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres) og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspiktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende målereglene og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

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		
!	Kjøkken > Etnasje > Kjøkken > Benkeplater	Gå til side
TG-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Kjøkken > Etnasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etnasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etnasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etnasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etnasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Etnasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1947	
Anvendelse	

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

Kledningen er skiftet og vedlikholdt etter byggeåret.

Bygningsdelen omfattes normalt av borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet er regulert i vedtekter eller særskilte avtaler.

Eventuelle spørsmål om fremtidige tiltak eller vedlikeholdsplaner bør derfor rettes til borettslaget/sameiet.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass. Karmer/rammer i malt utførelse

Vinduer, balkong- og entrédører er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Derimot er innvendig vedlikehold vanligvis beboernes ansvar. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

Ytterdører

Beskrivelse
Brann og lydklassifisert entrédør i finert og malt utførelse.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Altan/terrasse på bakkplan i trekonstruksjoner som er understøttet med pillarer/stolper i tre på støpte pillarer/fundamenter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Andre opplysninger

Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp i trekonstruksjon fra altan/terrasse ned til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Selv om høyden ned til bakken er relativt lav, utløser den likevel krav til tilfredsstillende sikring mot fall.

Gjeldende krav (TEK-17): Som hovedregel skal balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk.

Kjøper/bruker må selv vurdere behovet for eventuelle tiltak, for eksempel av hensyn til barns sikkerhet. Kjøper/bruker(e) må selv vurdere behovet for tiltak.

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett på gulvene.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
I hovedsak malte vegger og himlinger.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivållere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Kjøkken og stue.

Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

1 TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Vedovn tilknyttet felles pipe. Mursteinspipe i teglstein fra byggeåret. Selger opplyser at pipen ble rehabilitert med nytt innvendig røykløp i 2024. Vedovnen ble satt inn i 2014.

Det utføres kun en visuell kontroll av de synlige delene av pipevanger og ildsteder. Dersom ytterligere informasjon og/eller nærmere undersøkelser ønskes, anbefales det å kontakte det lokale feiervesenet.

1 TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Felles kjeller.

Kjelleren bygget som «grovkjeller» (vaskekjeller, boder o.l.). Det er utført stedvise fuktsøk med fuktindikator i overgangen mellom vegg og gulv. Ingen tegn til unormale forhold ble registrert.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Dørerkarmer og dørblader i tre og i malt utførelse. Slette dørblader (lettdører).

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble etablert/oppgradert i regi av tidligere eiere rundt 2003. Selger har ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon som angir nøyaktig tidspunkt eller hva som eventuelt ble utført. Selger har heller ingen videre kunnskap om arbeidene ble utført av firma/fagfolk.Alder/tilstand på skjulte konstruksjoner/tettesjikt vurderes derfor som usikker, og det legges til grunn at tettesjiktet har noe eldre beskaffenhet (over 15 år).

Selv om det ved befaringen ikke ble påvist symptomer på fuktskader, anbefales det, som et forebyggende tiltak, å etablere et lukket dusjkabinett i påvente av en fremtidig renovering. Anbefalingen er begrunnet med usikker alder, tilstand og gjenværende levetid på tettesjiktet.

Det presiseres at et dusjkabinett kun reduserer risikoen for fuktbelastning fra bruksvann ved dusjing. Det erstatter ikke et fungerende tettesjikt og reduserer heller ikke risikoen ved eventuelle lekkasjer fra vannførende rør eller andre installasjoner i rommet.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det forelås ikke direkte krav til dokumentasjon da våtrommet ble etablert/renovert.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Platekleddes vegger. Alle vegger er flislagte. Himlinger har malt, slett overflate med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Mindre riss/krakelering i flisfuger, men det ble ikke registrert tegn til skader/fuktproblemer i bakenforliggende konstruksjon.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er over etasjeskille i tre med påstøp med varmekabler og flis. Gulvet har fall til sluk. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket på fallforhold vil likevel dusjvann og eventuelt lekkasjevann fortsatt ledes mot sluket, men med noe redusert effektivitet, særlig lokalt i dusjonen. Avviket kan medføre behov for svabring eller avtørring etter bruk av dusj, men vurderes ikke å innebære vesentlig risiko for fuktskader.

Et aktuelt tiltak kan være å etablere dusjkabinett med avløp direkte tilsluttet sluket. Montering av dusjkabinett vil imidlertid ikke påvirke eller endre tilstandsgraden (TG).

ETASJE > BAD

1 TG 2 Vannnett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran er synlig. Videre utførelse av membran og tettesjikt er ikke kjent eller dokumentert.

Vannnett sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vannnett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitæutstyr og innredning

Beskrivelse
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityravskjermet med innfellbare glassvegger. Vegg-/søylemonter servant. Speil over servanten. Vegghengte skap med slette fronter i laminat/høyglans utførelse. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult susterne. Sjøkt/skap med nisje med opplegg (frakoblet) og plass til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i ventil i yttervegg. Tilluft via spalteventil i vinduet.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er fra før åpninger i vegger fra bakenforliggende rom (soverommet - selger opplyser at disse åpningen er kledd igjen etter befaringen). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Veggene har slette, malte overflater. Himlingen har slett, malt overflate med downlights. Kjøkkeninnredning med slette fronter i laminat/høyglans utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Integrert komfyr, og kjøle-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandedbatteriet.

Kjøkkenet ble oppgradert i regi av tidligere eiere. Selger har ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon som angir nøyaktig tidspunkt eller hva som eventuelt ble utført.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan derfor forekomme synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette vurderes som vesentlige forhold, men som normale, kosmetiske avvik som følger av alder og bruk.

(Hvitvarer vurderes ikke, men selger opplyser at oppvaskmaskinen er defekt)

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 3 Benkeplater

Beskrivelse
Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt koketopp og oppvaskkum.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/laminat har omfattende skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkslette med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Der er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav. Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal ut via ytterveggen til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjører.

Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.

Felles vanninntak med hovedkran og vannmåler tilgjengelig i kjeller.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra våtrom, toalett og kjøkken er beskrevet/vurdert under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i felles oppgang.

Eie har etter befaringen bestilt og fått gjennomført en elk kontroll. Det er fremvist kontrollrapport fra Elektriker 1 Trondheim AS, datert 13.07.2026, og som bekrefter at påpekte avvik (TG2-avvik) er rettet opp.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet består av flere elementer, herunder drenerør, tilbakefylte masser og fuksikring mot grunnmur. Systemet er i hovedsak skjult under bakken og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuksøk m.m.

Jf. "rom under terreng": Kjelleren bygget som «grovkjeller» (vaskekjeller, boder o.l.). Det er utført stedvis fuksøk med fuksindikator i overgangen mellom vegg og gulv. Ingen tegn til unormale forhold ble registrert.

Det opplyses at to sider ble drenert rundt 2003. Bygningsdelen inkl. vedlikehold hører vanligvis til under sameiet/borettslagets ansvar hvis annet ikke er avtalt i vedtekter.

Vurdering av avvik:

- TG2 benyttes når det er sannsynlig at deler av dreneringen er over 30 år gammel.

Tilstandsrapport

- TG2 benyttes når det er sannsynlig at hele eller deler av dreneringen er over 30 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- For ev. nærmere kontroll av drenerør, vil være å foreta kamerakontroll, hvis det er mulig. Ev. vedlikehold kan da være å utføre spyling/rengjøring.

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

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

TG 1 Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Selv om høyden ned til bakken er relativt lav, utløser den likevel krav til tilfredsstillende sikring mot fall.

Gjeldende krav (TEK-17): Som hovedregel skal balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk.

Kjøper/bruker må selv vurdere behovet for eventuelle tiltak, for eksempel av hensyn til barns sikkerhet. Kjøper/bruker(e) må selv vurdere behovet for tiltak.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

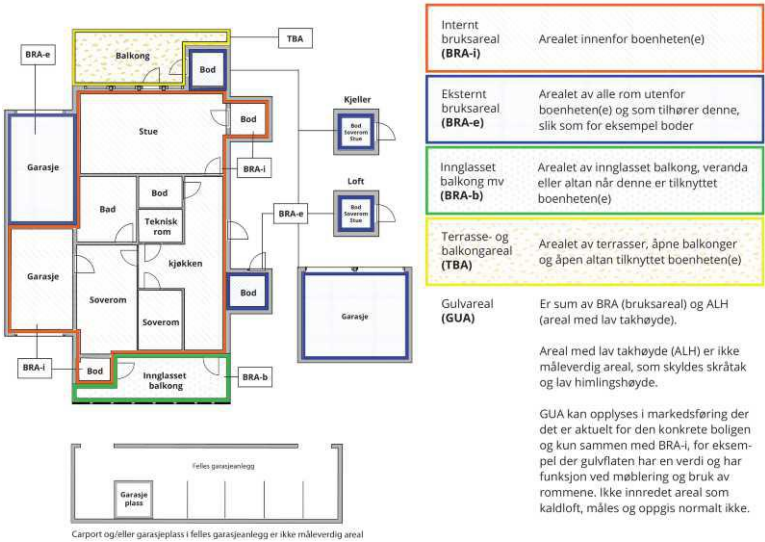
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	52			52	17		52
Kjeller		14		14			14
Loft		4		4		4	8
SUM	52	18			17	4	74
SUM BRA	70						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, stue, kjøkken, bad		
Kjeller	Private boder i felles kjeller		
Loft	Privat bod på felle loft		

Kommentar

Bodene i kjeller og på loft er angitt på seksjonBodene i kjeller og på loft er angitt som tilleggsareal på seksjonstegningene. En del av loftet er innredet og tilhører seksjon 3, noe som også fremgår av seksjonstegningene. -tegninger som tilleggsareal. En del av loftet er innredet og tilhører seksjon 3 (også angitt på seksjonstegningene)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger bygningstegninger innhentet fra kommunen. Tegningene er noe vanskelig å tyde, men det er ikke registrert vesentlige avvik fra dagens planløsning, utover at opprinnelig separat bad og WC er slått sammen til ett våtrom.

Det foreligger også seksjonstegninger som også viser opprinnelig planløsning samt tilleggsarealer i kjeller og på loft.

Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres) og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Byttet bedroomsvifte (se selgers egenerklæring).

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.7.2026	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Liv Vikan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	9	407		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hans Finnes gate 26							
Hjemmelshaver							
Vikan Liv							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.06.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.07.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.07.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggsystemets 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 godkjenning 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.



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

Liv Vikan

Boligen

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

Hans Finnes Gate 26

7045 Trondheim

5001-9/407/0/1



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?: 2026

Firmanavn: Elektrikerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsvifte

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• 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 eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Defekt baderomsvifte skiftet 2026

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektrikerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny baderomsvifte

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?

• 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?: 2014

Firmanavn: Varmeforum Midtbyen AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peisovn

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aphapipe AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn stålrør i piper etter kommunale pålegg

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Forhåndsvarsel om separering av private avløpsledninger i Hans Finnes gate
Se eget vedlegg brev fra Trondheim kommune i salgsrapporten

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Ja

Se punkt 18 om brev fra Trondheim kommune

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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

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

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

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



Adresse Hans Finnes gate 26, 7045 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 07.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-328435
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182145408
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 407
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1947	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 52,0 m²	Oppvarmet bruksareal 52,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
277,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
288,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 878 kWh



Hans Finnes gate 26, 7045 TRONDHEIM



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hans Finnes gate 26, 7045 TRONDHEIM



Tiltak

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: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: 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 vegg.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 8: 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 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: 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 70 gr.

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: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HANS FINNES GT. 26

§1

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

§2

Alle beboerne skal være med å virke til ro og orden slik at det ikke oppstår ulemper og ubehag for andre. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det utvises særlig aktsomhet. Skal det spilles musikk eller foregå selskapelighet ut over kl. 23.00 er det en fordel at naboene varsles på forhånd. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 23.00.

§3

Anskaffelse av kjæledyr skal meldes til styret. Eiere av dyr må sørge for å ikke sjenere naboer og andre som ferdes på sameiets område. Det skal vises særlig aktsomhet med hensyn til renhold og vedlikehold av egen seksjon og fellesareal som følge av dyreholdet. Dersom dette ikke overholdes kan styret kreve dyret fjernet.

§4

Beboerne plikter å holde trapper og ganger rene:

Seksj. 1 og 2 vasker og holder orden i inngangsparti og vasker sitt repos samt trapp til utgangsdør og kjeller. Seksj. 3 og 4 vasker sitt repos og trapp til 1. etg. samt trapp til loft. Seksj. 1 og 3 vasker i uker med ulike nr. og seksj. 2 og 4 i uker med like nr. Utendørs trapp er felles ansvar.

§5

Søppel skal kildesorteres og legges i de respektive søppeldunker. Søppeldunkene skal flyttes til gata dagen før tømning. Det settes opp turnulister. Større gjenstander som pappesker, kasserte møbler, avfall og lignende må beboerne frakte vekk selv.

§6

Fellesarealene skal ikke fylles opp av unødige skrot. Ting som skal kastes, skal ikke etterlates i fellesarealene. Det skal tas godt vare på grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Ytterdør bør holdes låst hele døgnet.

§7

I henhold til oppsatt turnusliste plikter alle sameierne og evt. leietakere å delta i hagearbeid som gressklipping, vanning, snøbrøyting, etc. Gressklipping og utendørs klestørking bør foregå fortrinnsvis på virkedager. Det kan innkalles til dugnader etter behov. Dugnad skal varsles senest en uke i forveien.

§8

Det er inngått avtale, datert 02.07, mellom Hans Finnes gt. 24 AS og Sameiet Hans Finnes gt. 26 om vedlikehold av felles adkomstveg (lillegata). Sameiet Hans Finnes gt. 26 har vedlikeholdsplikt i uker med partall. Dersom det er nødvendig, f.eks ved stort snøfall, innkalles til felles dugnad. Den som har turnusuke, har ansvar for å innkalle de andre.

§9

Iverksetting av tiltak skal godkjennes av styret, i h.t. sameievedtektene.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET HANS FINNES GT 26

Det innkalles til årsmøte tirsdag 13.05,2026 kl 18 - hos meg.

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling
2. Godkjenning av sakliste
3. Valg av møteleder
4. Valg av referent
5. Valg av styrets sammensetning: a. Styreleder b. Regnskapsfører c. Sekretær
6. Orientering og godkjenning av årsberetning for 2025
7. Orientering og godkjenning av årsregnskap for 2025
8. Gjennomgang av budsjettplan for 2026
9. Oppdatering og evt. endring av tiltaksplan for 2026
10. Eventuelt

Praktisk info.

Trondheim, 10.05.2026

Mary Skibnes Venzi



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: MB 0558/03

GODKJENNING

Kjell I. Stellerand
Hans Finnes gate 26

7045 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Leif Bergsmyr

Vår ref.
03/08833/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
04.04.2003

HANS FINNES GATE 26, GNR/BNBR 9/407 MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDE FOR VERANDAER

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

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 18.03.2003. Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder verandaer.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Rydningsmarken m.v., R 1, stadfestet 12.05.1949. Eiendommen er regulert til bolig.

Vurdering/begrunnelse

Det foreligger erklæringer fra eiendommene Hans Finnes gate 24, gnr. 9/405 og Hans Finnes gate 28, gnr. 9/406, med rett til å bygge nærmere nabogrensen enn 4 meter. Tiltakshaver har selv ansvar for at disse avstander overholdes.

I plan- og bygningsenhetens godkjenning av 20.02 2003, av verandaer i 1.etasje ble det gitt en anbefaling, hvis denne er etterkommet må verandaene i 2.etasje utføres likedan.

Plan- og bygningsenheten har utover dette ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

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

Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 86a. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn tre måneder.

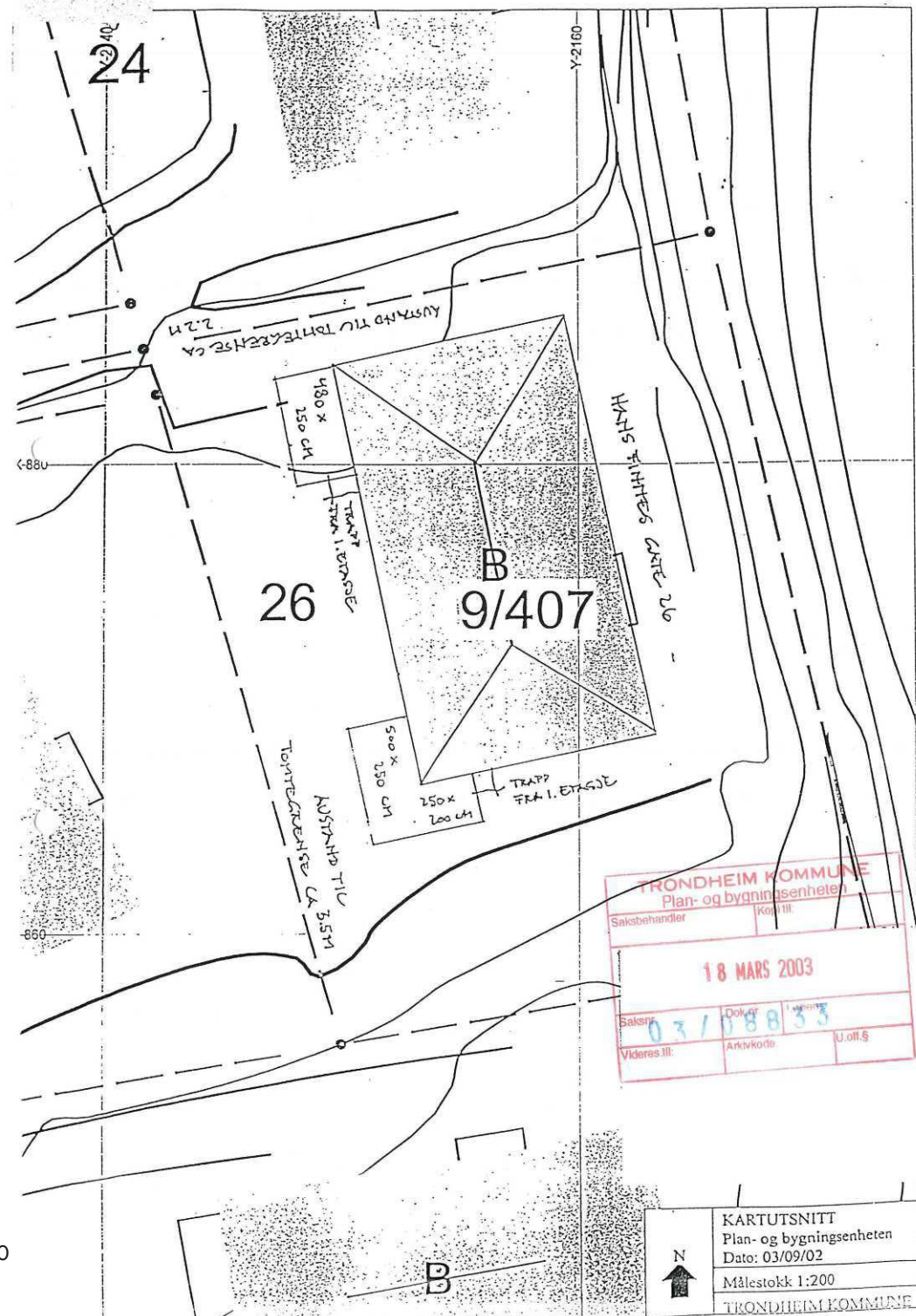
Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsenheten gjør videre oppmerksom på at ev. rørarbeider må meldes til Trondheim bydrift, VA-inspeksjonen.

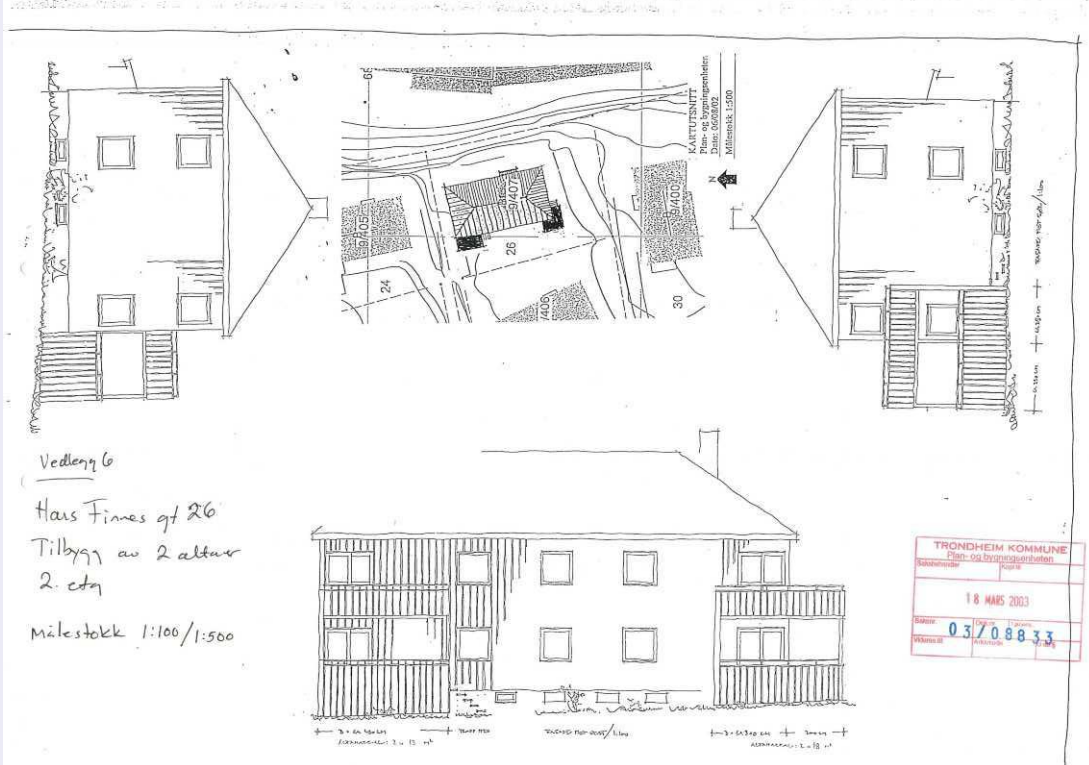
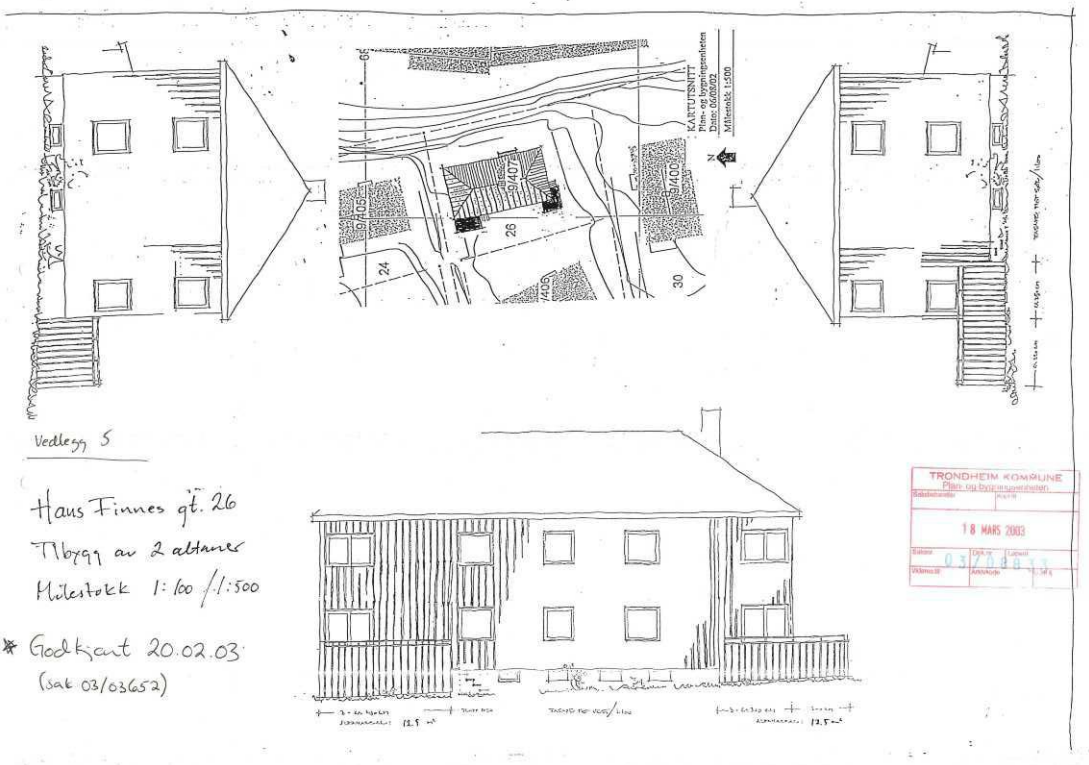
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
Bente Haugrønning
bygningssjef

Leif Bergsmyr
Leif Bergsmyr
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak





J.-nr. 229
1946.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på

Hans Finnes ved- gate nr. 226 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Firemannsbolig i armert betong.

Strinda, den 9. mars 1946.

Byggherre:

Jens P. Sundsfjord

Anmelder: K.V. Jürgens, ark. M.N.A.L.

Adresse: Holtermannsvei 17 a.

Adresse: Bronningenagt. 18.

Ansvarshavende:

Jens P. Sundsfjord

Adresse: Holtermannsvei 17 a.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ca. 1000 m.²

Eldre bebyggelses areal m.²

Nye bygningers areal 150 m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Bygn.tegning og beregn.tegning i mål 1:100 og 1:50.

Situasjonsplan i mål 1:1000.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m.², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Fremlagt i gate.

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Øparbeidet gate.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

- § 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Opmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2ten sort i våningshus. - Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II-X).
- Utv. og innv. bjelkebærende vegger av armert betong.
Lettvegger av 3" bindingsverk.
- § 81. Isolasjon:
- § 87. Takteknig:
(Se dept. forskrifter kapt. XI).
Gementsten.
- § 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
1.10 m. utv. vange.
- § 99—103. Piper, trukne rør, opvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).
Lovbestemt ventilasjon.
- § 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:
- § 108. Rum for vask og tørring av kler. Rum for kler, matvarer og brensel.
- § 109. Klosetter:
- § 148. Innhegning:
- Ytterligere opplysninger:
- Gjeldende servitutter:

Str. Byg. Jnr. 233/46:

Saka behandlet i Strinda bygningsråds møte den 2. april 1946, hvor sådant vedtak ble gjort:

"Byggetillatelse meddeles. Tre sonittplatene må enten pusses eller beklæses med bygningsplater. Det forutsettes at etasjeadskillere isoleres etter nærmere konferanse med bygningskontrolløren.
"Det må innsendes tegninger med forslag til hvordan isoleringen av etasjeadskillerne tenkes utført. Garasje i kjelleren må innredes i samsvar med bygningsforskriftenes kap. 17 og krl. res. av 17.4.31.
"Gulvet over garasjen må isoleres mot kulde på en av bygningskontrolløren godkjendt måte. Klosettene kan ikke isoleres i felles lyre med bade men må ventileres gjennom egen lyre over tak. Pipene må ikke trekkes mere enn tillatt i bygningsforskriftene. "ans Fines gt. er under opparbeidelse og eiendommen vil bli refusjonspliktig like overfor kommune
"Jonas Stendahl godtas som ansvarshavende for tømmers- og snekkerarbeide på betingelse av at han framlegger politiattest for at han ikke er fra dømt retten til å inneta verv som trenger offentlig godkjenning.
"For jernbetongarbeidet må være godkjendt en spesiell fagmann."

STRINDA BYGNINGSSJEFFKONTOR, den 8/4 1946.

Jnr. 233/46.

I henhold til gitt tillatelse fra Sør-Trøndelag fylkesforbyggingsnemnd av 26. november 1946 blir bygget et å opføre i tre, hvorfor ovenstående vedtak utgår. Vedtaket for Strinda bygningsjournalnummer 541/45 gjort i møte den 15. januar 1946 blir isteden gjeldende sammen med de stemplede tegninger for sistnevnte sak.

STRINDA BYGNINGSSJEFFKONTOR, den 26/11 1946.

Rolf G. Braun.

H. Schreder.

Det er strafbart å ta huset i bruk for bruksattest er utstedt

Kull- eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på støttemur

J.-nr. 344
1945

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovligheit, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på parsell av Skjønberg
Hans Finnes vei nr. 9 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art
og bygningens anvendelse). ifølge delingsplan.

1 stk. firemannsbolig = av tre.

Strinda den 20. des. 1945.

Byggherre: Jonas L. Stendahl,

Anmelder:

K. V. Fjellum ad. M.H.A.L.

Adresse: Holtermannsvei 17 a.

Adresse:

J. L. L.

Ansvarshavende: Jonas L. Stendahl,

Adresse: Holtermannsvei 17 a.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppis:

Tomtens størrelse ca. 1000 m²

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal ca. 150 m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Bygningstegning i mål 1 : 100 og situasjonstegning i mål 1 : 1000.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

Kattjord og leire.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Vann og kloakk er framlagt i gate.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Midlertidig adkomst mellom Elshheim og Grefsen.
Se delingsplan.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(opmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2ten sort i våningshus. — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).

Utv. vegger: 5" bindingsverk med 4 papplag og 3 lag panel og 1 lag plater.

Innv. vegger: bindingsverk med 2 lag påpp og 2 lag panel.

§ 81.

Isolasjon:

Leire til stubbelortsryll.

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kapt. XI).

Cementsten.

§ 89—92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

1.05 utv. vange.

§ 99—103.

Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

Lovbefalt ventilasjon.

§ 104—107.

Etasjeholder, rummenes gulvflate og lysareal:

§ 108.

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

§ 109.

Klosetter:

§ 148.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

cr. Byg. Jnr. 541/45:

Saka behandlet i Strinda bygningsråd den 15. januar 1946, hvor sådant vedtak ble gjort:

"Så snart søkeren har fått Forsyningsdepartementets tillatelse til å kjøpe og bruke de nødvendige materialer, vil byggetillatelse kunne meddeles på følgende betingelser:
"1. Vannklosettene må ventileres gjennom egne lyrer over tak, ikke gjennom luftlyrer i pipa.
"Jonas L. Stendahl godtas som ansvarshavende."

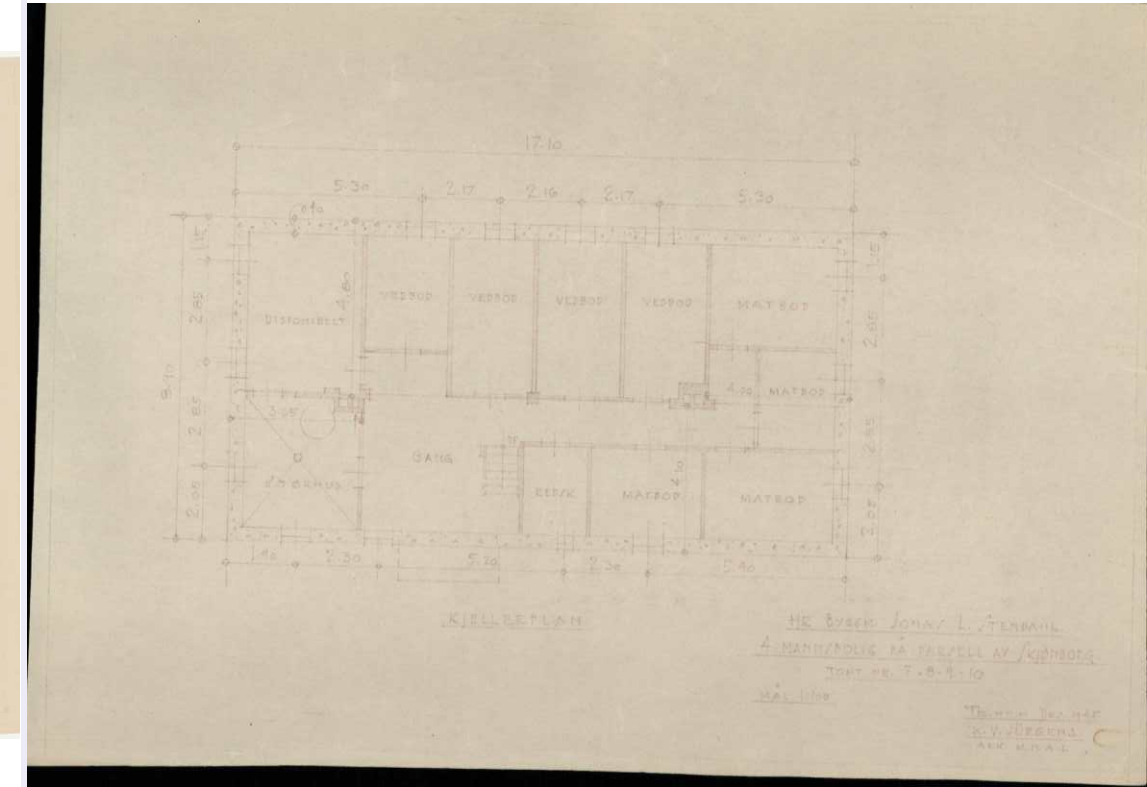
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR

, den 2/1 1946.

Gjenpart av foranstående sendt Jonas L. Stendahl, den 2/1- 1946.

Kull- eller koksslagg må ikke
anvendes som fyll på stubbeloft

Det er straffbart å ta huset i bruk
for bruksattest er utstedt



Jnr. 541/45
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 15 JAN. 1946

Bygningsplan nr. 26 er kvali-
tet en bygning som ikke brukt
til opførelse av varingshus.

Det er straffbart å ta huset i bruk
før bruksattest er utstedt.

Kull- eller bokslegg må ikke
anvendes som fyll på stubbeloft

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

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

Hans Finnes gt. nr. 26 nemlig *4-manns bolig*
hvilket eieren herr *Jonas L. Stendahl* har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningschefkontor den 19 JUNI 1947

Strinda Helseråd jnr. 224/47

Tilbakesendes herr bygningschefen idet meddeles:

I orden.

Strinda Helseråd den 23/6-1947

Arkiv

*18/6-47 ikke annos annu
Jen*

J. A. A.

Attest nr. 2028
Byg.jnr. 233/46
541/45

AVTALE

MELLOM SEKSJON 1, 2, 3 OG 4 I HANS FINNES GT. 26 VEDR. DELING AV FELLESAREAL PÅ LOFT OG KJELLER

Loftets fellesareal er målt til 36,3 kvm BRA (bruksareal).

Fordelingen av loftet etter andelsprosent, blir som følger:

Seksjon 1	20,8%	dvs.	7,55 kvm BRA
Seksjon 2	29,2%	dvs.	10,60 kvm BRA
Seksjon 3	20,8%	dvs.	7,55 kvm BRA
Seksjon 4	29,2%	dvs.	10,60 kvm BRA

Eierne av seksjon 3 ønsker å innlemme 10,60 kvm BRA i sin seksjon som en eksklusiv rett, og utvider dermed sitt boligareal. Dette betyr 3,05 kvm BRA mer enn rettmessig areal. Eierne av seksjon 1, 2 og 4 tillater dette under forutsetning av at arealet kompenseres på annen måte.

Følgende avtale er inngått:

1. Seksjon 3 avgir loftsbod på 1,6 kvm BRA som kompensasjon, og boden inngår dermed i fellesarealet for seksjon 1, 2 og 4. Fellesarealet på loftet skal disponeres etter sameiebrøken for de 3 seksjonene.
2. Fellesarealene i kjeller skal disponeres etter sameiebrøken for seksjonene 1, 2, 3 og 4.
3. Eier av seksjon 4 godkjenner avtalen under forutsetning av at nåværende og fremtidige eiere av seksjonen får anledning til å innlemme rettmessig del av loftet i sin seksjon uten vederlag, dersom dette skulle være aktuelt.
4. Eierne av seksjon 1 og 2 godkjenner avtalen under forutsetning av at nåværende og fremtidige eiere av seksjonene får anledning til å innlemme rettmessig del av kjeller i sine seksjoner uten vederlag, dersom dette skulle være aktuelt. Det skal tas hensyn til at kjellerareal har mindre nytteverdi enn loftsareal.
5. Avtalen skal reforhandles hvis/i fall tiltak nevnt i pkt. 3 og 4 iverksettes.

Trondheim, den 6/2 - 03

Inga Skamcke Hovmoen
Eier av seksjon 1

Harald Soinsen
Eier av seksjon 2

Sissel Byrøda
Kjell I. Stellanck
Eier av seksjon 3

Marcello Brus-Tenji
Eier av seksjon 4

Avtale om vedlikehold og parkering i "lillegata".

"Lillegata" er felles privat gate (vei) som går fra hovedgate Hans Finnes gate til portene for Hans Finnes gate 24 og Hans Finnes gate 26.

Det er inngått følgende avtale mellom beboerne i Hans Finnes gate 24 AS og Hans Finnes gate 26.

Snørydding og strøing

Hans Finnes gate 24 er ansvarlig for snørydding og /eller strøing på uker med oddetall. Hans Finnes gate 26 er ansvarlig for snørydding og/eller strøing på uker med partall. (ukene følger ukenummer og går fra mandag tom søndag)

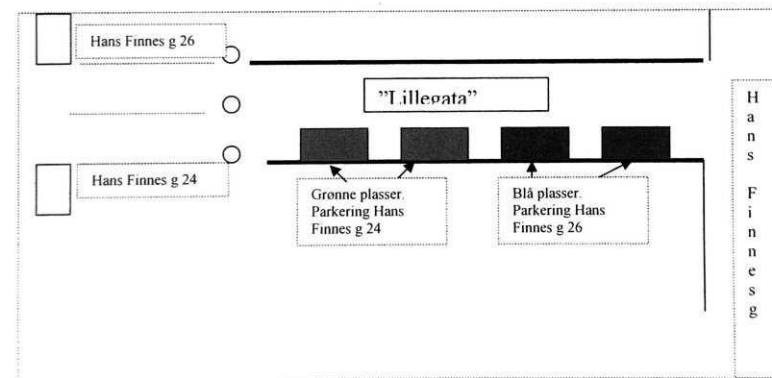
Øvrig vedlikehold

Det innkalles til dugnad for rengjøring av gata to ganger per år. Vårdugnad skal gjennomføres før 1. mai. Hans Finnes gate 24 er ansvarlig for innkalling til vårdugnad. Tilsvarende dugnad gjennomføres på ettersommer/høst. Hans Finnes gate 26 er ansvarlig for innkalling her.

Annen vedlikehold avtales etter behov.

Parkering.

Hans Finnes gate 24 AS og Hans Finnes gate 26 disponerer to parkeringsplasser hver i "lillegata".



Trondheim, 08.02.2007

For Hans Finnes gate 24 AS

Torbjørn Meland
Torbjørn Meland (styreformann)

Sameiet
Hans Finnes gate 24-26

seksj. 1 og 2 *Harald Sørensen*
Harald Sørensen
seksj. 4 *Mare Skibnes Venzi*
Mary Skibnes Venzi
seksj. 3 *Kjell Inge Støllender*
Kjell Inge Støllender



TRONDHEIM KOMMUNE

Hva betyr det å separere ledninger for avløp?

Kommunen jobber kontinuerlig med å separere avløpsledningene, slik at det ikke lenger er en felles ledning med både overvann (regn- og smeltevann fra drenering og taknedløp) og spillvann (kloakk), men i stedet atskilte ledninger for overvann og spillvann.

Informasjon om separering av avløpsledninger

Når kommunen endrer sine ledninger til separatsystem, blir eiendommer i samme område pålagt å gjennomføre tilsvarende omlegging.

Kommunens rett til å kreve at eier separerer egen avløps-ledning, går fram av forurensningsloven § 22 annet ledd.

Hvorfor bør husstandene ha to avløpsledninger?

Når vi har både overvann og spillvann i samme ledning, må alt vannet pumpes til nærmeste renseanlegg. Med separate ledninger (en for spillvann og en for overvann), kan regn- og smeltevannet i overvannsledningene slippes direkte ut i nærmeste bekk, elv eller innsjø, mens spillvannet pumpes til renseanlegget.

Ved mye nedbør eller snøsmelting, har ikke de kommunale ledningene kapasitet til å frakte overvannet sammen med spillvannet til renseanlegget. I slike situasjoner blir gjerne deler av vannet ledet ut i overløp til nærmeste bekk, elv eller innsjø. Når avløpet ikke er separert, betyr det at også spillvannet havner der. Det er derfor et godt miljøtiltak å separere avløpsledningene.

Det er kostbart å pumpe og rense avløpsvannet. Det er derfor god økonomi i å føre minst mulig rent vann til renseanlegget.

Et separatsystem vil også redusere faren for tilbakeslag av spillvann i egen bolig.

Arbeidet med å separere ledningene

For å redusere kostnadene, anbefaler vi deg å utføre arbeidet samtidig med kommunens anleggsarbeid. Det er lurt å kontakte flere godkjente foretak, eksempelvis entreprenører eller rørleggere, for å hente inn anbud på arbeidet. Foretakene kan svare på om de er godkjent for denne type oppdrag. Du kan også avtale med entreprenøren som separerer den kommunale hovedledningen, at vedkommende skal utføre arbeidene på din ledning. Foretakene sender Sanitærmelding (skjema for igangsetting og ferdigmelding av arbeidet) til Trondheim bydrift.

Hvis ledningene berører naboeiendommer eller bygninger, må eieren gi tillatelse før arbeidet settes i gang. Rettighet til å ha ledninger liggende på naboens grunn skal tinglyses hos Kartverket.

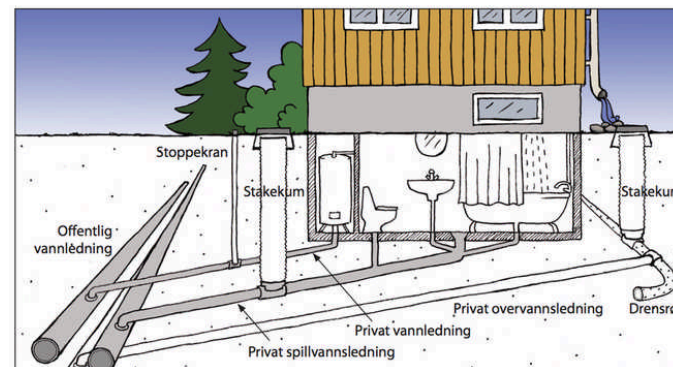
Kostnader

Som huseier må du selv bekoste separering av dine ledninger.

Hvis flere eiendommer har felles stikkledning som er knyttet til kommunens hovedledning, er det ofte inngått avtaler om eierskap og vedlikehold. Hvis avtalen er tinglyst, kan du finne den hos Kartverket <http://www.kartverket.no>

Kontaktinfo:

<http://www.trondheim.kommune.no/kommunalteknikk/>
Telefon: 979 96 224
E-post: kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no





LIV VIKAN
Hans Finnes gate 26
7045 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Hans Magnus Hassel Johnsen

Vår ref.
2026/24590
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
03.07.2026

Forhåndsvarsel om separering av private avløpsledninger i Hans Finnes gate 26

Trondheim kommune ønsker å informere om et arbeid innenfor avløpsområdet som vil ha konsekvenser for deg og din bolig.

Dette brevet inneholder informasjon om:

- Bakgrunnen for prosjektet
- Hvorfor du må skifte avløpsledningen fra huset ditt?
- Forhåndsvarsel og pålegg
- Kommunens rett til å kreve at ledningene separeres
- Hva arbeidet omfatter og hvordan du skal gå fram
- Kostnader og framdrift
- Tilbakemelding

Bakgrunn for prosjektet

I forbindelse med bygging av nytt fortau i Hans Finnes gate skal Trondheim kommune legge nye vann- og avløpsledninger i Hans Finnes gate, og deler av tilliggende gater. Kommunen har ansvaret for å legge de kommunale ledningene. Huseiere har ansvar for de private stikkledningene som går fra egen bolig til kommunens hovedledning. Det bygges nå separatsystem, se vedlegget til dette brevet for mer informasjon om hva dette innebærer. Når kommunen endrer sine ledninger til separatsystem, blir eiendommer i samme område pålagt å gjennomføre tilsvarende omlegging.

Hvorfor må du skifte avløpsledningen fra huset ditt?

Avløpsvann består av spillvann (kloakk) og overvann. I dag ligger både spillvann og overvann i samme ledning og vannet sendes samlet til Ladehammeren renseanlegg for rensing. I perioder med mye nedbør har ikke ledningssystemet kapasitet til å transportere alt vann som kommer fra fellesledningen, og noe vann slippes derfor urensset via overløp til bekk/elv/sjø. Det kan i verste

fall føre til tilbakeslag av kloakk til huset ditt. Det er derfor bestemt at alle nye ledninger som skal skiftes ut skal separeres. Dette vil forbedre kapasiteten i nettet og føre til at vi får mindre forurenset vann til bekker/elv/sjø.

Hva arbeidet omfatter og hvordan du skal gå fram

Som huseier er du ansvarlig for at det legges to separate ledninger, spillvanns- og overvannsledning, fra huset ditt og fram til kommunal ledning. Arbeidet omfatter ledning fra der kommunen avslutter (fra ut av vei/støyskjerm) og inn til huset. Til overvannsledningen skal taknedløp, drenering og eventuelle sluk på gårds plass tilkobles. Som huseier må du selv vurdere hvordan dette kan løses teknisk og økonomisk, men arbeidene må utføres av godkjent firma, iht. plan- og bygningsloven. Huseier er også ansvarlig for egen stikkledning om den krysser en nabo eiendom.

Du/dere står fritt til å velge hvilken entreprenør du vil bruke. Dersom det er ønskelig, kan du inngå en egen avtale med kommunens entreprenør. Nærmere informasjon om dette gis sammen med pålegget.

Kostnader

Kostnadene ved separering av privat stikkledning må dekkes av huseier. Noen boliger eier en felles ledning fram til den kommunale ledningen. Trondheim kommune anbefaler at disse skriver en avtale seg imellom om hvordan utgifter skal fordeles.

Framdrift

Vi planlegger med oppstart av anleggsarbeid høsten 2026. Akkurat når arbeidet vil berøre dine private stikkledninger er avhengig av entreprenørens fremdrift. Nærmere informasjon om dette vil bli sendt ut senere.

Kommunens rett til å kreve at ledningene separeres

I forurensningslovens § 22 står det: "Ved omlegging eller utbedring av avløpsledninger kan forurensningsmyndigheten kreve at eier av tilknyttet stikkledning foretar tilsvarende omlegging eller utbedring".

Forhåndsvarsel og pålegg

Dette brevet utgjør et formelt **forhåndsvarsel om pålegg** om separering av stikkledninger. Kommunen er forpliktet til å gi et slikt varsel.

Et konkret pålegg om å separere stikkledningene til din eiendom vil bli gitt i et senere brev.

I pålegget vil vi informere utfyllende om frister. Generelt kan vi si at frist for utbedring vil være ett år etter at det kommunale anlegget er ferdig/ferdigstilt.

Tilbakemelding

Dersom du mener at stikkledningen fra huset ditt allerede er separert eller at vår informasjon er feil eller mangelfull, ber vi om melding/dokumentasjon på dette. Denne kan sendes til:

hans.magnus.hassel.johnsen@trondheim.kommune.no eller

Trondheim kommune
Kommunalteknikk
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Frist for tilbakemelding er seks uker fra mottatt brev. Vi er spesielt interessert i opplysninger om privat avløpsnett som ikke er registrert hos oss.

Vi håper på et positivt samarbeid for å få til et godt resultat.

Med hilsen
Trondheim kommune

Maren Blomset Malvik
avdelingsleder prosjekt

Hans Magnus Hassel Johnsen
prosjektleder

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Informasjon om separering av avløpsledninger

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Returernes etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

25 MAR 2003

Trondheim tingrett

Dagboknr.: 6044

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr. | Kommunens navn

| Gnr

| Bnr

| Feste nr

| Snr

1601 TRONDHEIM

9 407

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

931517694 HANS FINNES GT. 26 AS



Doknr: 6044 Tinglyst: 25.03.2003 Emb: 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	90	B	13				25				37			
2	B	106	B	14				26				38			
3	B	101	B	15				27				39			
4	B	107	B	16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								404	= nevner:		404				

4. Supplerende tekst⁷⁾

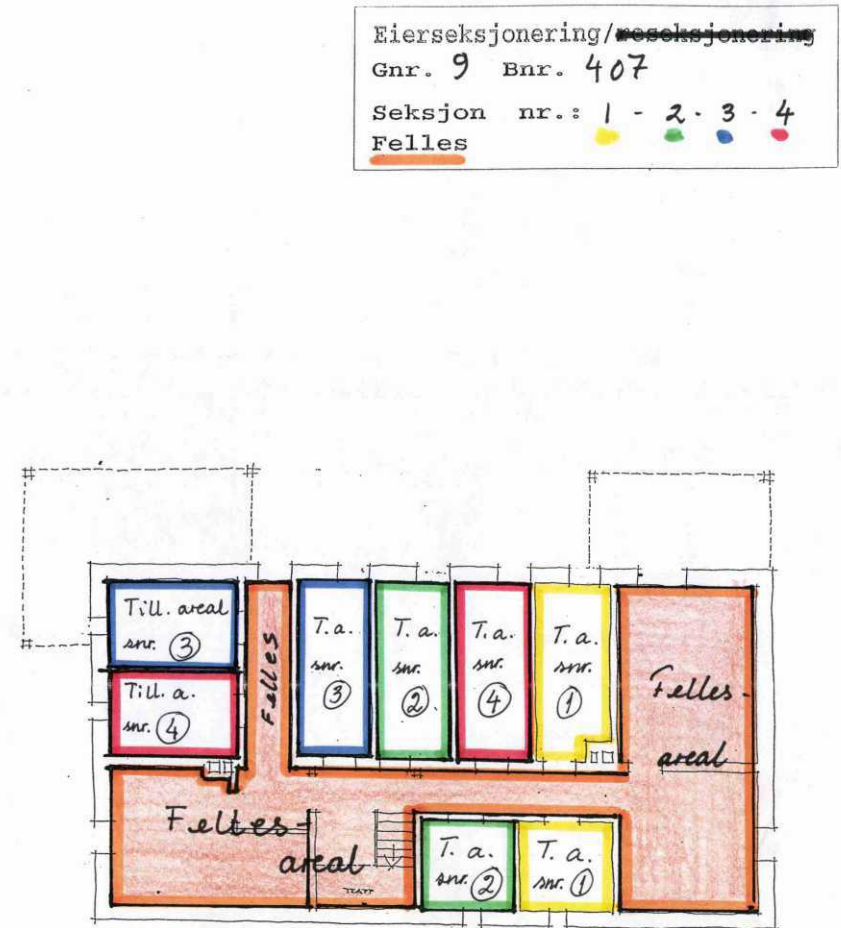
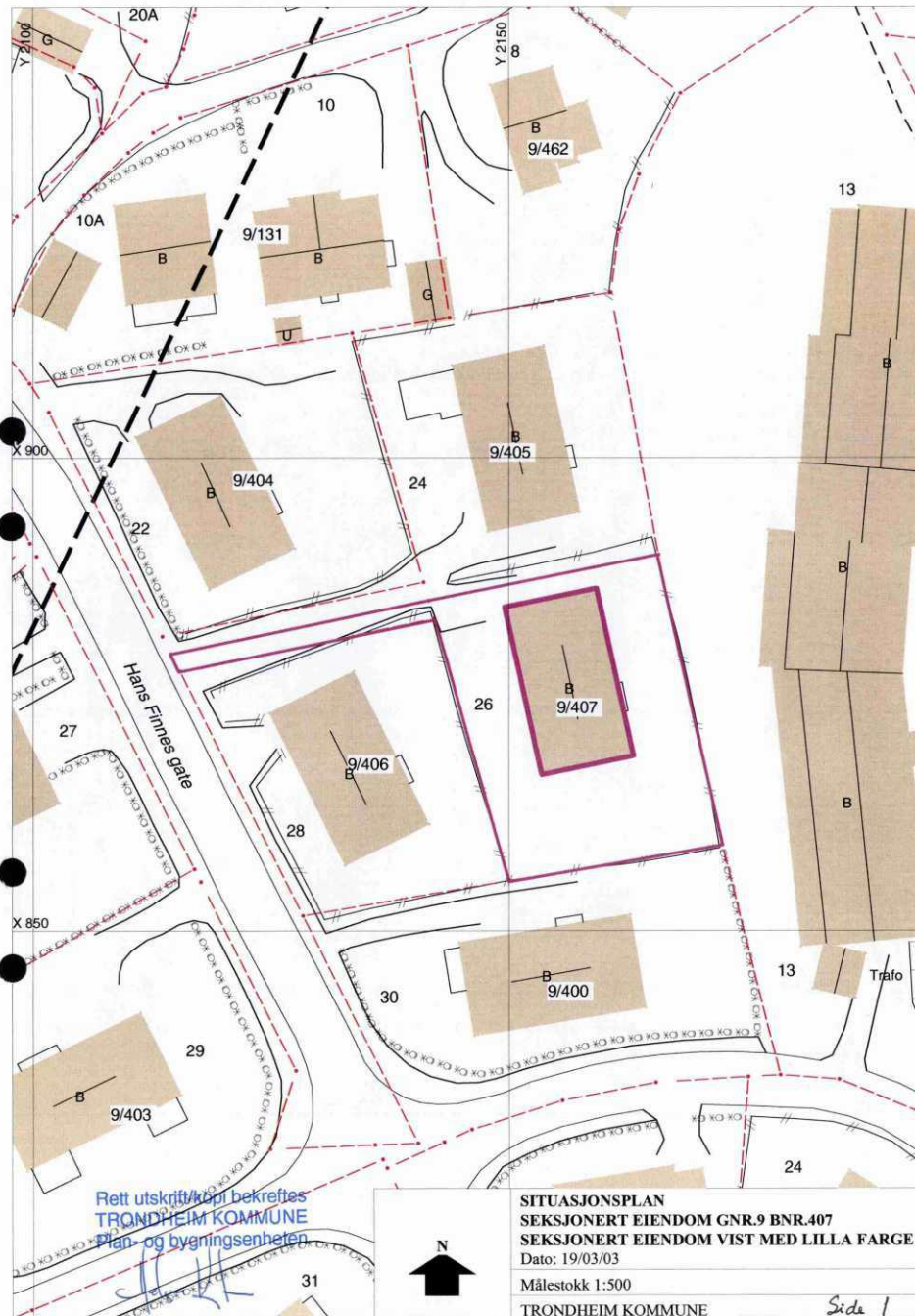
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger m v		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim, 4/3-03	AS HANS FINNES GATE 26 Harald Sørensen	



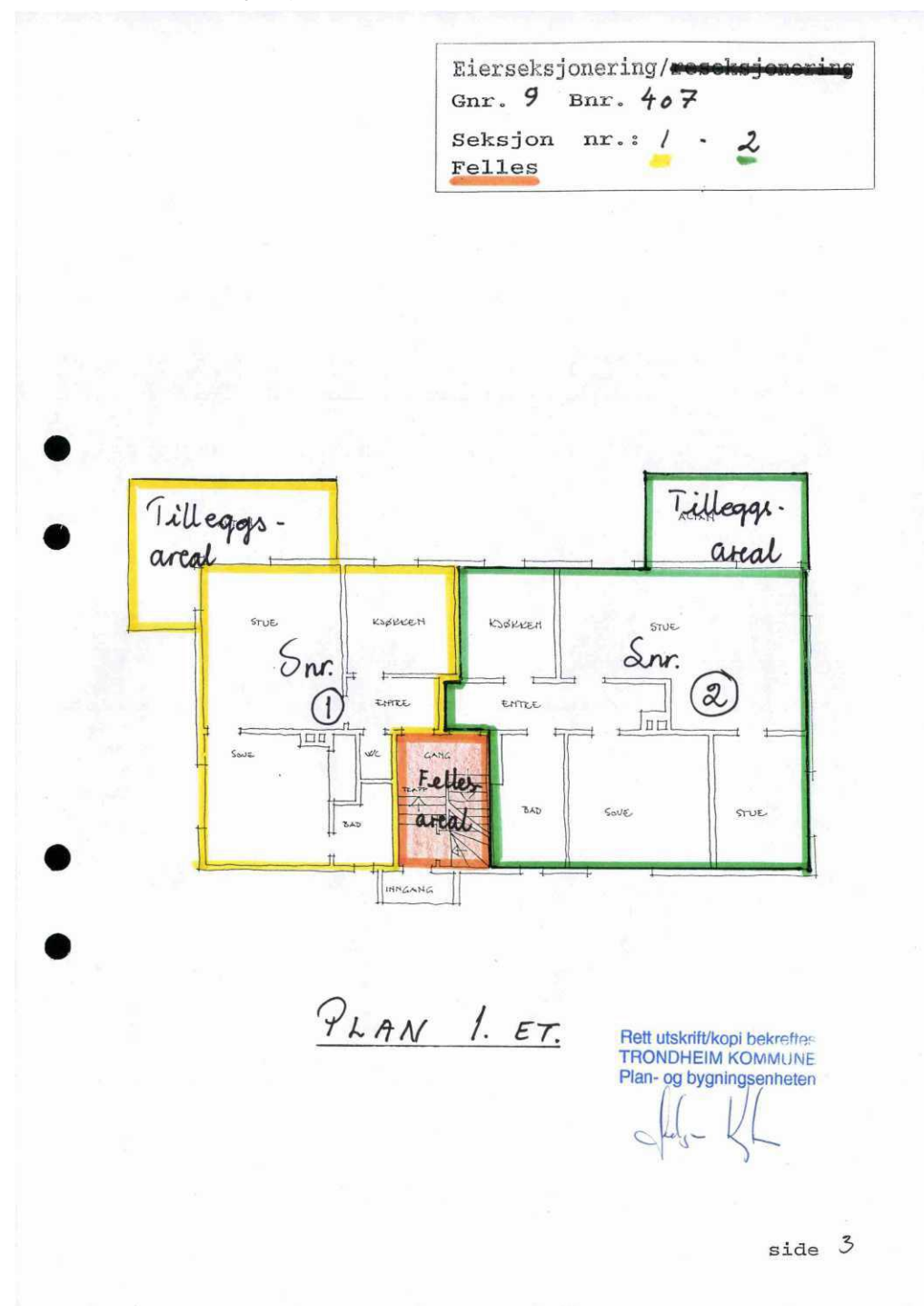
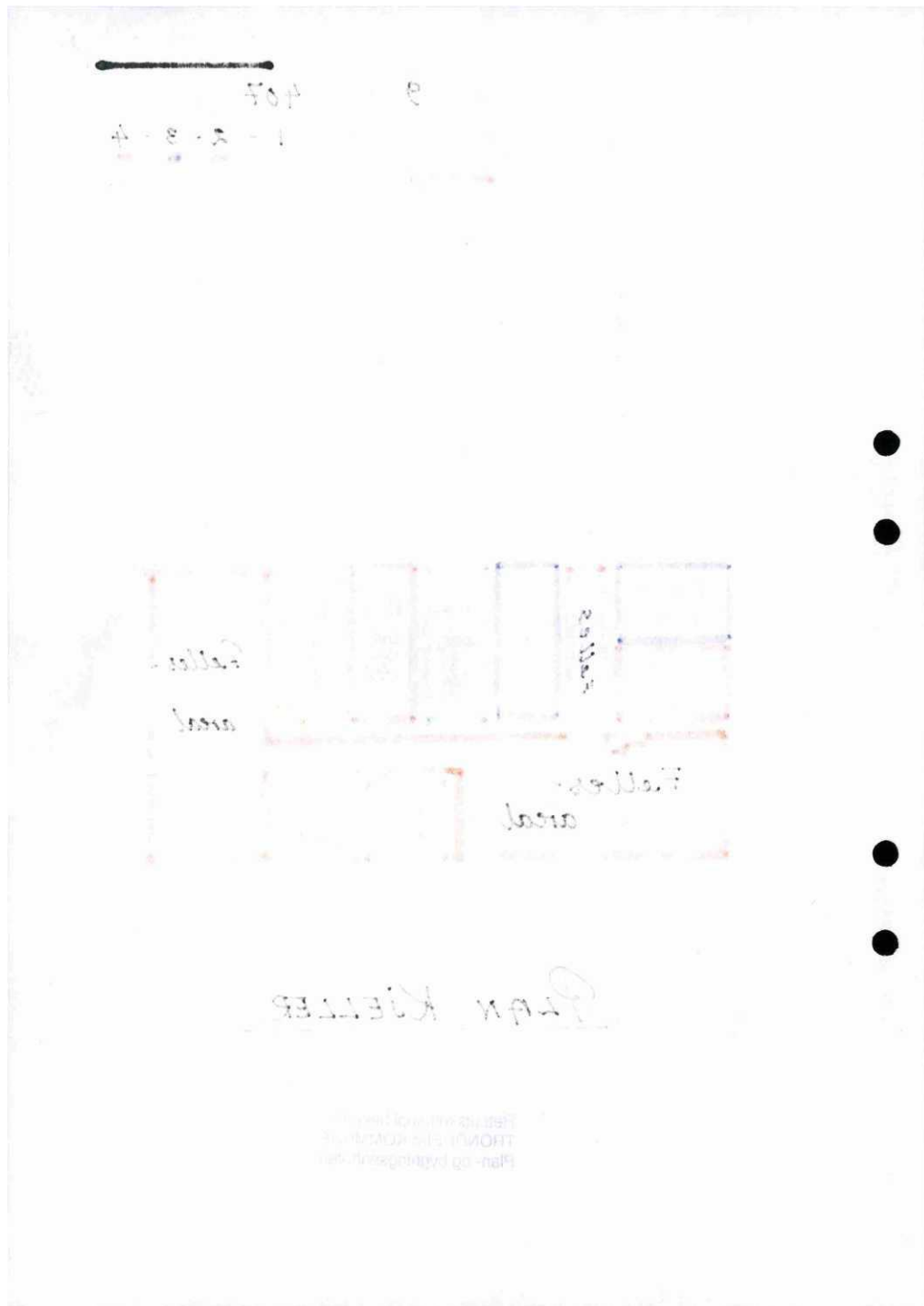
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁹⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameietet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted, dato	Underskrift			
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
9	407			
Dato				Stempel og underskrift
21.3.2003				Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten ef
Noter:				
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.				
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.				
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.				
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.				
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.				
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.				
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.				
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.				
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.				

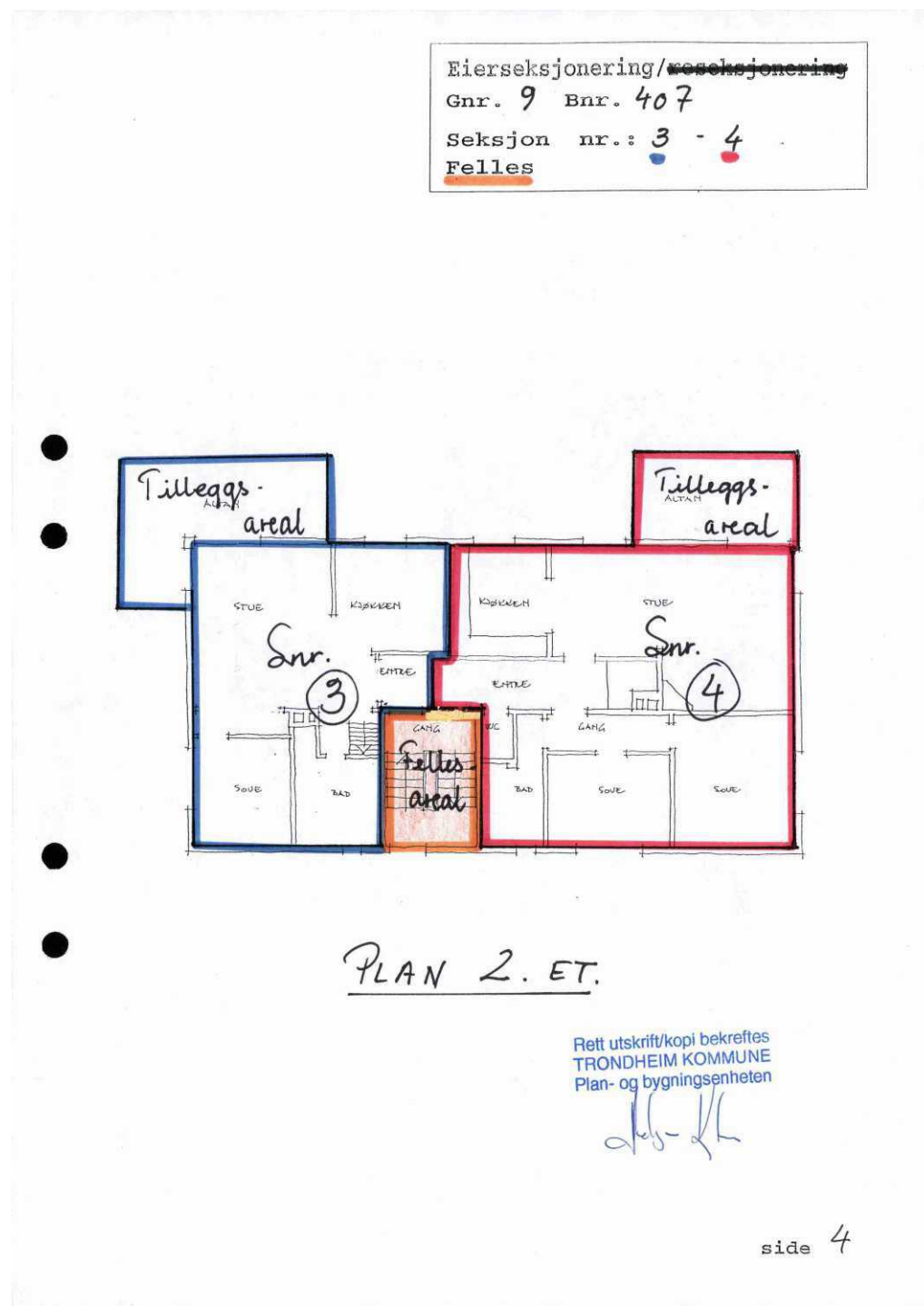
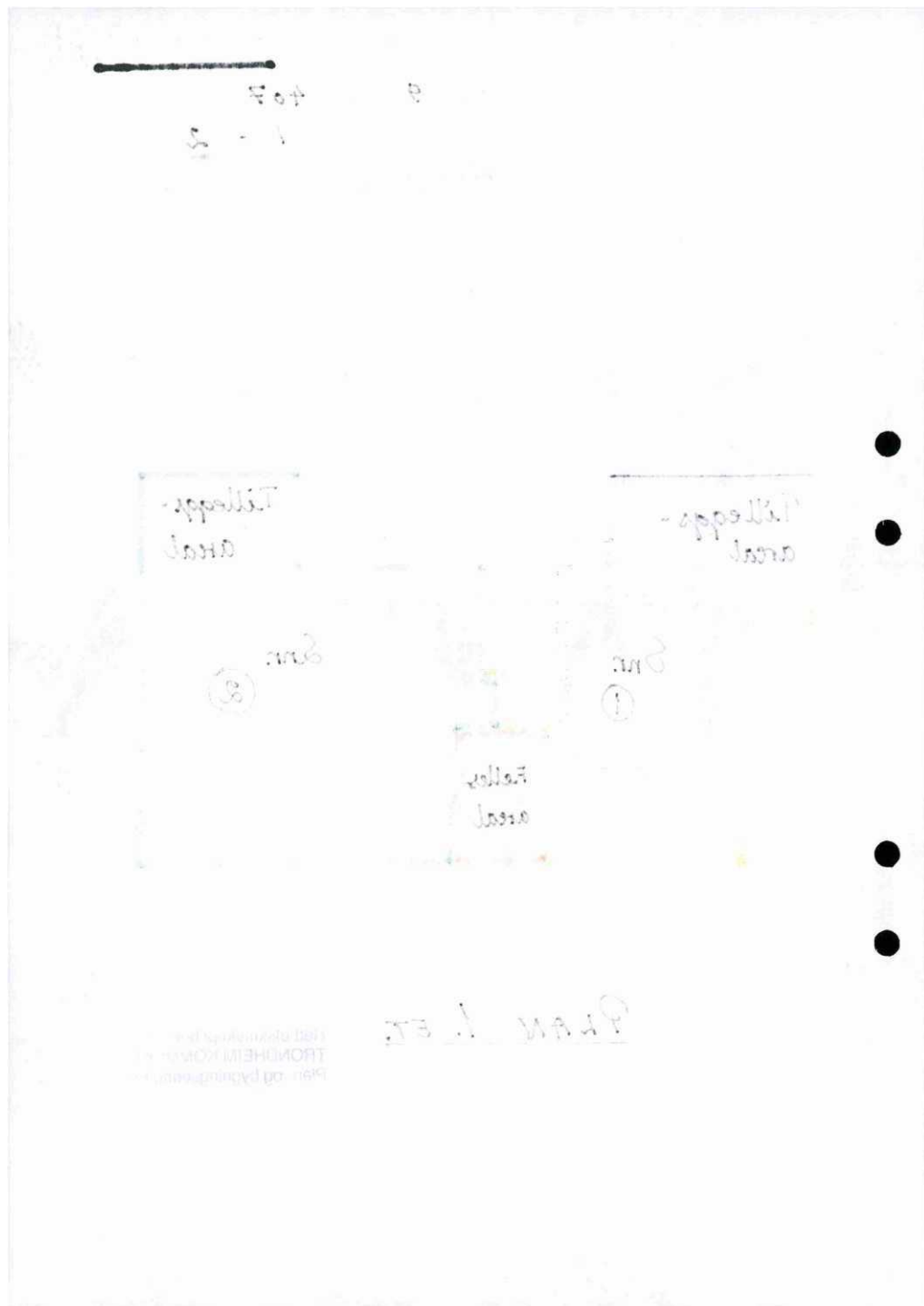


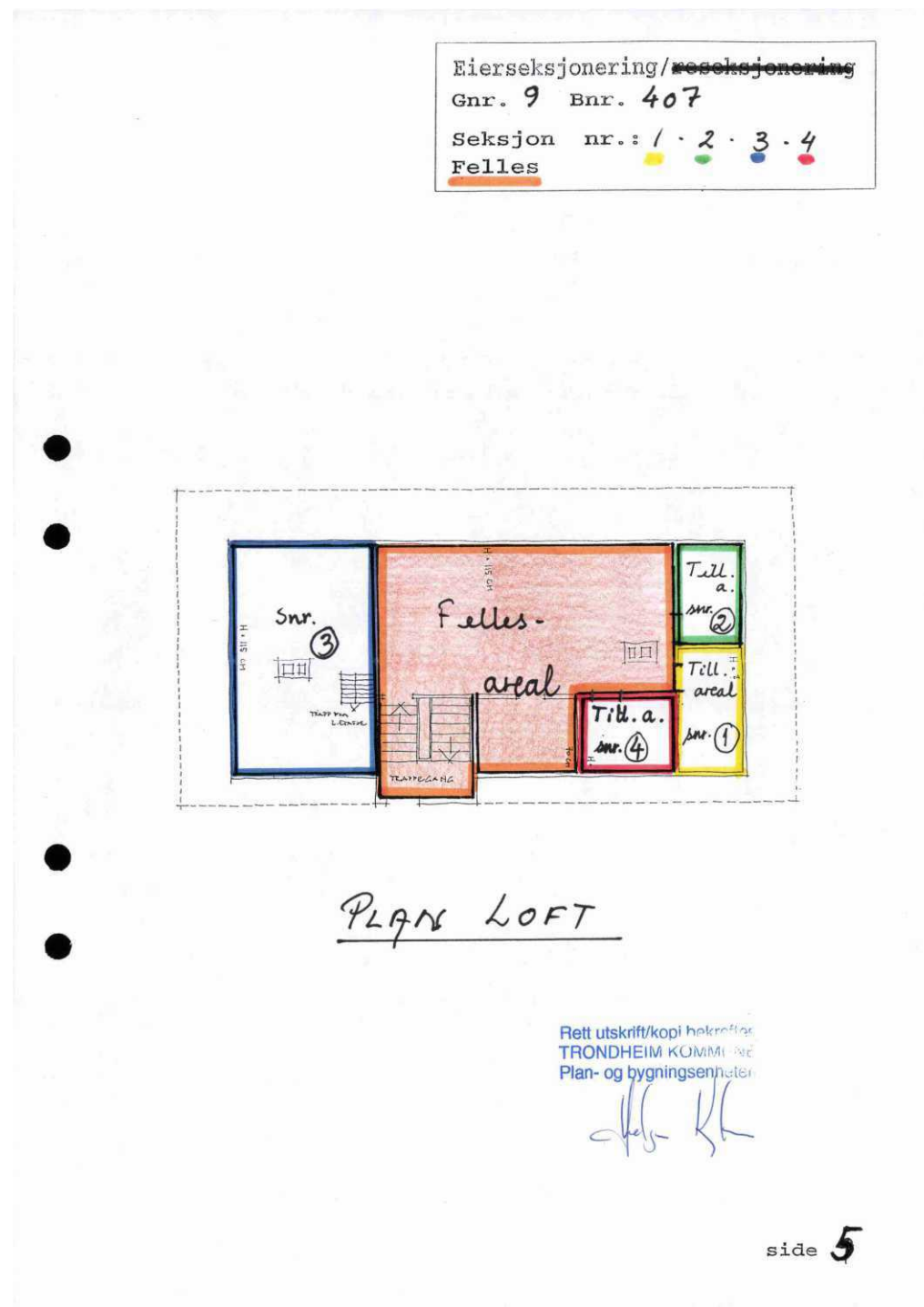
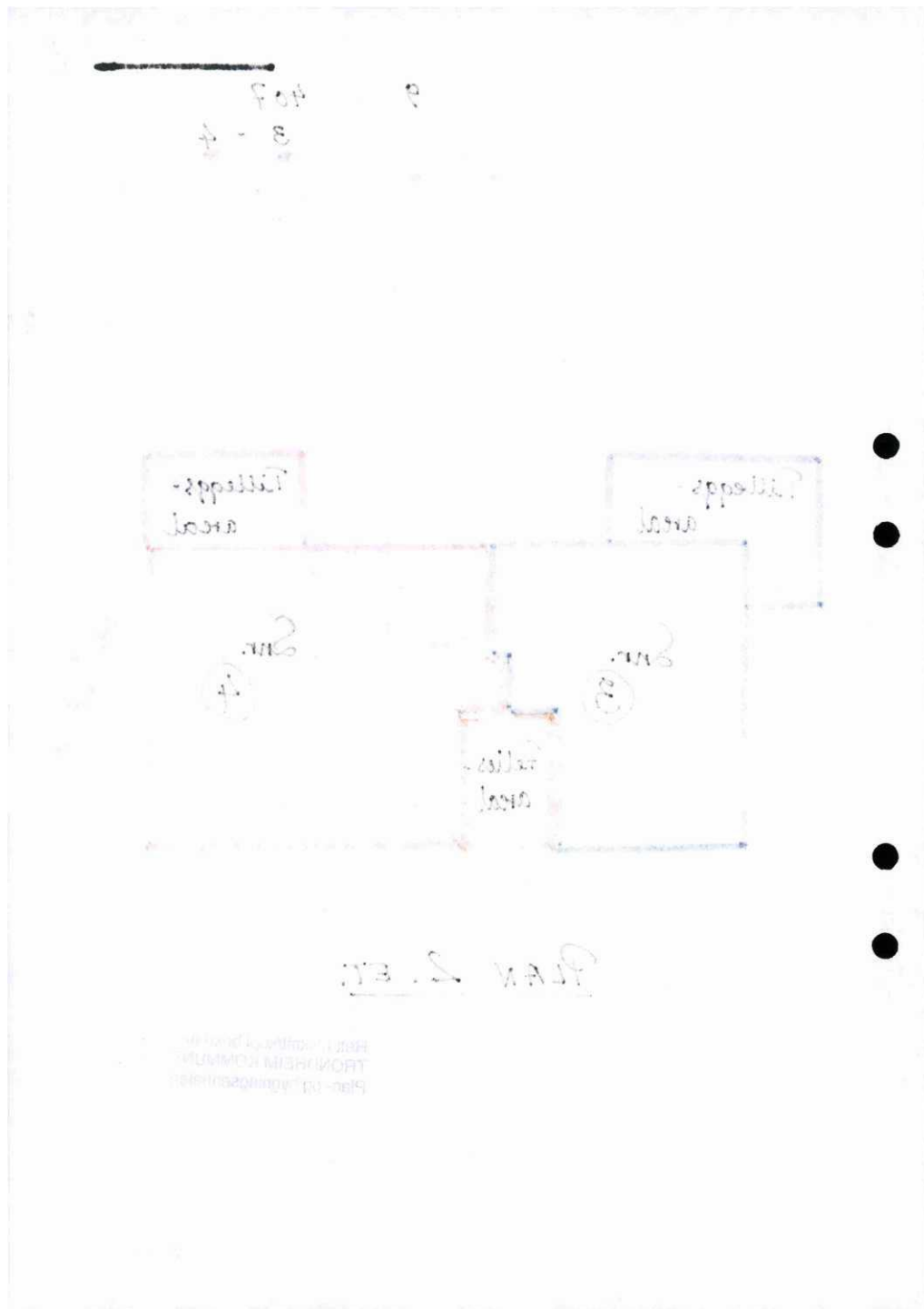
PLAN KJELLER

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Plan- og bygningssens









DELEGASJONSSAK

NR: MB 0276/03

GODKJENNING

Kjell Inge Stellander
Hans Finnes gate 26

N-7045TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Leif BergsmyrVår ref.
03/03652/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
20.02.2003HANS FINNES GATE 26, GNR/BNR 9/407
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDE FOR ALTANER

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

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 03.02.2003. Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder altaner.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 1, stadfestet 12.05.1949.

Vurdering/begrunnelse

Plan- og bygningsenheten har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.

Anbefaling:

Altanen på nord/vest fasade bør trekkes ca. 0,20 meter inn fra husets hjørne.

Plan- og bygningsenheten vil anbefale at begge altaner gis en lik utførelse med hensyn til størrelse og plassering, for å bevare den arkitektoniske helheten og symetrien huset opprinnelig er bygget etter og at den minste typen altan velges med plassering i sin helhet på husets vestfasade. (langvegg)

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse
03/03652

Vår dato
20.02.2003

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

Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 86a. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn tre måneder.

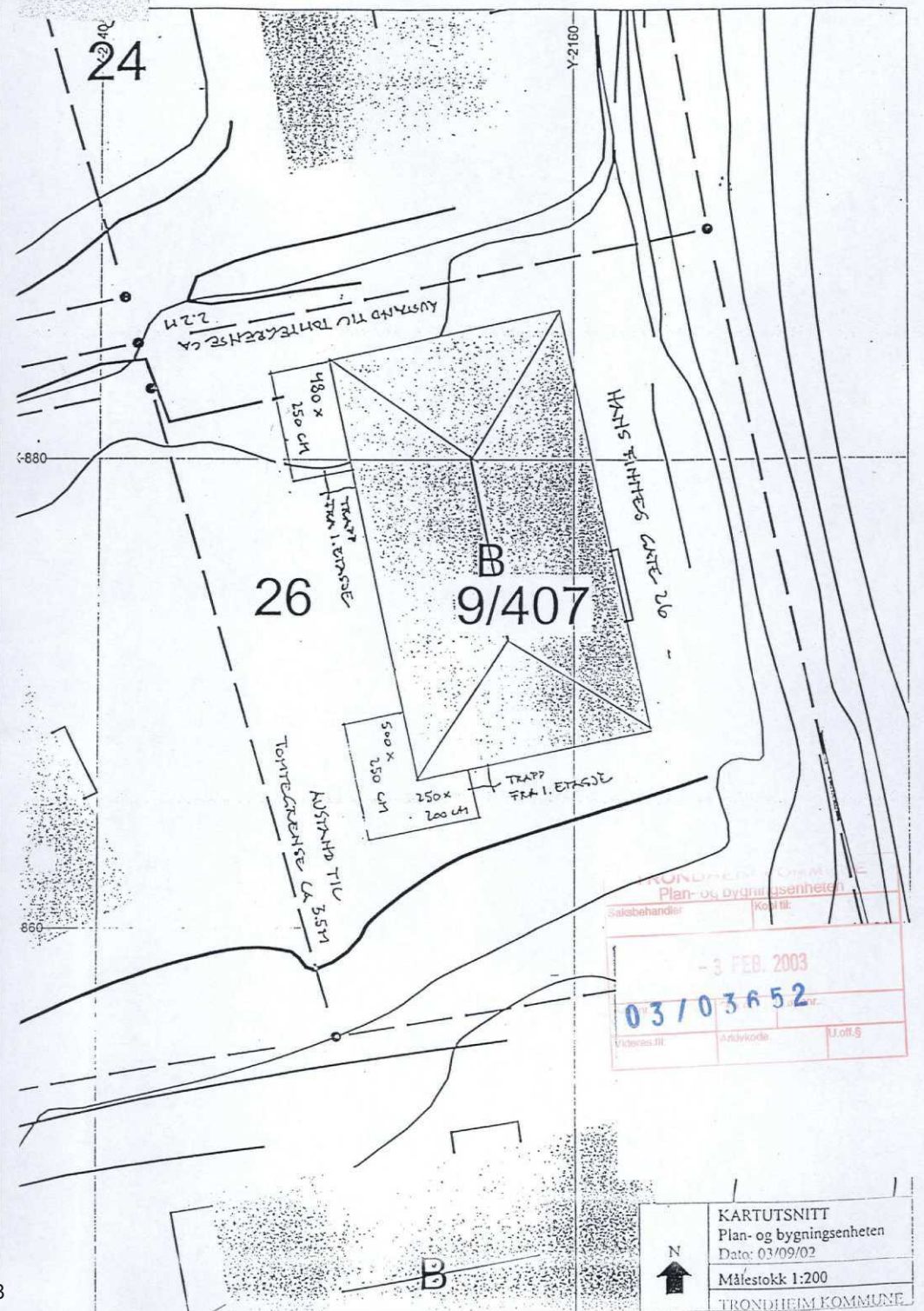
Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsenheten gjør videre oppmerksom på at ev. rørarbeider må meldes til Trondheim bydrift, VA-inspeksjonen.

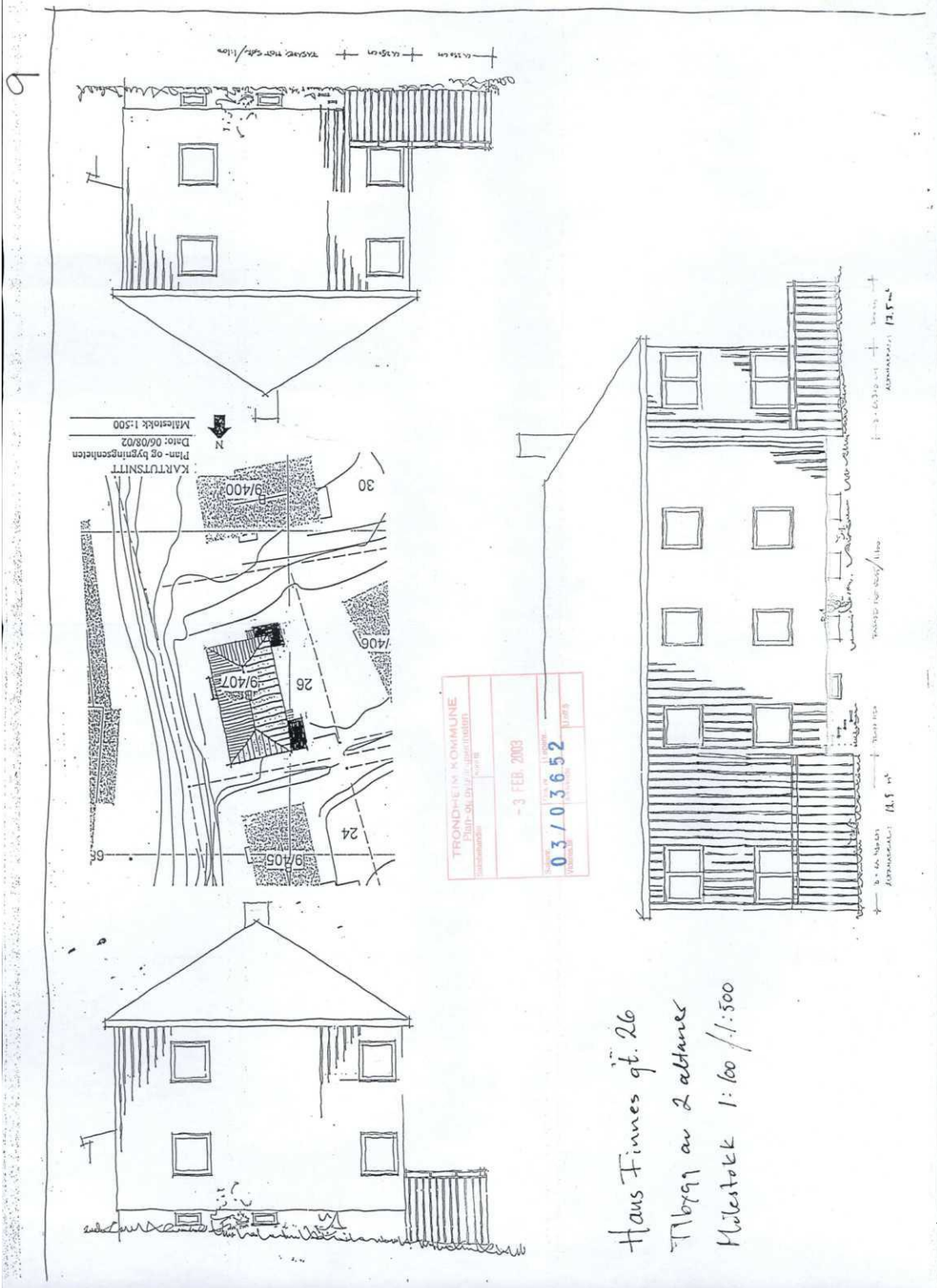
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
Bente Haugrønning
bygningssjef

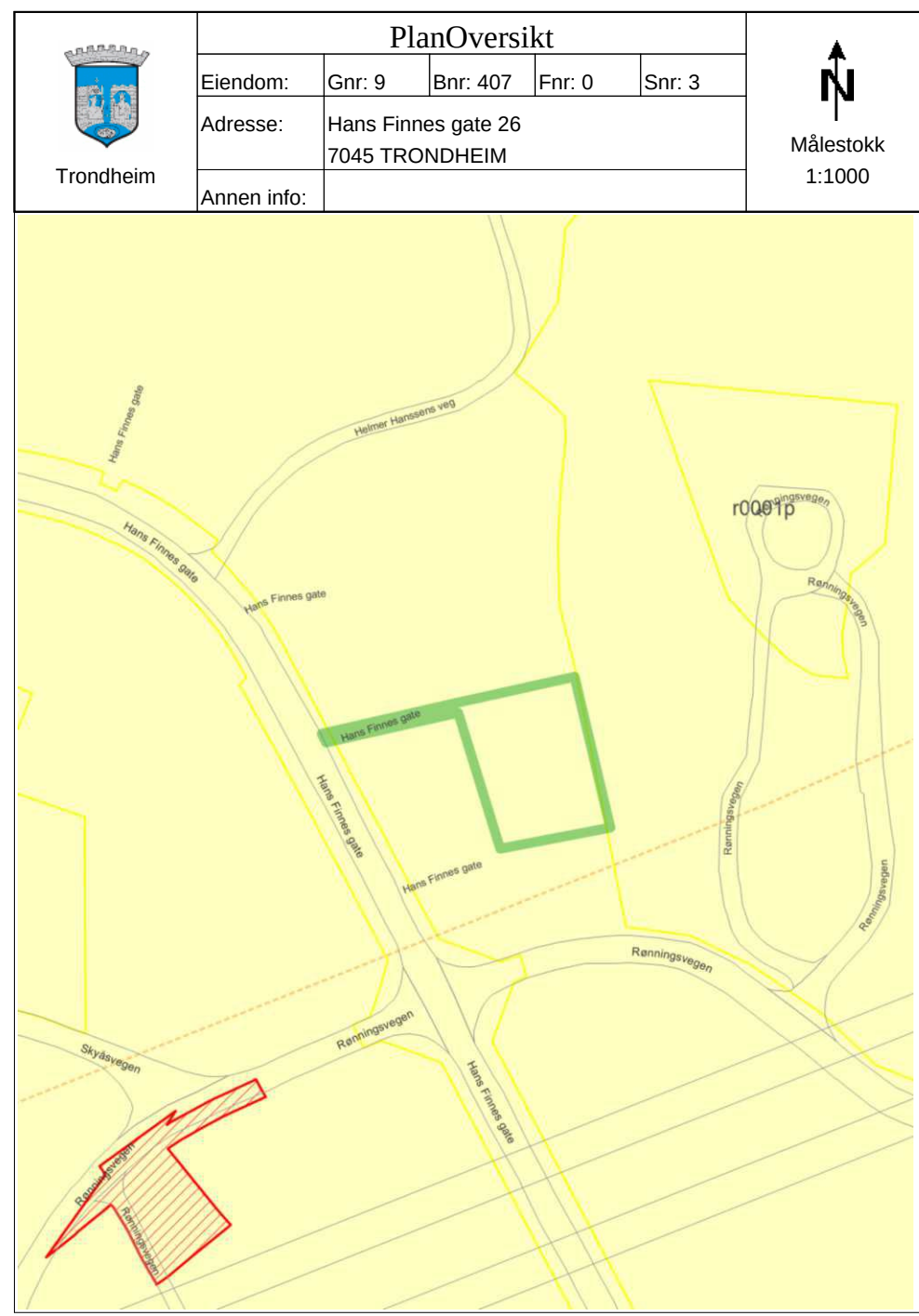
Leif Bergsmyr
for Leif Bergsmyr
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak





Hans Finnes gt. 26
Bygg av 2 etasjer
Målestokk 1:500



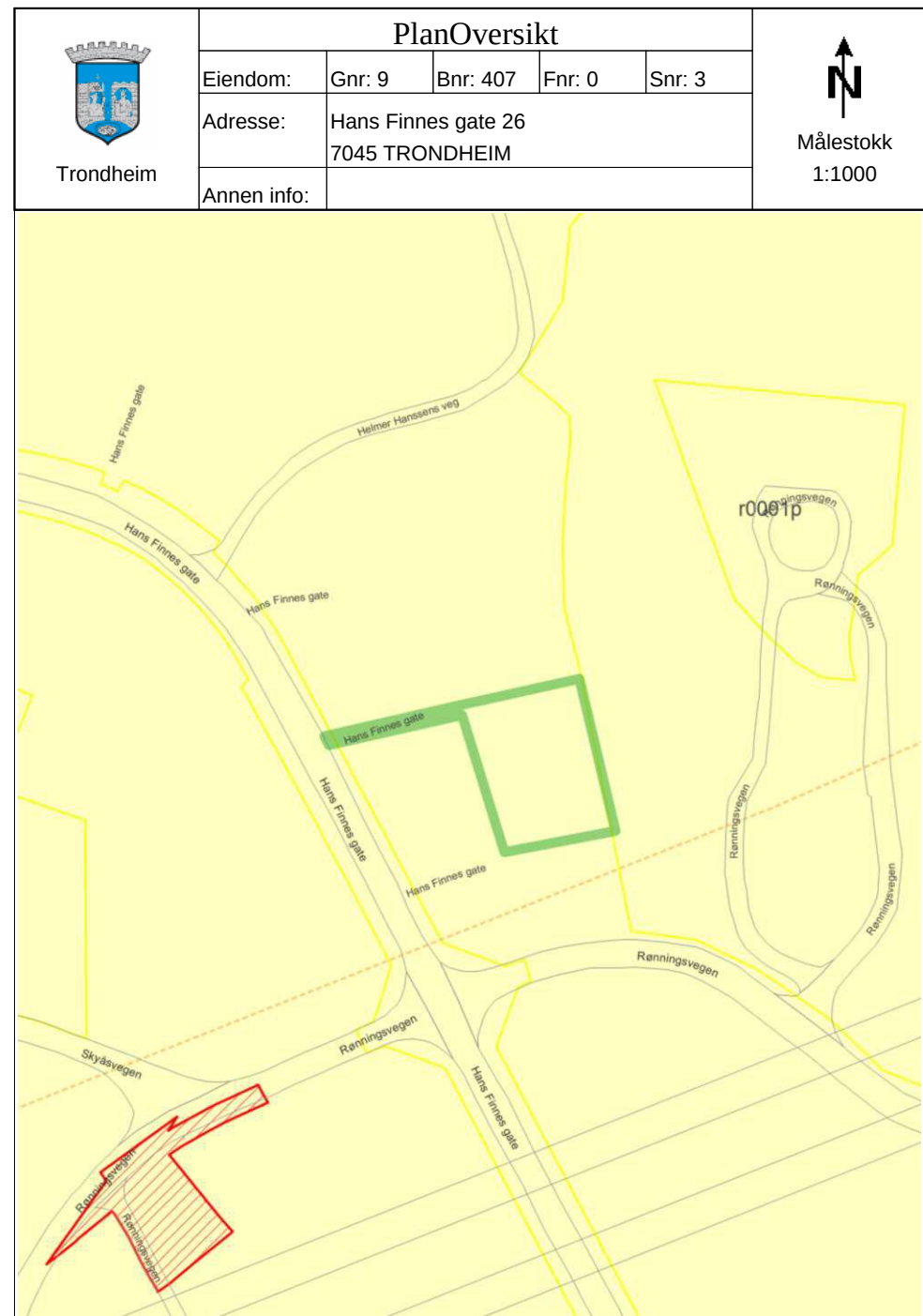
Tegnforklaring

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

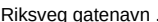


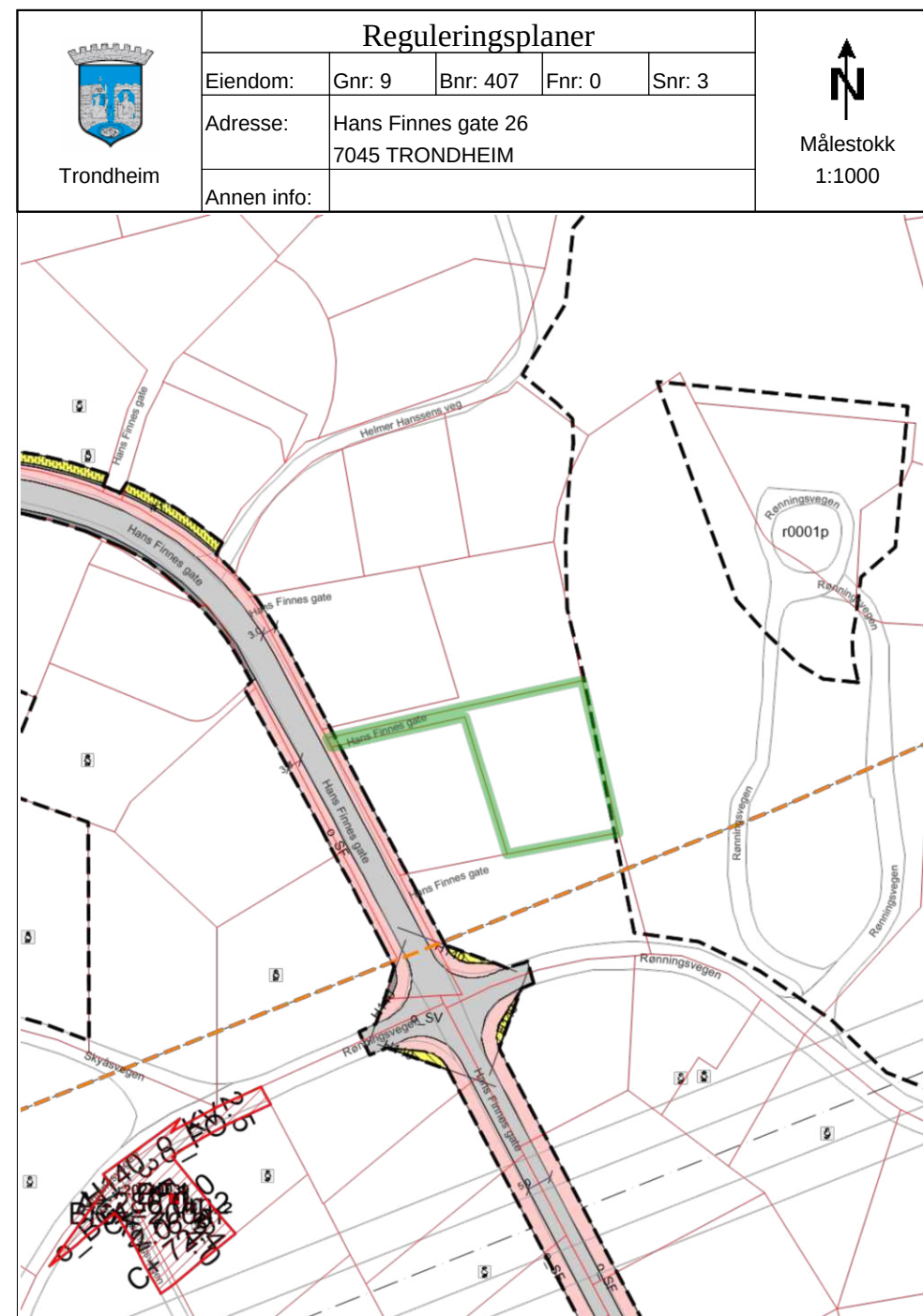
Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

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



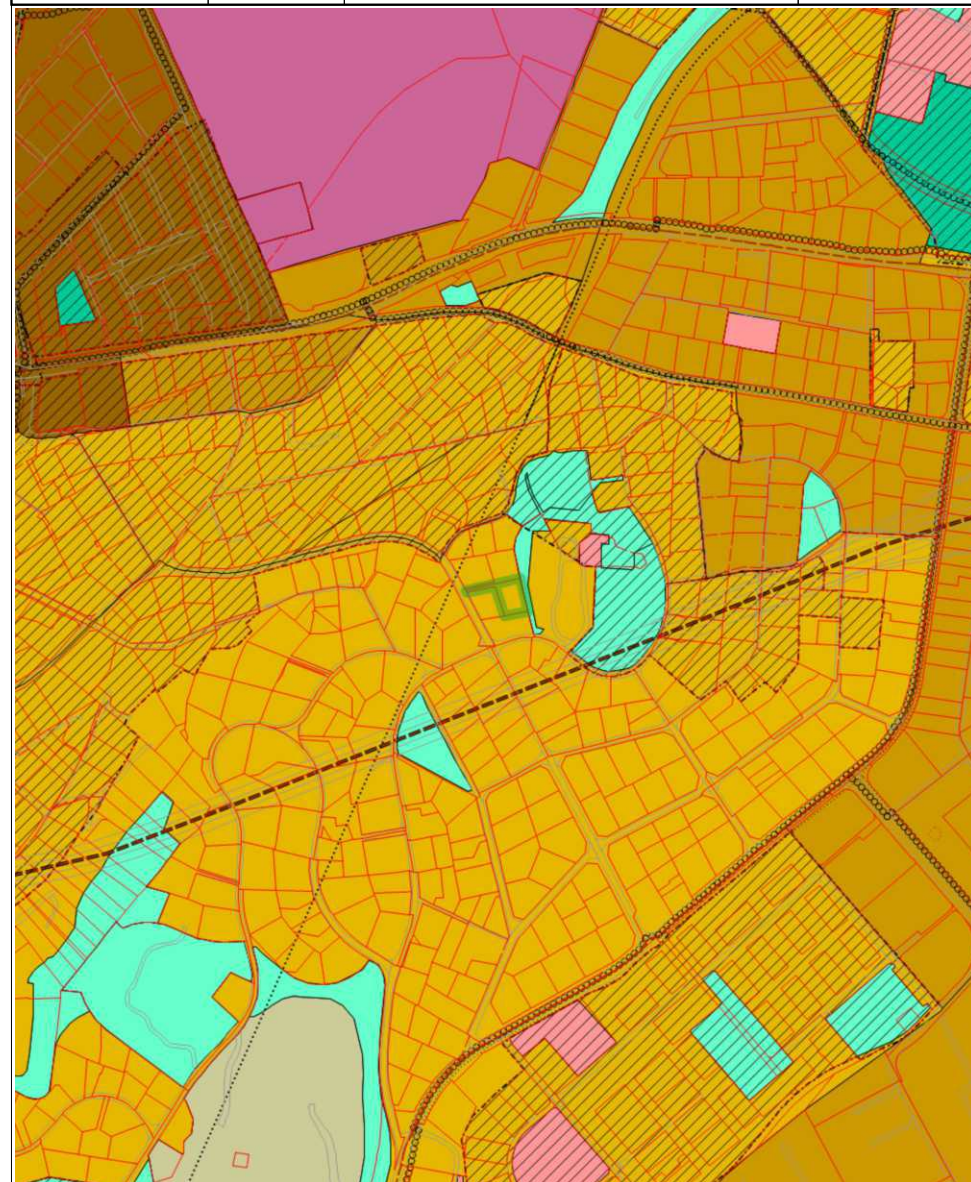
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 407	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Hans Finnes gate 26 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).



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

① 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



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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på



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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260109 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857

Hans Finnes gate 26, 7045 Trondheim.

Gnr. 9, Bnr. 407, Snr. 1, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ☐ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ☐ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 41260109
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.08.2026

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus