PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HALDENS GATE 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Haldens gate 10
7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1913
BRA: 93 m^2
BRA-i: 83 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	3	7	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Haldens gate 10
7014 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33537

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannledninger har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det registreres en blanding av jordet sitkk og ujordet stikk i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert soverom på deler av stue. Soverom i enden av gangen er delt i 2 og er i dag 2 soverom. Dette er avvik fra de godkjente tegningene og de påpekte avvikene er søknadspliktige.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.7.2025

Rapportdato
3.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jørn Larsen Broks**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Haldens gate 10, 7014 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	409	Bruksnr:	351	Festenr:	
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1913**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
boligblokk oppført i 1913, er på 3 etasjer + kjeller og loft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre og mur.
Utvendige fasader består av pusset mur. Saltakskonstruksjonen er tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	93	83	10	0	0
Totalt m²	**93**	**83**	**10**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	83	81	2	Entre, bad, 4 soverom. Stue og kjøkken	Bod
Totalt m²	**83**	**81**	**2**		

Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet vinduer i leiligheten i 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin.
Komfyrvakt og vannstoppesystem

Kjøkkenet er nytt i 2025

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som er tilkoblet luftekanal som går ut.

Vifte er ny i 2025.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.4 Lovlighet

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

Det er etablert soverom på deler av stue. Soverom i enden av gangen er delt i 2 og er i dag 2 soverom. Dette er avvik fra de godkjente tegningene og de påpekte avvikene er søknadspliktige.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er brannvarsler i tak og brannslukker i gang.

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Det er nye støpjernsrør som er tilkoblet eldre støpjernsrør i leiligheten.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider på avløpsrør ifbm oppussing.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør av kobber med plastkappe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeider ifbm oppussing av bad og kjøkken. Det er fortsatt eldre vannrør i leiligheten.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannledninger har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap er i felles gang. Det er automatsikringer i skapet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget byttet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det registreres en blanding av jordet sitkk og ujordet stikk i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**
Varmtvannsbereder er ny i 2025.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Det er et eldre støpjernsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Dusjkabinett har noe korrosjon i lakk/emalje på sidene. Dette har kun kosmetisk betydning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig avtrekk fra baderommet.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i gang mot baderommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251049

Selger 1 navn
Jørn Larsen Broks

Gateadresse
Haldens gate 10

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.: 19771532.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis ved dusj, samt mot WC.

Document reference: 114251049

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dusjkabinett satt inn i 2005. Dusjkabinett ble byttet av faglært rørlegger i 2016. Nytt WC i 2020 (installert av faglært rørlegger).
Arbeid utført av	Trondheim VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bod i kjeller er fuktig (råkjeller). Sameiet fikk i 2015 installert et fuktsikringssystem i kjelleren. Styret i Sameiet meldte i år følgende: Elektroosmoseanlegget i kjelleren har vært i drift siden 2015. Fallende strømforbruk tyder på at veggene tørker opp som planlagt. De siste 5 årene har strømforbruket vært veldig jevnt. Luftfuktigheten i kjelleren er fremdeles i høyeste laget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Proff Elektro AS i Trondheim gjorde alt elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2025 (nye stikkontakter, komfyrvakt, strøm til ny varmtvannsbereder, ny kurs til komfyr etc.). Proff Elektro AS installerte også ny stikkontakt ved overskap til servant på bad i 2025.
Arbeid utført av	Proff Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251049

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251049

Tilleggskommentar

- Nytt kjøkken i 2025 (Ikea). Rørlegger og elektriker-arbeid utført av faglærte. Kjøkken installert og montert av Montera. - Ny varmtvannsbereder i 2025 - Gulv slipt av Inex Bygg AS i 2025

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

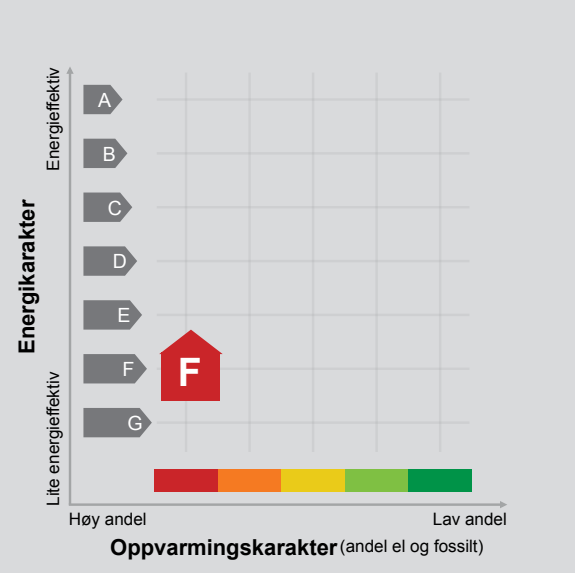
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Broks	0ec4a343384a2976a5557 0477f91b5e604f61ee7	29.09.2025 11:11:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251049

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

ENERGIATTEST

Adresse	Haldens gate 10
Postnummer	7014
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	351
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10533694
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-168204
Dato	14.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

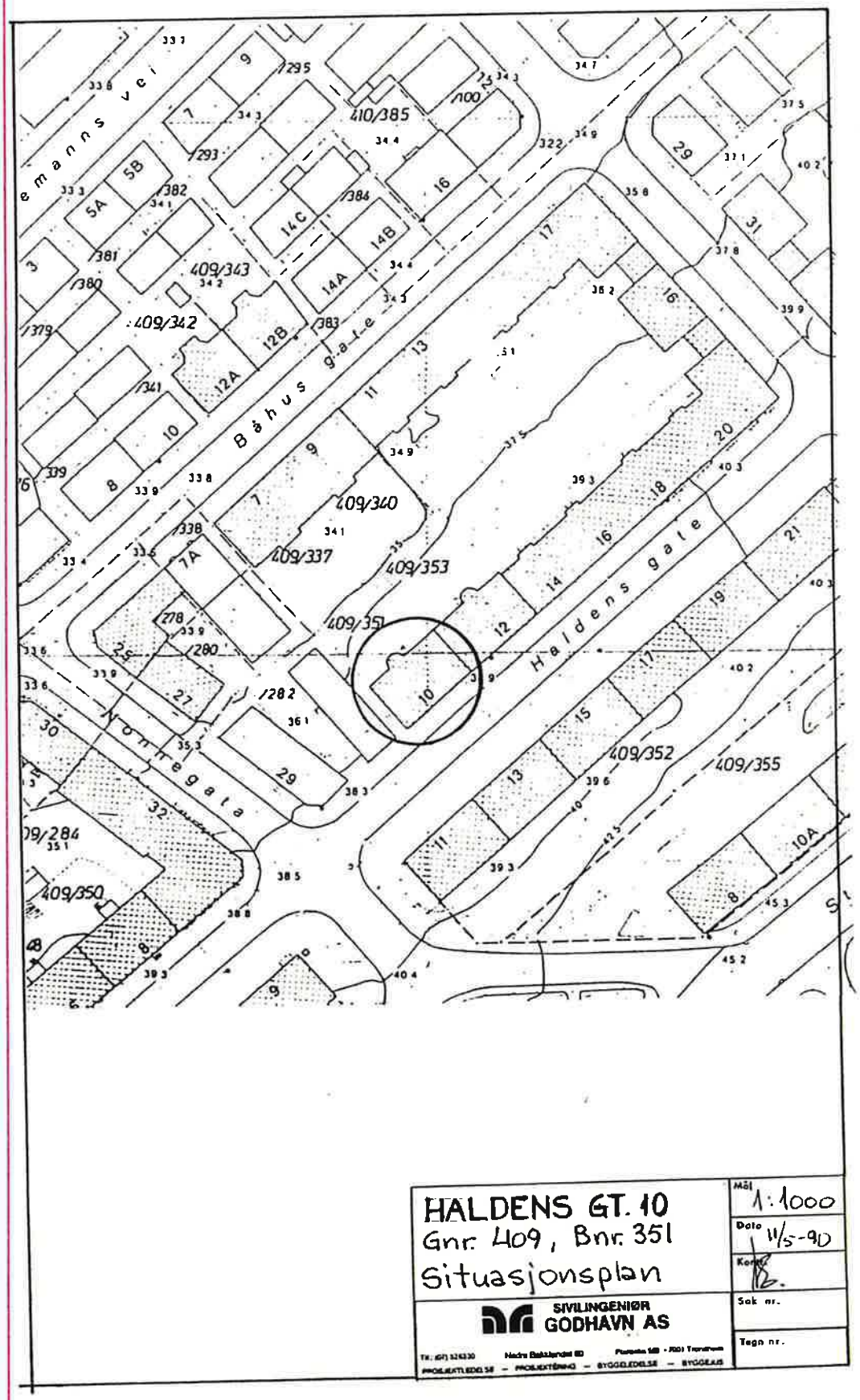
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

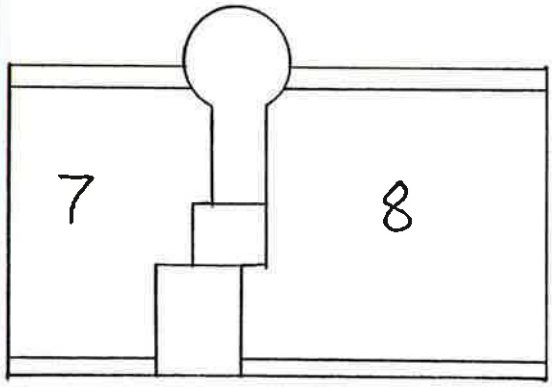
3. Etasje



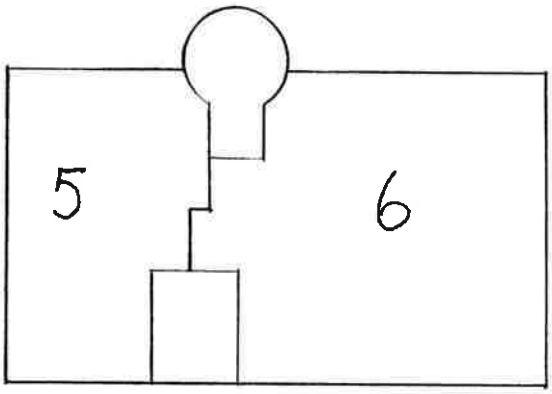
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

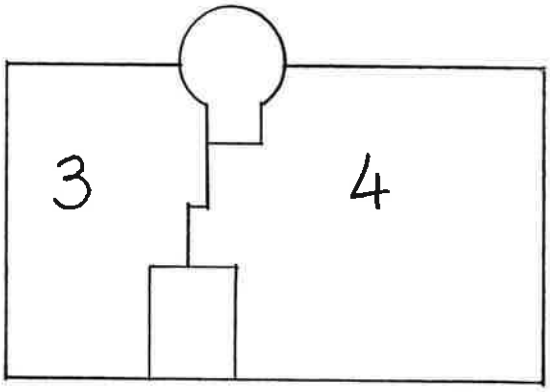

Båhus gate
Haldens gate
Nonnegata
409/340
409/337
409/353
409/351
409/352
409/355
409/343
409/342
409/350
410/385
HALDENS GT. 10
Gnr. 409, Bnr. 351
Situasjonsplan
Mål 1:1000
Dato 11/5-90
SIVILINGENIØR GODHAVN AS



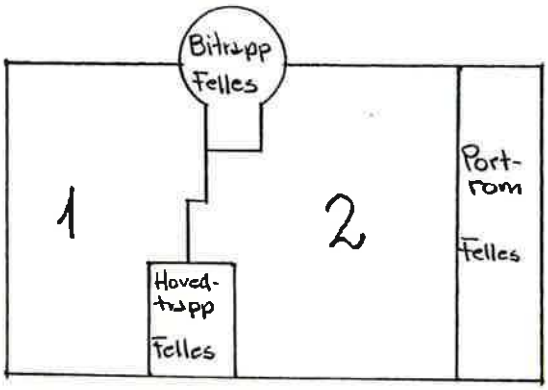
4. etasje



3. etasje



2. etasje



1. etasje

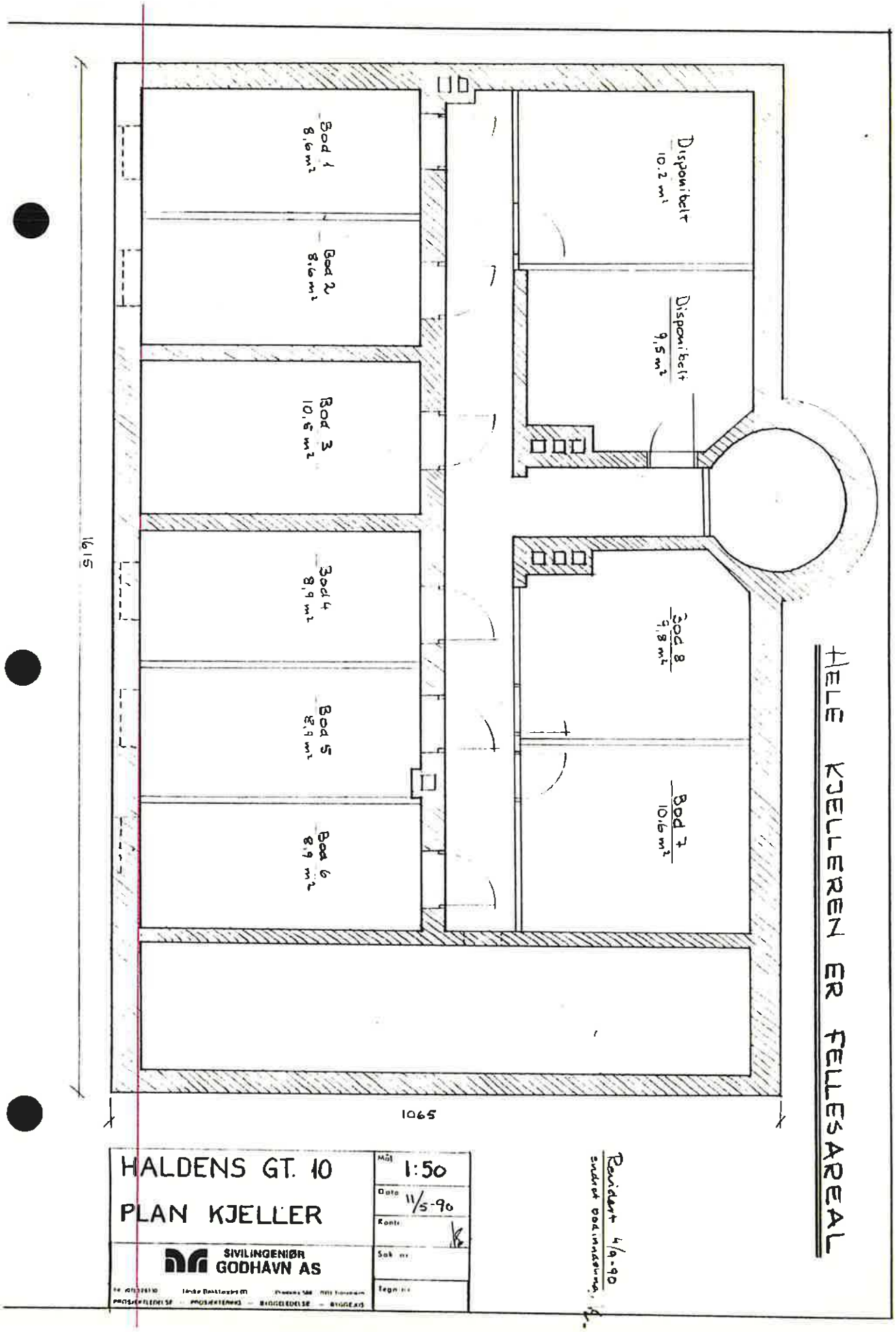
HALDENS GT. 10

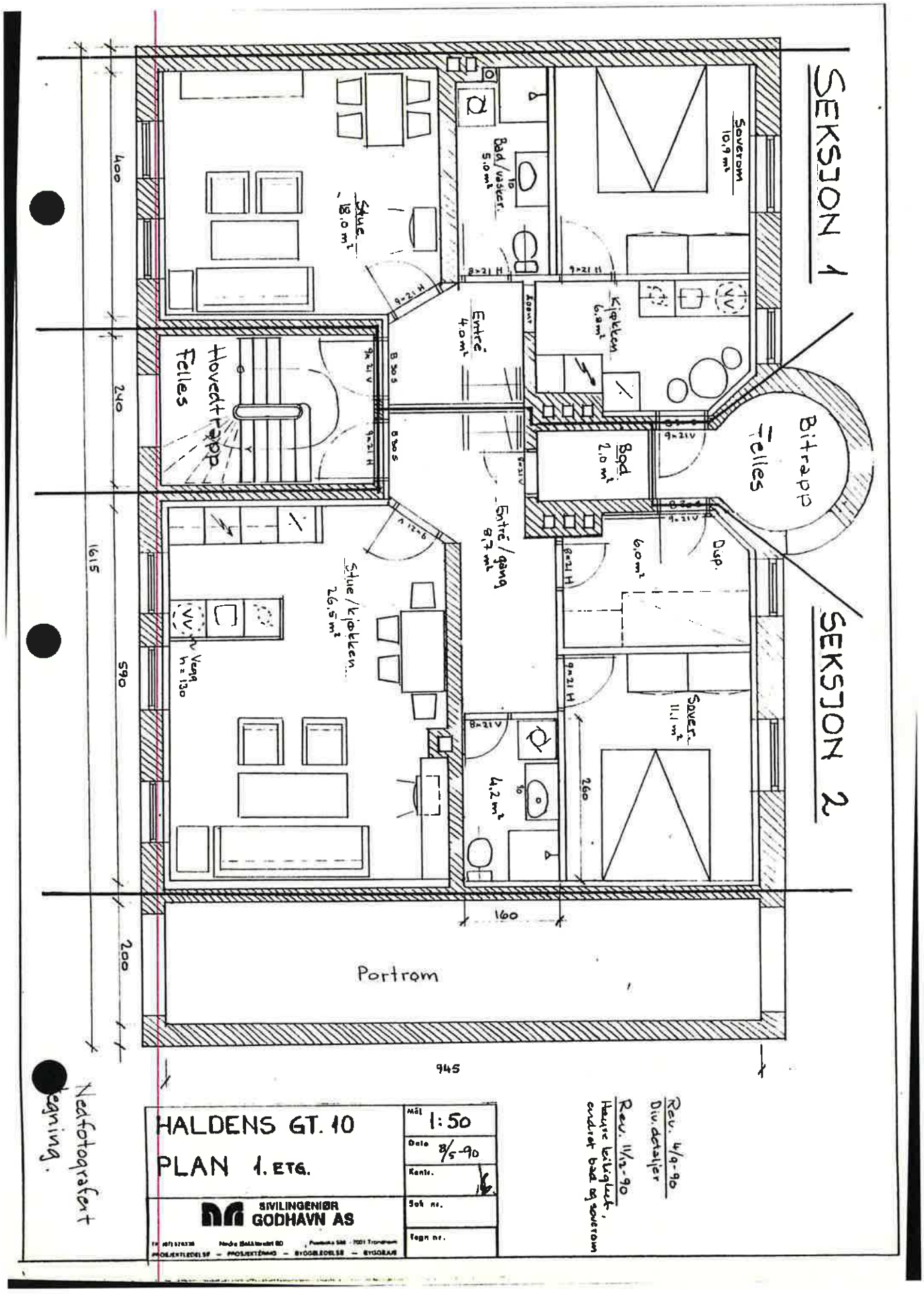
Gnr. 409 bnr. 351

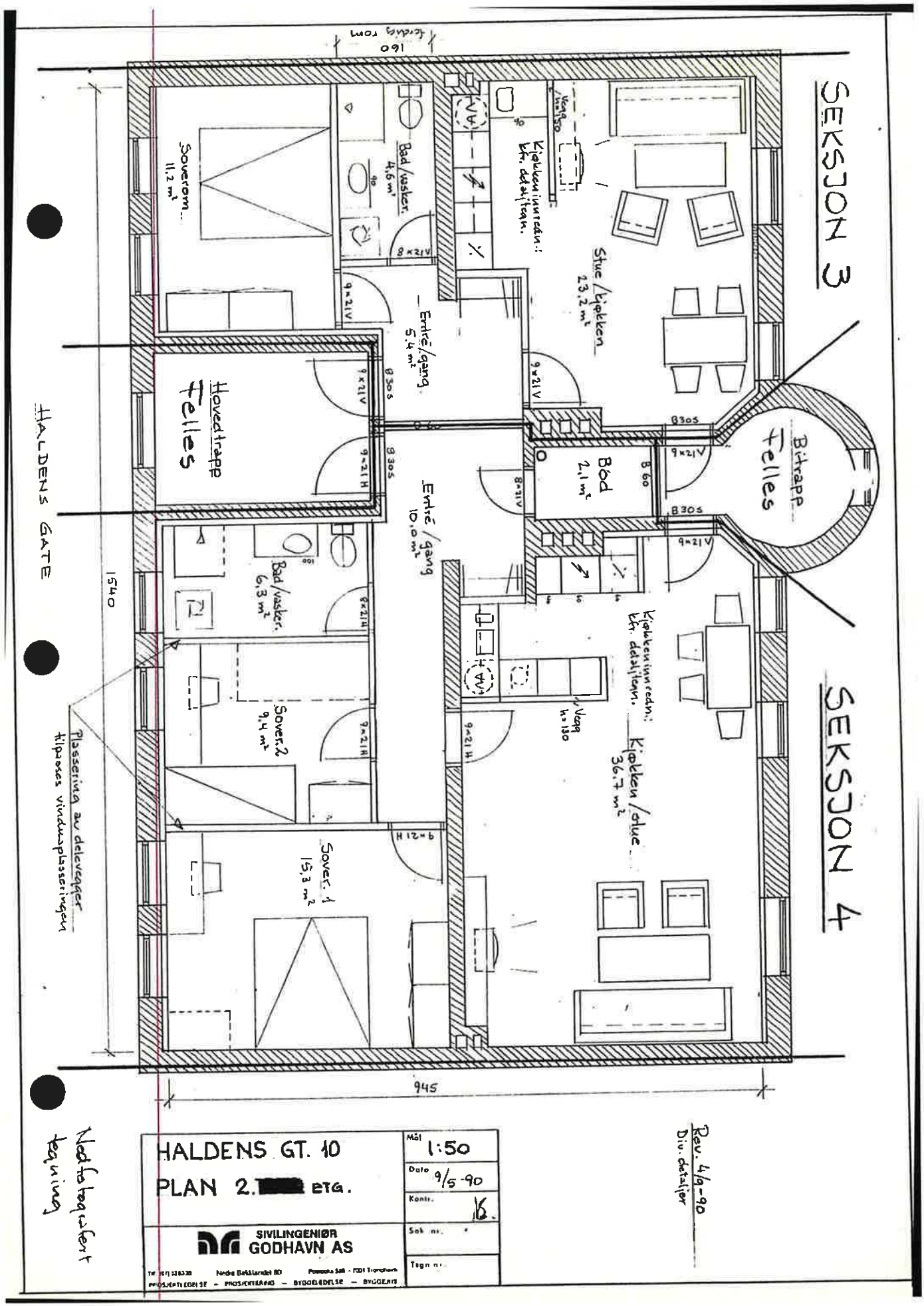
Trondheim

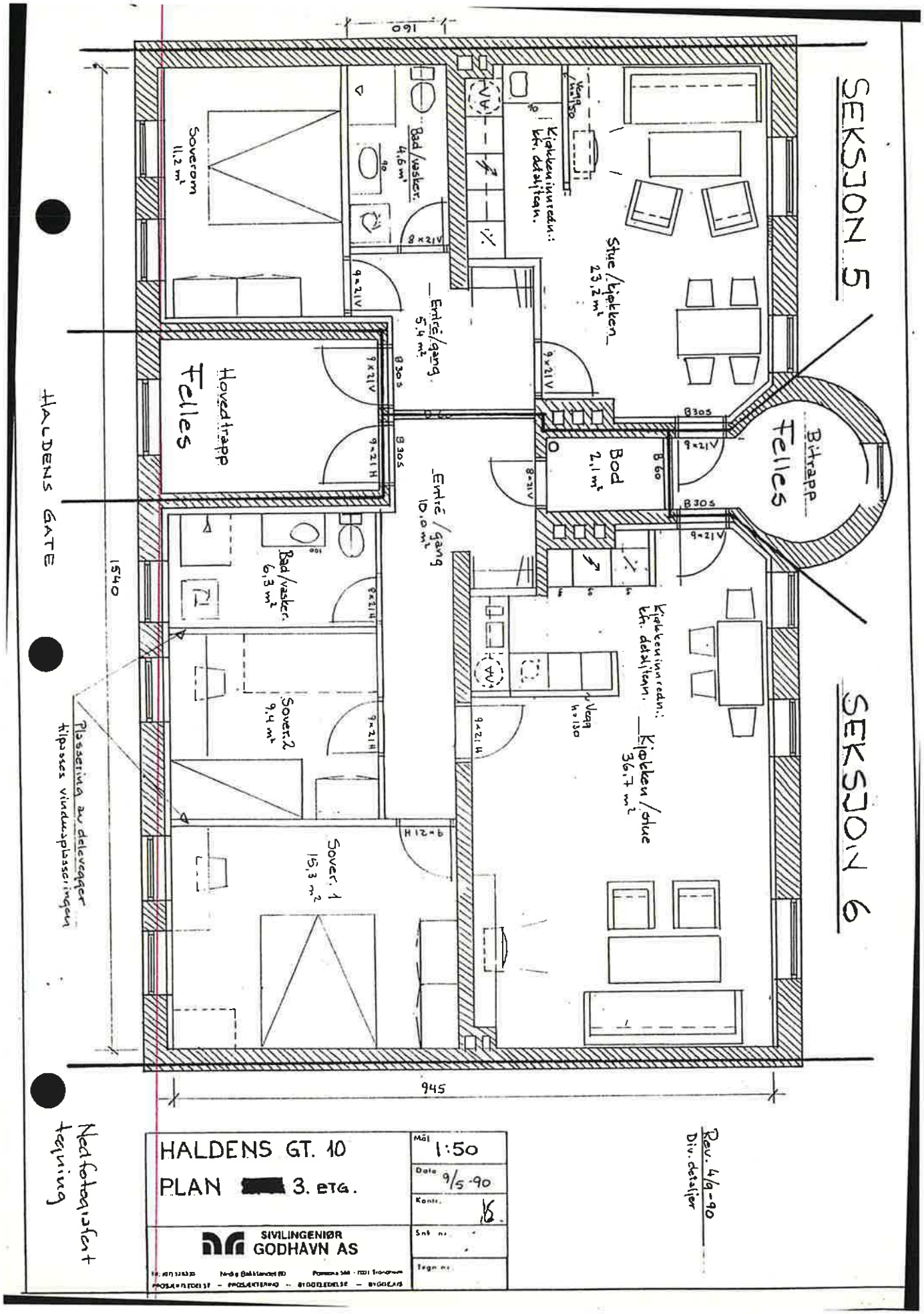
Oversikt seksjoner

A-Bygg Eiendom as 6/12-91

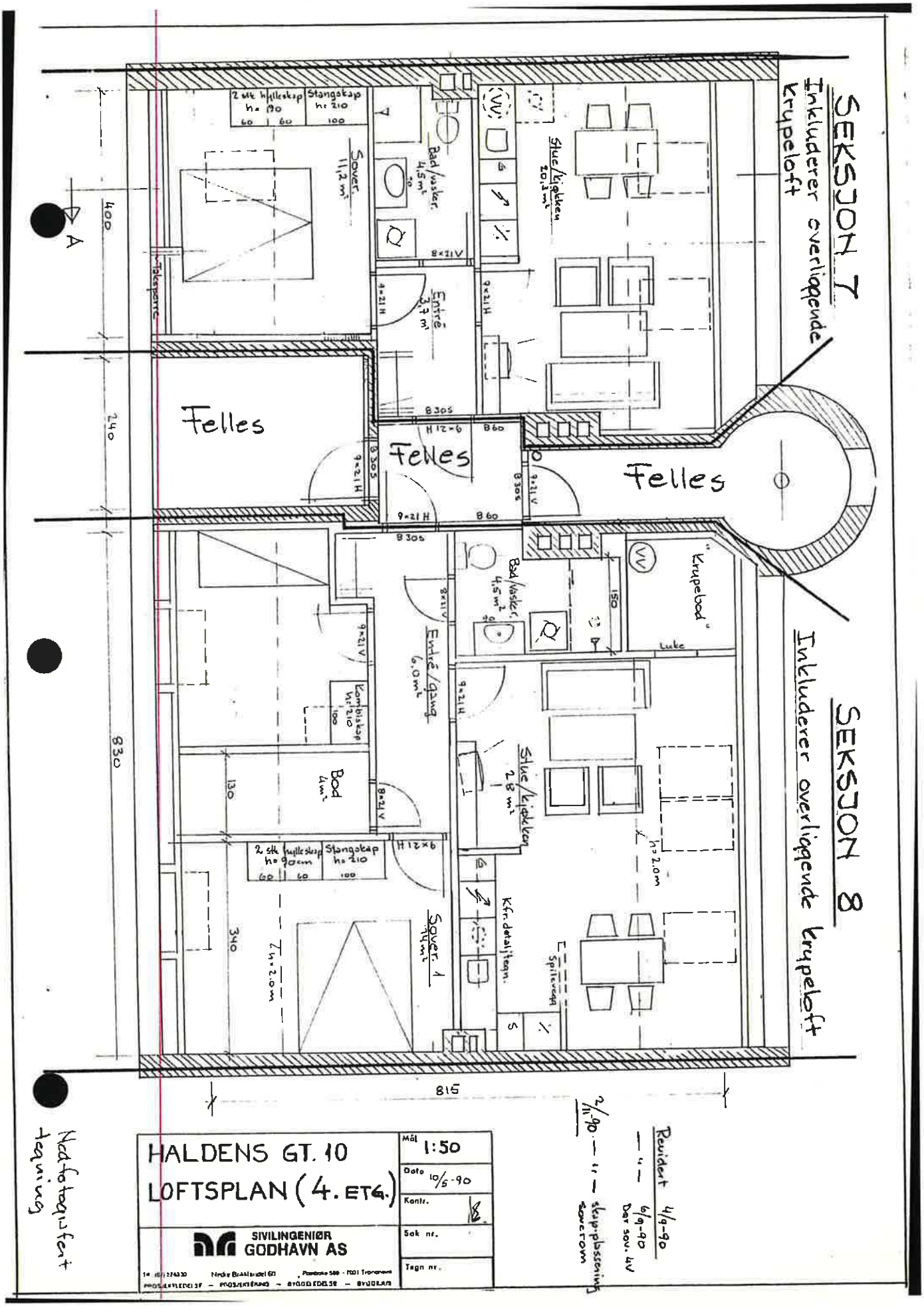

Bod 1
8,6 m²
Bod 2
8,6 m²
Bod 3
10,6 m²
Bod 4
8,9 m²
Bod 5
8,9 m²
Bod 6
8,9 m²
Disponibelt
10,2 m²
Disponibelt
9,5 m²
Bod 8
9,8 m²
Bod 7
10,6 m²
1065
1615
HELE KJELLEREN ER FELLESAREAL
HALDENS GT. 10
PLAN KJELLER
Mål 1:50
Dato 11/5-90
Rentegnet 4/9-90
SIVILINGENIØR GODHAVN AS


SEKSJON 1
SEKSJON 2
Soverom 10.9 m²
Bad/vaskerom 5.0 m²
Stue 18.0 m²
Entré 4.0 m²
Kjøkken 6.8 m²
Hovedtrapp Felles
Bad 2.0 m²
Bitrapp Felles
Entré/gang 8.7 m²
Stue/kjøkken 26.5 m²
6.0 m²
Dusj
Vegg h=130
4.2 m²
Soverom 11.1 m²
Portrom
400
240
1615
590
200
160
260
945
HALDENS GT. 10
PLAN 1. ETG.
Mål 1:50
Dato 8/5-90
Kontr.
Sak nr.
Tegn nr.
SIVILINGENIØR GODHAVN AS
Rev. 4/9-90
Div. detaljer
Rev. 11/12-90
Heure leilighet, endret bad og soverom
Nøtfotografert pr. 1991.


SEKSJON 3
SEKSJON 4
Soverom 11,2 m²
Bad/vasker. 4,6 m²
Kjøkken innredn.: Kjøkken/stue 36,7 m²
Stue/kjøkken 23,2 m²
Entré/gang 5,4 m²
Hovedtrapp Felles
Bad 2,1 m²
Bad/vasker. 6,3 m²
Entré/gang 10,0 m²
Bad/vasker. 9,4 m²
Sover. 1 15,3 m²
Bad/vasker. 4,6 m²
Bad 2,1 m²
Bad/vasker. 6,3 m²
Sover. 2


SEKSJON 5
SEKSJON 6
HALDENS GATE
Soverom 11,2 m²
Bad/vasker. 4,6 m²
Kjøkkeninnredn.: kjt. del/stein.
Stue/kjøkken 23,2 m²
Entré/gang 5,4 m²
Hovedtrapp Felles
Bod 2,1 m²
Bittrapp Felles
Entré/gang 10,0 m²
Bad/vasker. 6,3 m²
Sover 2 9,4 m²
Sover. 1 15,3 m²
Kjøkken/stue 36,7 m²
Vegg h=130
B30s
B60
9×21V
9×21H
8×21V
8×21H
H12-b
1540
945
Plassering av delevegger tilpasses vindusplasseringen
Nedfotografert tegning
HALDENS GT. 10
PLAN [redacted] 3. ETG.
Mål 1:50
Dato 9/5-90
Kontr. KB
SIVILINGENIØR GODHAVN AS
Rev. 4/9-90
Div. detaljer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/23706/107
Uthentet 2025-05-27 10:06



HALDENS GT. 10

PLAN KJELLER

MÅL	1:50
Dato	11/5-90
Kontr.	
Sak nr.	
Tegn nr.	

SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Tlf. (07) 52 63 30 Elvebakkvegen 60 Postboks 588 - 7001 Trondheim

PROSJEKTLEDELSE – PROSJEKTERING – BYGGELEDELSE – BYGGEJUS

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
25 MAI 1990
Reg.nr.
Pat.nr. 02219/90

DELEGASJONSVEDTAK
17.07.90 00620
BYGGESAKSKONTORET

HALDENS GT. 10
LOFTSPLAN

Mål	1:50
Dato	10/5-90
Kontr.	
Sak nr.	
Tegn nr.	

SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Tlf. (07) 526330 Nedre Bakklandet 60 Postboks 588 - 7001 Trondheim

PROSJEKTLEDELSE — PROSJEKTERING — BYGGELEDELSE — BYGGEAIS

DELEGASJONSVEDTAK
17.07.90 00620
BYGGESAKSKONTORET

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
25 MAI 1990
Reg.nr.
Saksnr. 02219/90

Vedtekter for Sameiet Haldens gate 10,

7014 TRONDHEIM

G.nr. 409
B.nr. 351

Versjon 1.3
2017-06-06

1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiet har forretningslokaler i Trondheim.

Sameiet består av 8 seksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Haldens gate 10 med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av Sameiet og råderett

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjoner kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og de ordensregler sameiermøtet måtte fastsette.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendig og innvendig bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes styret.

Midlertidig eksklusiv bruksrett på fellesareal. Hver eierseksjon har midlertidig enerett på hvert sitt bodareal i kjelleren. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Fordelingen av arealet ble vedtatt på sameiermøtet 31.03.16, og fremgår av plantegning med bodnummer lik seksjonsnummer. Seksjonseierne kan ikke på eget initiativ male vegger eller lignende uten forutgående avklaring med styret. Dette for å hindre feil type behandling av murvegger, som kan skade konstruksjonen.

Ordensregler fastsettes av sameiermøtet.

3. Fellesutgifter

Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonene etter en brøk hvor nevneren er summen av antall seksjoner, hver multiplisert med følgende vekttall.

Liten leilighet t.o.m. 47m^2	(4 stk.)	Vekttall 0,83
Middels leilighet f.o.m. 48m^2 – t.o.m. 63m^2	(2 stk.)	Vekttall 1,10
Stor leilighet f.o.m. 64m^2 – t.o.m. 84m^2	(2 stk.)	Vekttall 1,25

Denne beregningen gir 3 satser for den "husleien" som skal dekke felleskostnadene.

For betaling av fellesutgifter gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangen og vinduer er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la det utføres for sameiers regning.

5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Godkjennelse av sameierne

Erhverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges på sameiermøtet. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. I tillegg kommer to varamedlemmer. Alle valg gjelder for ett år. Gjenvalg kan skje. Styreleder velges særskilt.

8. Styrets vedtak

Styret står for forvaltning av felles anliggende i samsvar med lov om eierseksjoner, disse vedtekter og sameiermøtet. Styrevedtak kan bare fattes når styret er fulltallig. Det er tilstrekkelig med alminnelig flertall.

9. Firmategning

Styrets leder og ett styremedlem i felleskap innehar sameiets signatur.

10. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. mars.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som skal behandles på det ekstraordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

Skal et forslag til vedtak som nevnt i §21 annet og tredje ledd i lov om eierseksjoner kunne behandles, må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Andre saker som nevnt i innkallingen

12. Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en leder blant de tilstedeværende sameiere.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder personvalg, avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det framgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

14. Revisor

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Jfr. Pkt. 19.

15. Sikkerhet

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for kr. 20.000,- til sikkerhet for sameierens

forpliktelse ovenfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån fra banker og kredittinstitusjoner, og innenfor 80% av lånetakst.

16. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dager skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også i henhold til panteretten, etter punkt 15. Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med minst tre måneders skriftlig varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

17. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele eiendommen Haldens gate 10, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før bygningsmelding kan sendes, og arbeidene igangsettes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

18. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

19. Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, slik den lyder til enhver tid.

20. Husdyrhold

Det tillates ikke å holde hund, katt eller andre husdyr uten forutgående tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. I prinsippet ønsker en ikke husdyrhold i sameiet.

21. Beslutningsdyktighet

Et sameiermøte som er innkalt i samsvar med sameiets vedtekter er beslutningsdyktig.

22. Avfallshåndtering

Beboere i sameiet skal kildesortere i henhold til Trondheim kommunes mål for kildesortering. Ved ut- og innflytting eller andre situasjoner som skaper ekstra avfall skal dette bringes til egnede returpunkt eller miljøstasjoner. Det skal ikke settes igjen i kjeller eller portrom. For mer informasjon om avfallshåndtering se sameiets infoskriv eller Trondheim Kommunes hjemmesider.

Trondheim, 2017-06-06.

BUDSJETT 2025, Sameiet Haldens gate 10

Inntekter	**Budsjettert:**	**Så langt 2025:**
Husleie (Felleskostn. + tv/internett)	kr 266 736,00	kr 66 684,00
Renter, annet	kr 2 500,00	kr -
Sum inntekter	**kr 269 236,00**	**kr 66 684,00**

Utgifter		
Forsikring	kr 50 268,00	kr 12 567,00
Strøm fellesområder	kr 5 500,00	kr 2 681,07
TV og internett	kr 80 928,00	kr 20 232,00
Vedlikehold og investeringer	kr 30 000,00	kr 2 750,00
Lån	kr 113 638,00	kr 38 677,26
Gebyrer	kr 400,00	kr 152,50
Godtgjørelse til styret, m.m	kr 24 000,00	kr 24 156,00
Snømåking og trappevask	kr 8 000,00	kr 2 400,00
Sum utgifter	**kr 312 734,00**	**kr 103 615,83**

Sparing	**kr -43 498,00**	**kr -36 931,83**

REGNSKAP 2024, SAMEIET HALDENS GATE 10

Bilag	Dato	Gjelder	Ut	Inn	Saldo	Utgifter: Forsikring	Strøm fellesområder	TV og internett	Vedlikehold og investeringer	Vedlikehold fra formue	Gebyrer	Godtgjørelse til styret, m.m	Nedbetaling lån	Snømåking og trappevask	Inntekter: Renter + div	Seksjon 1 R.Maudal	Seksjon 2 T.E.Johnson	Seksjon 3 B.Melland	Seksjon 4 O. A.sæther	P.Henriksveen	Seksjon 6 J.L.Broks	Seksjon 7 H.N.Løberg	Seksjon 8 T.B.Rust
0	01/01/2024	Innestående			kr 110 317,19																		
1	01/02/2024	Gebyr DNB	kr 33,50	kr -	kr 110 283,69						kr 33,50												
2	01/09/2024	Nedbetaling lån	kr 10 792,33	kr -	kr 99 491,36								kr 10 792,33										
3	01/22/2024	Megafils (hekksaks, utlegg Thomas)	kr 899,00	kr -	kr 98 592,36				kr 899,00														
4	01/24/2024	Trøndelagkraft	kr 1 196,76	kr -	kr 97 395,60		kr 1 196,76																
5	01/25/2024	Husleie, seksjon 2	kr -	kr 8 970,00	kr 106 365,60												kr 8 970,00						
6	01/26/2024	Trappevask (Lars)	kr 1 200,00	kr -	kr 105 165,60									kr 1 200,00									
7	01/27/2024	Husleie, seksjon 7	kr -	kr 7 212,00	kr 112 377,60															kr 7 212,00			
8	02/01/2024	Gebyr DNB	kr 43,50	kr -	kr 112 334,10						kr 43,50												
9	02/01/2024	Husleie, seksjon 3, 4, 6 og 8	kr -	kr 36 078,00	kr 148 412,10													kr 7 212,00	kr 9 948,00		kr 9 948,00		kr 8 970,00
10	02/05/2024	Husleie, seksjon 1	kr -	kr 7 212,00	kr 155 624,10											kr 7 212,00							
11	02/07/2024	Husleie, seksjon 7	kr -	kr 7 212,00	kr 162 836,10																	kr 7 212,00	
12	02/09/2024	Nedbetaling lån	kr 10 835,92	kr -	kr 152 000,18								kr 10 835,92										
13	02/09/2024	Huseiernes Landsforbund	kr 2 130,00	kr -	kr 149 870,18				kr 2 130,00														
14	02/21/2024	Trappevask (Lars)	kr 800,00	kr -	kr 149 070,18									kr 800,00									
15	03/01/2024	Gebyr DNB	kr 35,00	kr -	kr 149 035,18						kr 35,00												
16	03/01/2024	Rema 1000 (lyspære, utlegg Thomas)	kr 179,00	kr -	kr 148 856,18				kr 179,00														
17	03/11/2024	Nedbetaling lån	kr 10 468,39	kr -	kr 138 387,79								kr 10 468,39										
18	03/14/2024	Telenor	kr 17 496,00	kr -	kr 120 891,79			kr 17 496,00															
19	03/15/2024	Fremtind Forsikring	kr 13 233,00	kr -	kr 107 658,79	kr 13 233,00																	
20	04/02/2024	Gebyr DNB	kr 11,50	kr -	kr 107 647,29						kr 11,50												
21	04/09/2024	Trappevask (Lars)	kr 800,00	kr -	kr 106 847,29									kr 800,00									
22	04/09/2024	Nedbetaling lån	kr 10 838,81	kr -	kr 96 008,48								kr 10 838,81										
23	04/25/2024	Husleie, seksjon 2	kr -	kr 8 970,00	kr 104 978,48												kr 8 970,00						
24	04/29/2024	Husleie, seksjon 5	kr -	kr 7 212,00	kr 112 190,48															kr 7 212,00			
25	05/02/2024	Gebyr DNB	kr 30,50	kr -	kr 112 159,98						kr 30,50												
26	05/02/2024	Husleie, seksjon 3, 4, 6 og 8	kr -	kr 36 078,00	kr 148 237,98													kr 7 212,00	kr 9 948,00		kr 9 948,00		kr 8 970,00
27	05/03/2024	Husleie, seksjon 1	kr -	kr 7 212,00	kr 155 449,98											kr 7 212,00							
28	05/07/2024	Trappevask (Lars)	kr 800,00	kr -	kr 154 649,98									kr 800,00									
29	05/10/2024	Nedbetaling lån	kr 10 432,35	kr -	kr 144 217,63								kr 10 432,35										
30	05/13/2024	Trøndelagkraft	kr 1 412,46	kr -	kr 142 805,17		kr 1 412,46																
31	06/03/2024	Gebyr DNB	kr 38,00	kr -	kr 142 767,17						kr 38,00												
32	06/05/2024	Trappevask (Lars)	kr 800,00	kr -	kr 141 967,17									kr 800,00									
33	06/10/2024	Nedbetaling lån	kr 10 114,32	kr -	kr 131 852,85								kr 10 114,32										
34	06/09/2024	Husleie, seksjon 7	kr -	kr 7 212,00	kr 139 064,85																	kr 7 212,00	
35	06/14/2024	Fremtind Forsikring	kr 15 125,00	kr -	kr 123 939,85	kr 15 125,00																	
36	06/14/2024	Telenor	kr 18 432,00	kr -	kr 105 507,85			kr 18 432,00															
37	07/01/2024	Gebyr DNB	kr 36,50	kr -	kr 105 471,35						kr 36,50												
38	07/04/2024	Plantasjen (plenfre, utlegg Thomas)	kr 299,00	kr -	kr 105 172,35				kr 299,00														
39	07/09/2024	Nedbetaling lån	kr 9 904,17	kr -	kr 95 268,18								kr 9 904,17										
40	07/17/2024	Trøndelagkraft	kr 1 339,56	kr -	kr 93 928,62		kr 1 339,56																
41	07/23/2024	Husleie, seksjon 5	kr -	kr 7 212,00	kr 101 140,62															kr 7 212,00			
42	07/25/2024	Husleie, seksjon 2	kr -	kr 8 970,00	kr 110 110,62												kr 8 970,00						
43	08/01/2024	Gebyr DNB	kr 35,00	kr -	kr 110 075,62						kr 35,00												
44	08/01/2024	Husleie, seksjon 3, 4 og 6	kr -	kr 27 108,00	kr 137 183,62													kr 7 212,00	kr 9 948,00		kr 9 948,00		
45	08/02/2024	Husleie, seksjon 8	kr -	kr 8 970,00	kr 146 153,62																		kr 8 970,00
46	08/05/2024	Husleie, seksjon 1	kr -	kr 7 212,00	kr 153 365,62											kr 7 212,00							
47	08/06/2024	Husleie, seksjon 7	kr -	kr 7 212,00	kr 160 577,62																	kr 7 212,00	
48	08/09/2024	Nedbetaling lån	kr 10 049,50	kr -	kr 150 528,12								kr 10 049,50										
49	08/20/2024	Obs bygg (terrassebord, utlegg Raymond)	kr 249,90	kr -	kr 150 278,22				kr 249,90														
50	09/02/2024	Gebyr DNB	kr 36,50	kr -	kr 150 241,72						kr 36,50												
51	09/02/2024	Trappevask (Lars)	kr 800,00	kr -	kr 149 441,72									kr 800,00									
52	09/03/2024	Plantasjen (plengjødsel, utlegg Thomas)	kr 837,90	kr -	kr 148 603,82				kr 837,90														
53	09/09/2024	Nedbetaling lån	kr 10 017,09	kr -	kr 138 586,73								kr 10 017,09										
54	09/16/2024	Telenor	kr 18 432,00	kr -	kr 120 154,73			kr 18 432,00															
55	09/19/2024	Fremtind Forsikring	kr 14 330,00	kr -	kr 105 824,73	kr 14 330,00																	
56	10/01/2024	Gebyr DNB	kr 39,00	kr -	kr 105 785,73						kr 39,00												
57	10/01/2024	Trappevask (Lars)	kr 800,00	kr -	kr 104 985,73									kr 800,00									
58	10/09/2024	Nedbetaling lån	kr 9 810,08	kr -	kr 95 175,65								kr 9 810,08										
59	10/18/2024	Trøndelagkraft	kr 1 315,59	kr -	kr 93 860,06		kr 1 315,59																
60	10/25/2024	Husleie, seksjon 2	kr -	kr 8 970,00	kr 102 830,06												kr 8 970,00						
61	10/28/2024	Husleie, seksjon 5	kr -	kr 7 212,00	kr 110 042,06															kr 7 212,00			
62	11/01/2024	Gebyr DNB	kr 35,00	kr -	kr 110 007,06						kr 35,00												
63	11/01/2024	Trappevask (Lars)	kr 800,00	kr -	kr 109 207,06									kr 800,00									
64	11/01/2024	Husleie, seksjon 3, 4 og 6	kr -	kr 27 108,00	kr 136 315,06													kr 7 212,00	kr 9 948,00		kr 9 948,00		
65	11/04/2024	Husleie, seksjon 1, 7 og 8	kr -	kr 23 394,00	kr 159 709,06											kr 7 212,00						kr 7 212,00	kr 8 970,00
66	11/11/2024	Nedbetaling lån	kr 9 952,27	kr -	kr 149 756,79								kr 9 952,27										
67	11/27/2024	Byggmax (våtstøvsuger, utlegg Thomas)	kr 598,00	kr -	kr 149 158,79				kr 598,00														
68	12/02/2024	Gebyr DNB	kr 17,00	kr -	kr 149 141,79						kr 17,00												
69	12/02/2024	Trappevask (Lars)	kr 800,00	kr -	kr 148 341,79									kr 800,00									
70	12/06/2024	Byggmax (strøsand, utlegg Thomas)	kr 299,00	kr -	kr 148 042,79				kr 299,00														
71	12/09/2024	Nedbetaling lån	kr 9 747,34	kr -	kr 138 295,45								kr 9 747,34										
72	12/16/2024	Telenor	kr 18 432,00	kr -	kr 119 863,45			kr 18 432,00															
73	12/18/2024	Fremtind Forsikring	kr 14 330,00	kr -	kr 105 533,45	kr 14 330,00																	
74	12/31/2024	Renter	kr -	kr 2 812,23	kr 108 345,68										kr 2 812,23								
75			kr -	kr -	kr 108 345,68																		
76			kr -	kr -	kr 108 345,68																		
		Sum	**kr 271 519,74**	**kr 269 548,23**	**kr 108 345,68**	**kr 57 018,00**	**kr 5 264,37**	**kr 72 792,00**	**kr 5 491,80**	**kr -**	**kr 391,00**	**kr -**	**kr 122 962,57**	**kr 7 600,00**	**kr 2 812,23**	**kr 28 848,00**	**kr 35 880,00**	**kr 28 848,00**	**kr 39 792,00**	**kr 28 848,00**	**kr 39 792,00**	**kr 28 848,00**	**kr 35 880,00**
		Budsjett [kr]	kr 275 800,00	kr 267 436,00	kr 101 953,19	kr 51 600,00	kr 5 700,00	kr 70 000,00	kr 30 000,00	kr 105 000,00	kr 500,00	kr 8 000,00	kr -	kr 5 000,00	kr 700,00	kr 28 848,00	kr 35 880,00	kr 28 848,00	kr 39 792,00	kr 28 848,00	kr 39 792,00	kr 28 848,00	kr 35 880,00
		Differanse [%]	2 %	1 %	6 %	11 %	8 %	4 %	82 %	100 %	22 %	100 %	#DIV/0!	52 %		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
		Differanse [kr]	kr 4 280,26	kr -2 112,23	kr -6 392,49	kr -5 418,00	kr 435,63	kr -2 792,00	kr 24 508,20	kr 105 000,00	kr 109,00	kr 8 000,00	kr -122 962,57	kr -2 600,00		kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -

		Husleie:	kr 7 212,00 kr 8 970,00 kr 7 212,00 kr 9 948,00 kr 7 212,00 kr 9 948,00 kr 7 212,00 kr 8 970,00
Kvartal:	**4**		28 848,00 35 880,00 28 848,00 39 792,00 28 848,00 39 792,00 28 848,00 35 880,00
		Skylder:	- - - - - - - -

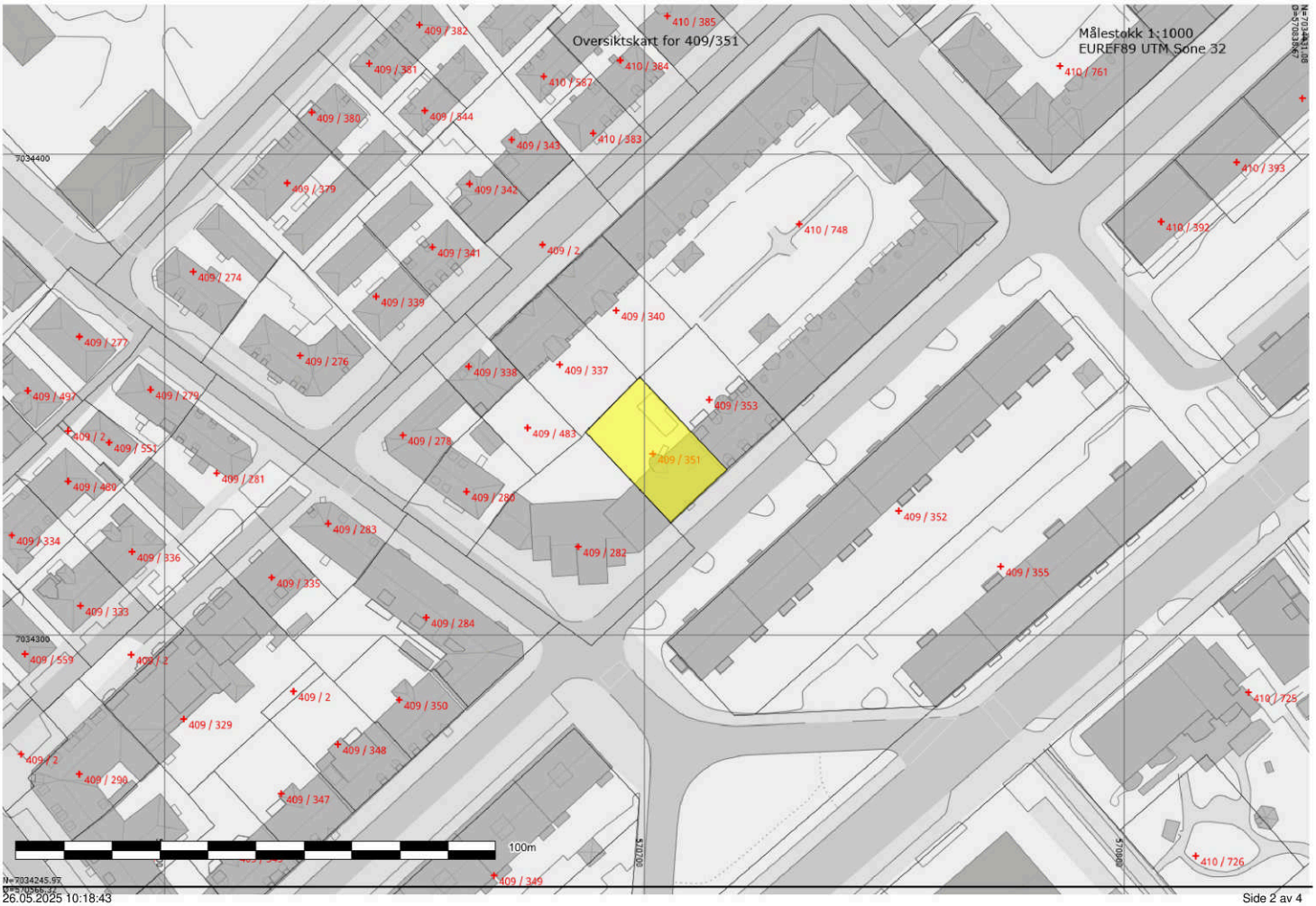
Trondheim

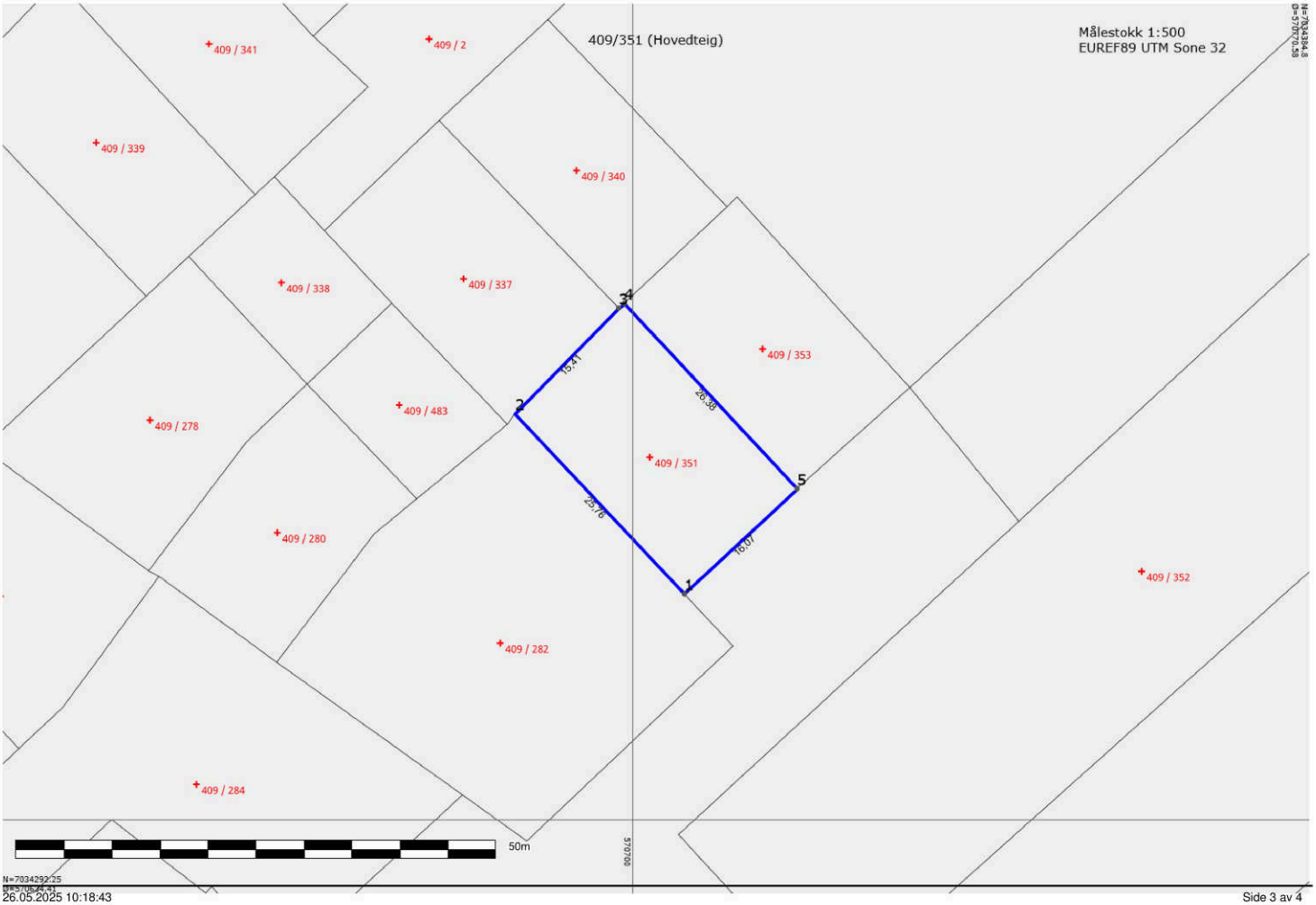
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**409**	**351**	**0**	**6**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 409/351
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
7034400
7034300
409 / 382
410 / 385
409 / 381
410 / 384
410 / 567
410 / 761
409 / 380
409 / 844
409 / 343
410 / 383
409 / 379
409 / 342
410 / 393
410 / 748
410 / 392
409 / 341
409 / 2
409 / 274
409 / 339
409 / 340
409 / 277
409 / 276
409 / 338
409 / 337
409 / 497
409 / 279
409 / 353
409 / 483
409 / 2
409 / 551
409 / 278
409 / 351
409 / 781
409 / 489
409 / 280
409 / 352
409 / 334
409 / 283
409 / 336
409 / 282
409 / 335
409 / 355
409 / 333
409 / 284
409 / 559
409 / 2
409 / 2
409 / 350
410 / 725
409 / 329
409 / 348
409 / 2
409 / 290
409 / 347
410 / 726
409 / 349


409/351 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
409 / 341
409 / 2
409 / 339
409 / 340
409 / 338
409 / 337
409 / 353
409 / 483
409 / 278
409 / 351
409 / 280
409 / 352
409 / 282
409 / 284
15.41
28.39
25.16
16.07
50m
570700

Areal og koordinater

Areal: 420,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034337,62 Øst: 570701,86

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034323,42	570705,44	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			25,76	Ikke hjelpelinje		50	
2	7034342,18	570687,79	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			15,41	Ikke hjelpelinje		50	
3	7034353,16	570698,60	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			0,75	Ikke hjelpelinje		50	
4	7034353,63	570699,18	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			26,38	Ikke hjelpelinje		50	
5	7034334,37	570717,20	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			16,07	Ikke hjelpelinje		50	

Trondheim

Kulturminnekartet

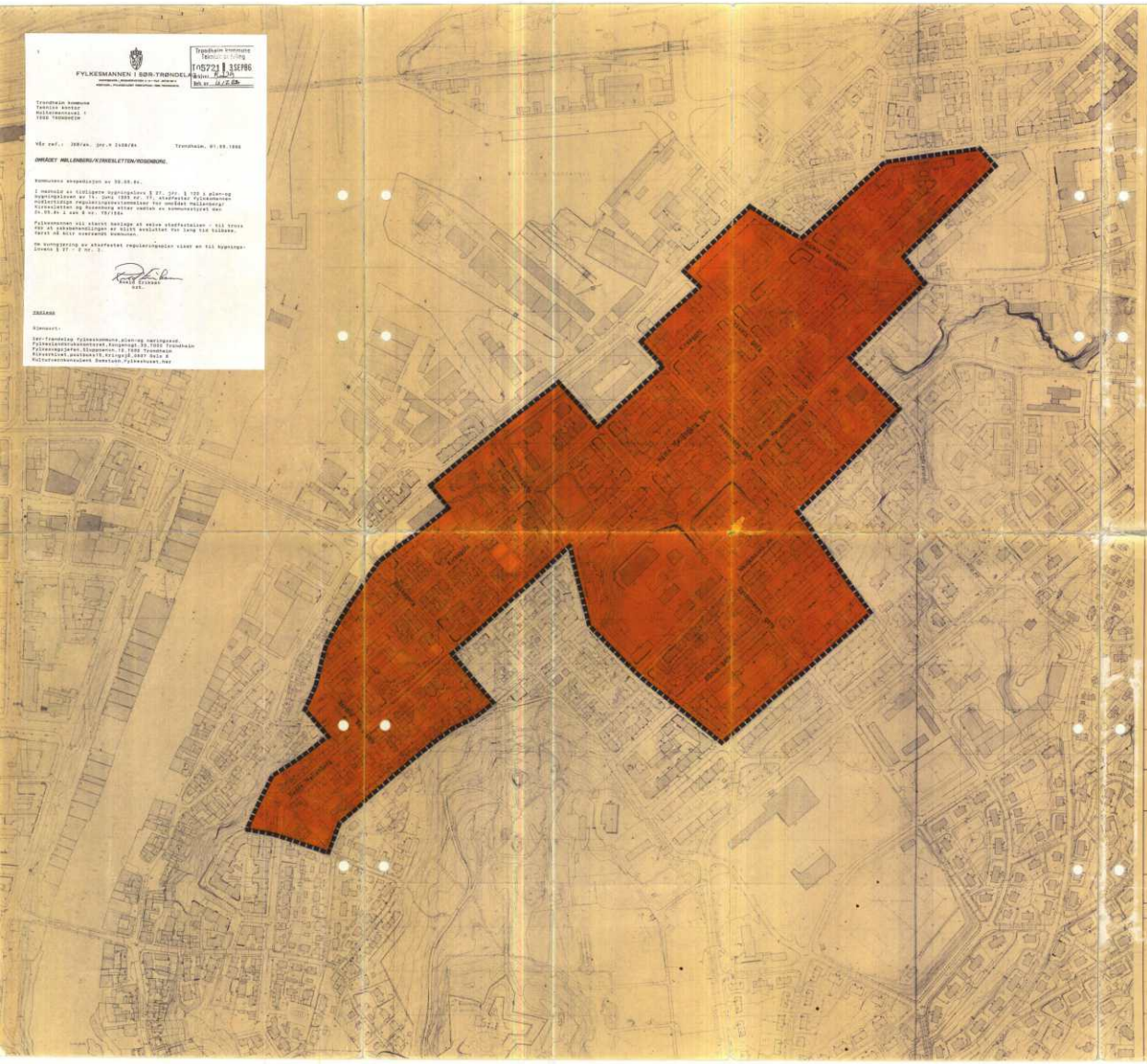
Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 351	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Haldens gate 10 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Bevaringsområde i Reguleringsplan analog	Hensynssone i Kommuneplanens arealdel	C: Antikvarisk verdi
B: Høy antikvarisk verdi	A: Svært høy antikvarisk verdi	Bygningsinfo matrikkel
Fotolenker	InfoAksomhet	Eiendomsgrenser
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Veg	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Trondheim kommune
Teknisk kontor
Kalkenesvegen 1
7002 TRONDHEIM

Trondheim kommune Teknisk etat
Innk. 13SEP86
Saksnr. 5-2-79
Mål nr. 11/2.86

Vår ref.: 308/ass. jnr.nr 2488/86 Trondheim, 01.09.1986

OMRÅDET MØLLENBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBORG

Kommunens vedtakelsen av 30.08.86.

I medhold av tidligere bygningslovs § 27. jnfr. § 109 i plan-og bygningsloven av 1985 nr. 77, stadfester fylkesmannen midlertidige reguleringsbestemmelser for området Møllenberg/ Kirkesletten og Rosenborg vinner rettskraft av kommunestyrets vedt. 30.08.86 i sak 6 nr. 151/86.

Fylkesmannen vil etterlyse beslutning at selve stadfestelsen - til tross for at saksbehandlingen er klart overskredet for lang tid tilbake, først nå blir overmannet kommunen.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningsloven § 27 - 2 nr. 2.

Ronald Eriksen
sekr.

Kopi sendt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune,plan-og næringsavd.
Fylkeskonservatorembetet,Kongensgt.30,7002 Trondheim
Fylkesmannsgården,Sluppenvn.12,7002 Trondheim
Riksantikvaret,postboks19,Kringsjå,0807 Oslo 8
Kulturvernkonsulent Sametinn,Fylkeshuset,Hær

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U¹
- BOLIGER U²
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring, fylling, annet
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøoppleg o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG, KOLLEKTIVTRACE
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- avkjørsel
- G.B. omriss av planlagte boliger, garasjer og boder
- omriss av annen planlagt bebyggelse
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

0 25 50 75 100 m

VERNEPLAN FOR MØLLENBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBORG GJENNOM MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETTE OMRÅDET.

OPPDRAGSGIVER:
BISPEHAUGEN OG ROSENBORG BEBOERFORENING
V/JAN HØST

KONSULENTER/MEDARBEIDERE:
OVERARK. GUNNAR SANDVIK, PLANKONTORET TR.H.KOM.
ARK. GUNNAR HOUEN, KIRKE/KULTUR/FRITID, TR.H.KOM.
ARK. FINN DAMSTUEN, FYLKESKONSERVATOREN.
RANDI ALSTAD, ROSENBORG BYDELSUTVALG.

ARKITEKT MNAL SNORRE MYRSETH,
KIRKEGATA 12 A, 7000 TRONDHEIM.

DATO 08.04.1983

SAKSBEHANDLING:

Nr.	Dato	
1	18.10.1983	Bygningsråd
2	21.10 - 14.11.83	Off ettersyn
3	6.3.1984	Bygningsråd

ENDRET:

Nr.	Dato	Sign.
[illegible]		

FM 1134
PNA 954

00545
10229 Peak Kar

MÅLESTOKK: 1:2000

REGULERINGSPLAN nr. 229.

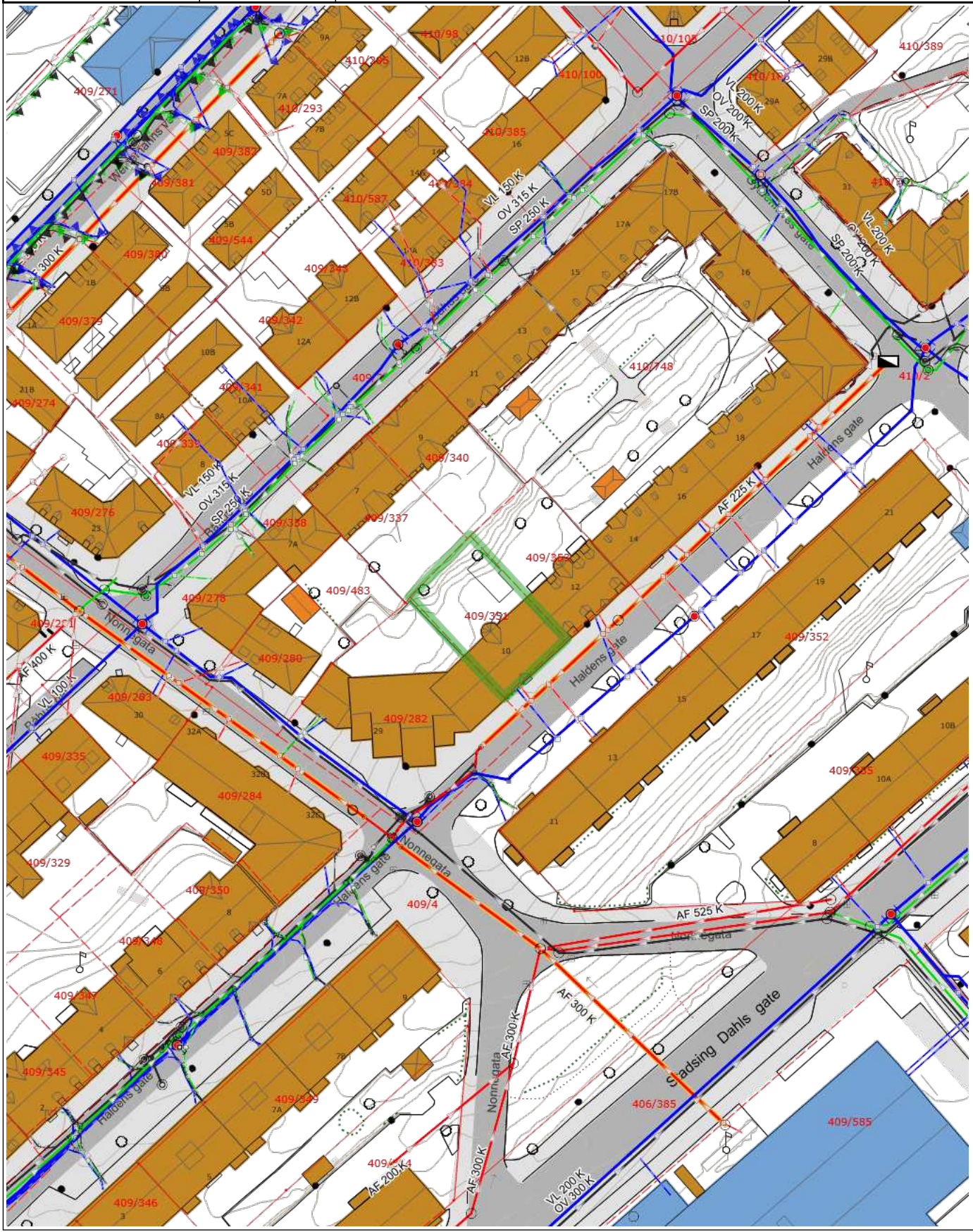
TEGNING

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 351	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Haldens gate 10 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

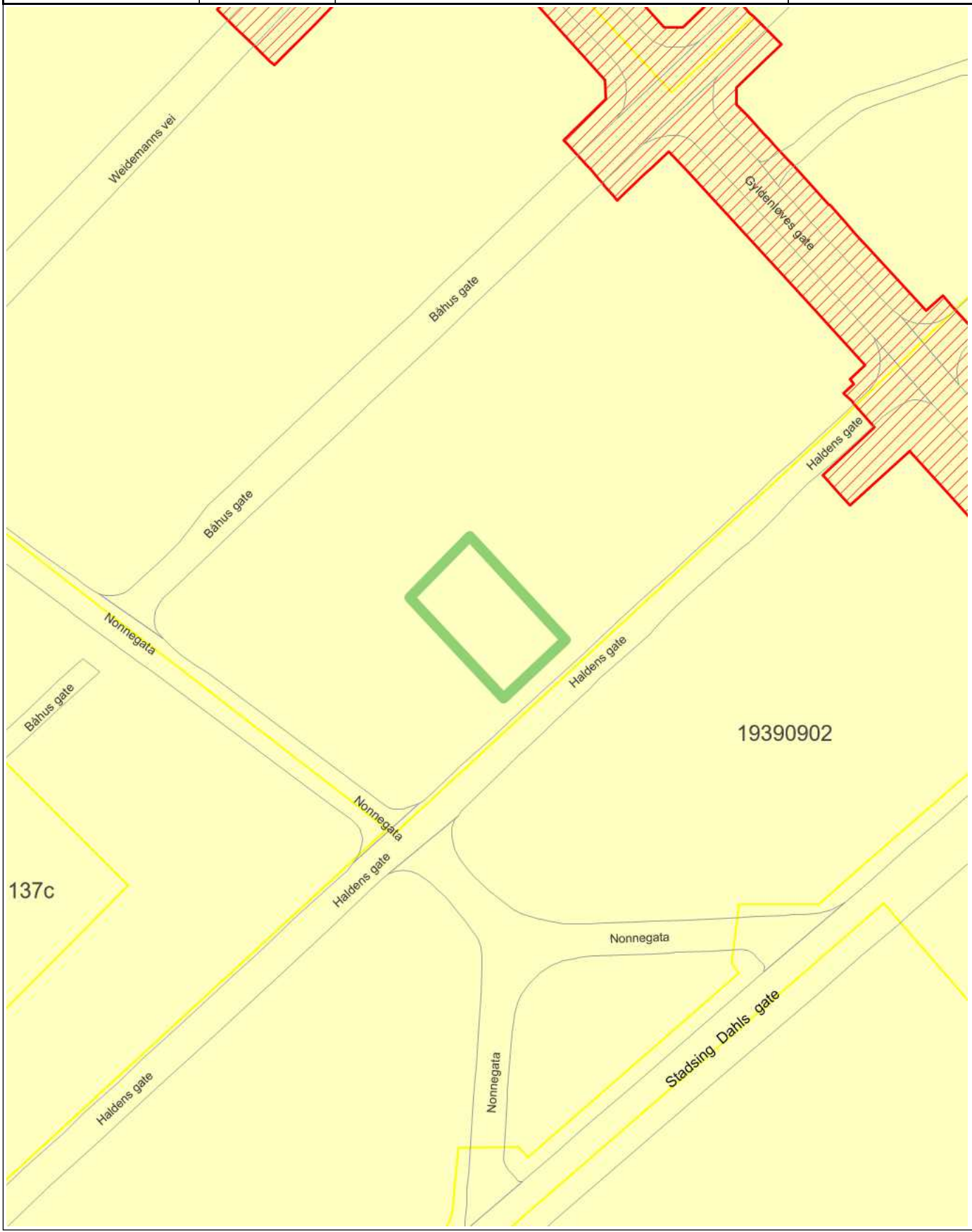
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 351	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Haldens gate 10 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

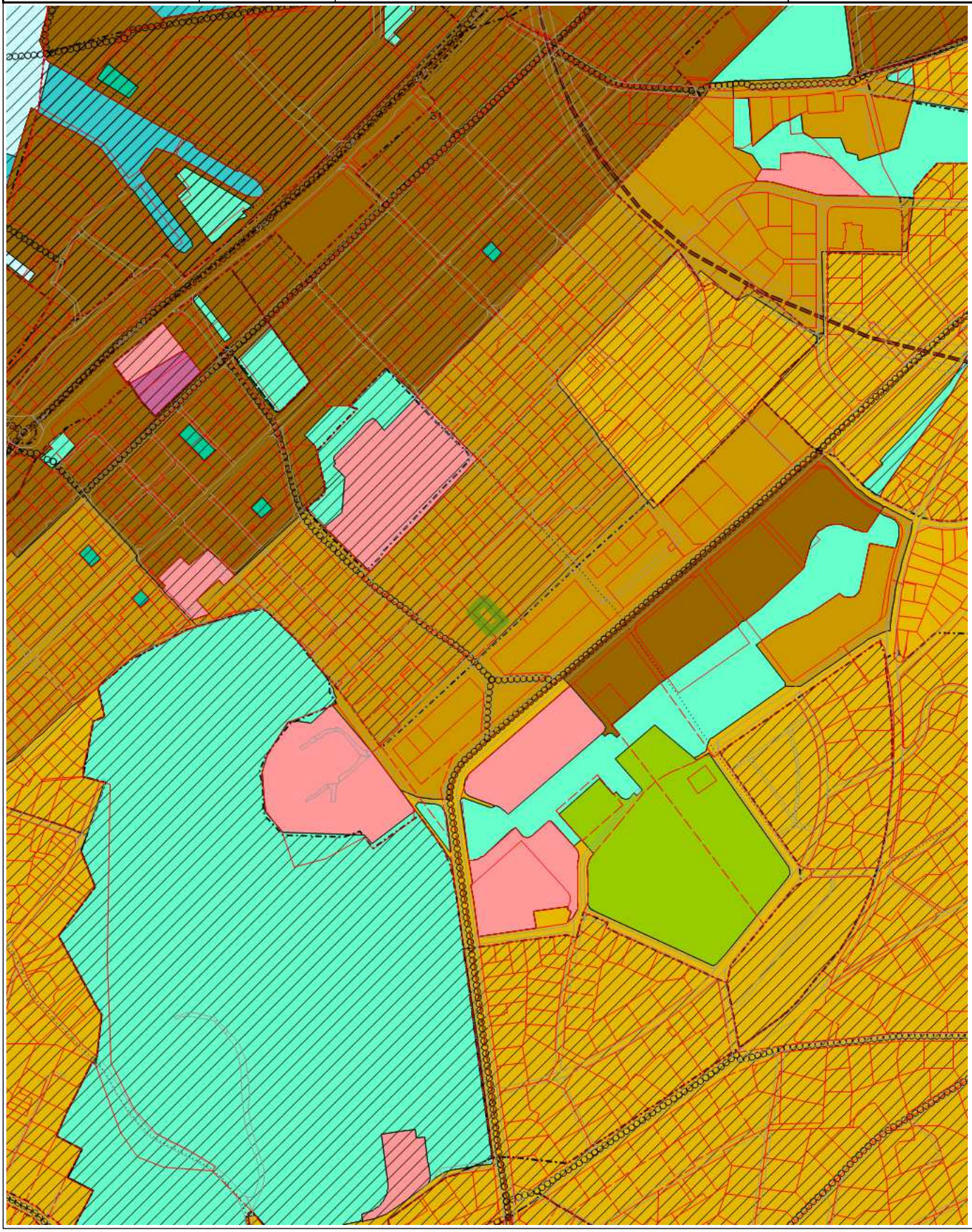
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 351	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Haldens gate 10 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

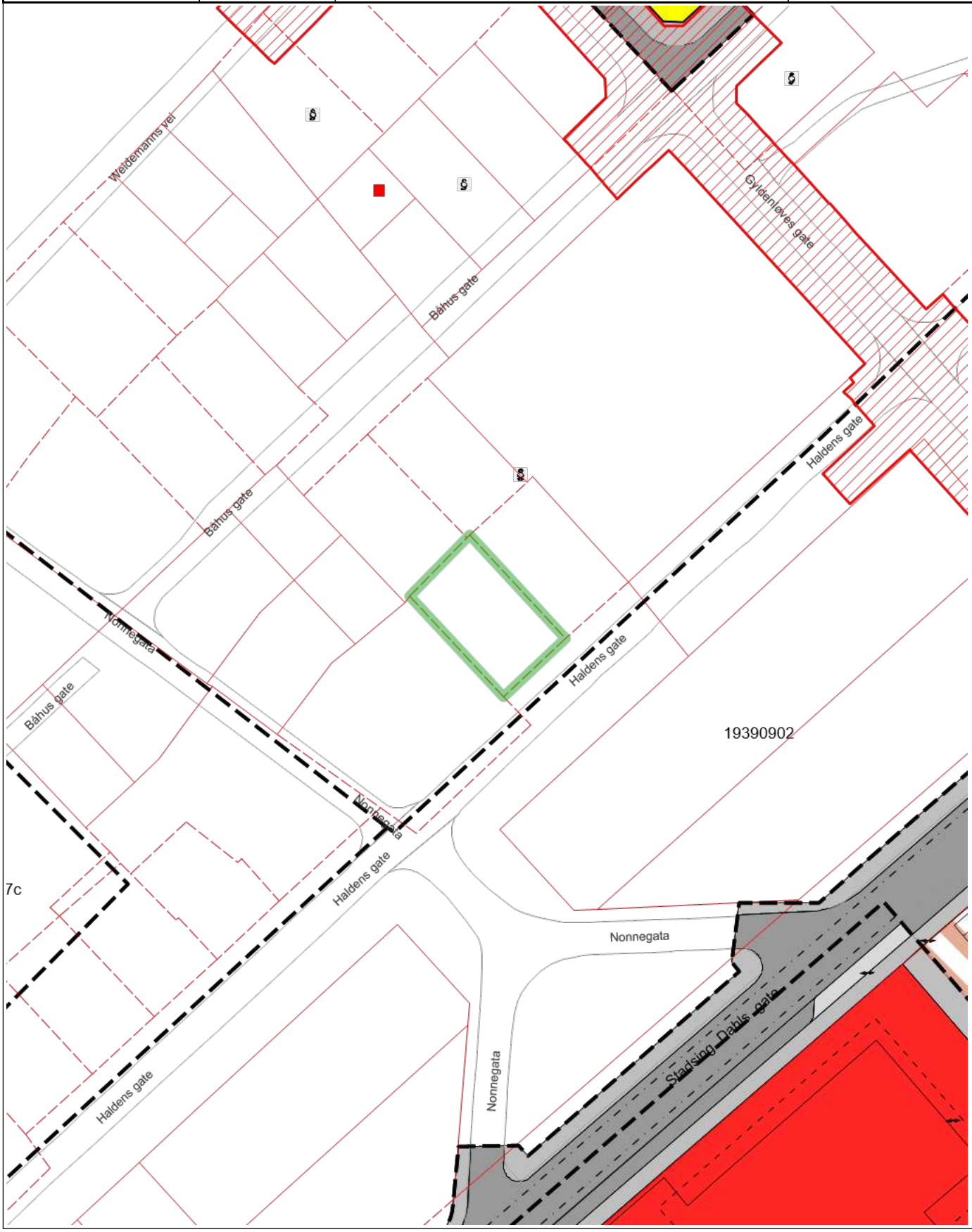
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Småbåthavn

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 351	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Haldens gate 10 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert kjørefelt


Bolig


Offentlig bygg - undervisning


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Parkeringsplass


Park

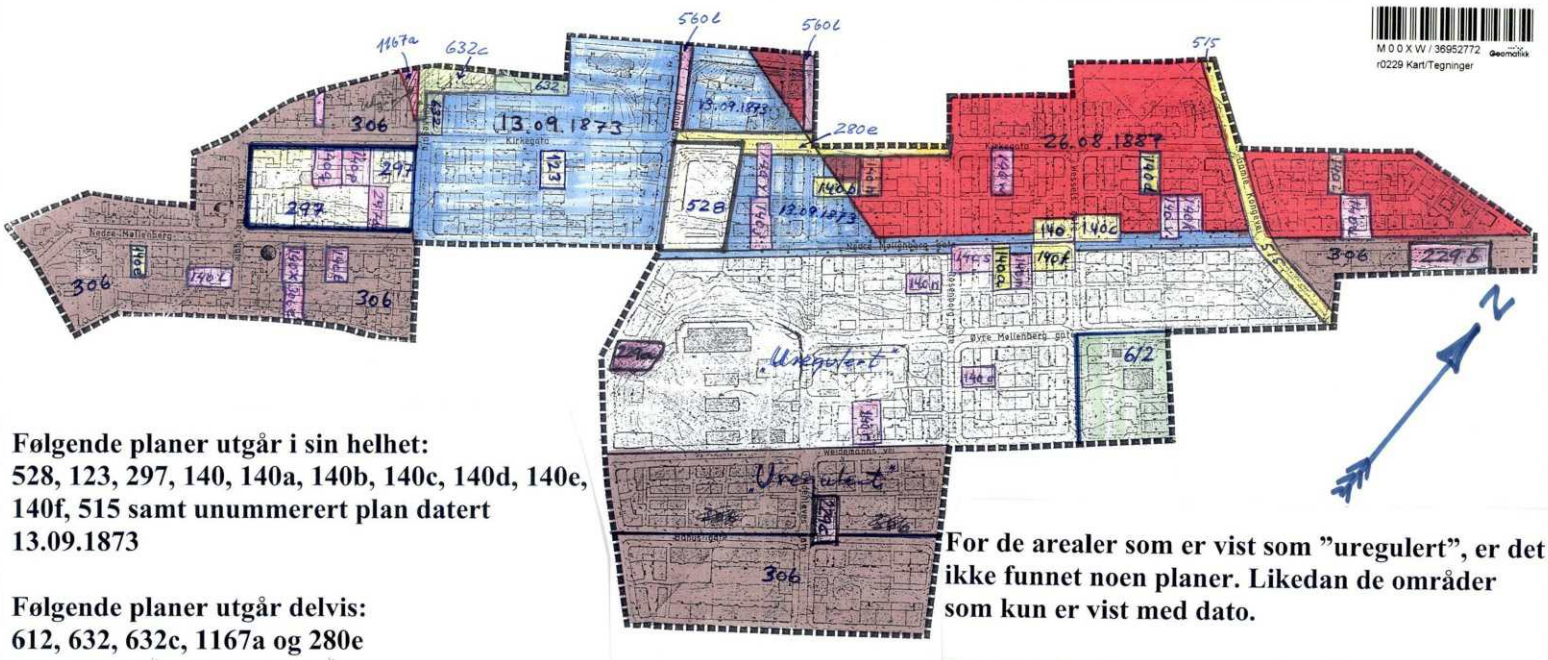

Annet kombinert formål

Plan 229, stadfestet 01.09.1986

Verneplan for Møllenberg/Kirksletten/Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området.

NB!!
Denne planen, r0229, "konserverer" tidligere plansituasjon. Tidligere planer, som utgår ved denne planen, kan derfor fortsatt være aktuelle å se på når det gjelder formål.

Kartet på denne siden viser beliggenheten for de planer som utgår i sin helhet, samt de som det utgår deler av.



Følgende planer utgår i sin helhet:
528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873

Følgende planer utgår delvis:
612, 632, 632c, 1167a og 280e

For de arealer som er vist som "uregulert", er det ikke funnet noen planer. Likedan de områder som kun er vist med dato.

Resterende planer som er vist på kartet er gjeldende planer som er vedtatt etter 01.09.86.

R 229, St.f. 01.09.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MØLLENBERG/ KIRKESLETTEN/ROSENBORG I TRONDHEIM KOMMUNE, VIST PÅ KARTBILAG.

R 229

Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.

2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tettest utbygde delene av området.

3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.

4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemene på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

R229
0288

3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.

3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

4.2. Ved vindusutskifting må det påsees at det ved lavtsittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.

4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerder med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.

4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.

4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.

6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.

6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.

6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

R224
0220

7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.

7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.

7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.

7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.

8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.

8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarer de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.

8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.

9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkmes ig utforming.

R229
0288

9.3. Gater, veger og plasser må disponeres slik at tilgjengeligheten for brannvesenet til enhver tid er sikret.

Fellesbestemmelser.

10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.

10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.

11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.

11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling
Plankontoret, 10.10.1983,
korrigert av bygningsrådet 18.10.1983.

031B203

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/02219/90
Sak nr.: DB 0620/90

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

A-Bygg Eiendom A/S
Postboks 588

7001 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim 18.03.91

BYGGESTED : HALDENS GT 10 G.nr. 00409 B.nr. 0351

BYGGHERRE : A-Bygg Eiendom A/S

ARBEIDETS ART : REHAB/LOFTSLEI.

BYGGETS ART : BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget. 18/3-91.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Div. gjenstående arbeider må utføres snarest.

BYGGESAKSKONTORET

L. Singstad
.....
byggekontrollør

Attest Nr. 685
Bygn.kom. J.-Nr. 220/12
Tegning Nr. 4942

Til Sundhedskommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sig Herrens Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No. 10 Haldus gl. nemlig:

3 Etg. Rimpaas
E. H. Olsen

hvilket Eieren har begjæret Tilladelse til at tage i Brug.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 5/1 1913
F-sk. [illegible]

Attest Nr.
Byg.kom. J.-Nr.
Tegning Nr.

Fra Sundhedskom.s Formand.
Til Trondhjems Stadskonduktør.

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr. 10 Haldus gl.

meddeles, at Nyzumjm er i vanlig Stand, at den omtvistede Vask kan tages i Brug til Beboelse naar Fare for Kulbrudm.

Trondhjems Sundhedskommission 12te Feb. 1913
M. Nielsen

Haldens gt. no 10

Vann- og avløpsledningen må nå
er besiktiget og funnet at være
i orden.

Rørledningen i grandgrubbene mangler.

Kjøres skadesynsrettskontor
11/11-13

Thomas Dahl

02.10.2025 Ref **ewxco**

OPPDRAGSGIVER
Jørn Larsen Broks
jornbroks@gmail.com
+47 948 60 889

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 02.10.2025

HALDENS GATE 10, 7014 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 409 BNR 351 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 7

Meglers verdivurdering

4 690 000

Ekskl. fellesgjeld

111 844 Fellesgjeld

4 801 844 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	-	-	-	-	-
Tomt					420,4 m²	

Byggeår	1913
Soverom	4
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	3524

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Båhus Gate 7, 7014 Trondheim	20.06.2025	3 890 000	551 190	4 441 190	1914	80 m²
2	Haldens Gate 2, 7014 Trondheim	27.06.2025	4 610 000	0	4 610 000	1912	69 m²
3	Weidemanns Vei 11A, 7043 Trondheim	09.05.2025	5 350 000	0	5 350 000	1898	103 m²

Lekker og romslig 5-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Møllenberg. Leiligheten ligger i 3.etasje, fremstår med en pen standard og er nylig oppgradert med bl.a. nytt kjøkken, nyslipt tregulv og behandlede overflater. Her bor man kun 5 minutters gange fra Solsiden og man har alt som Trondheim sentrum kan by på en kort spasertur unna.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

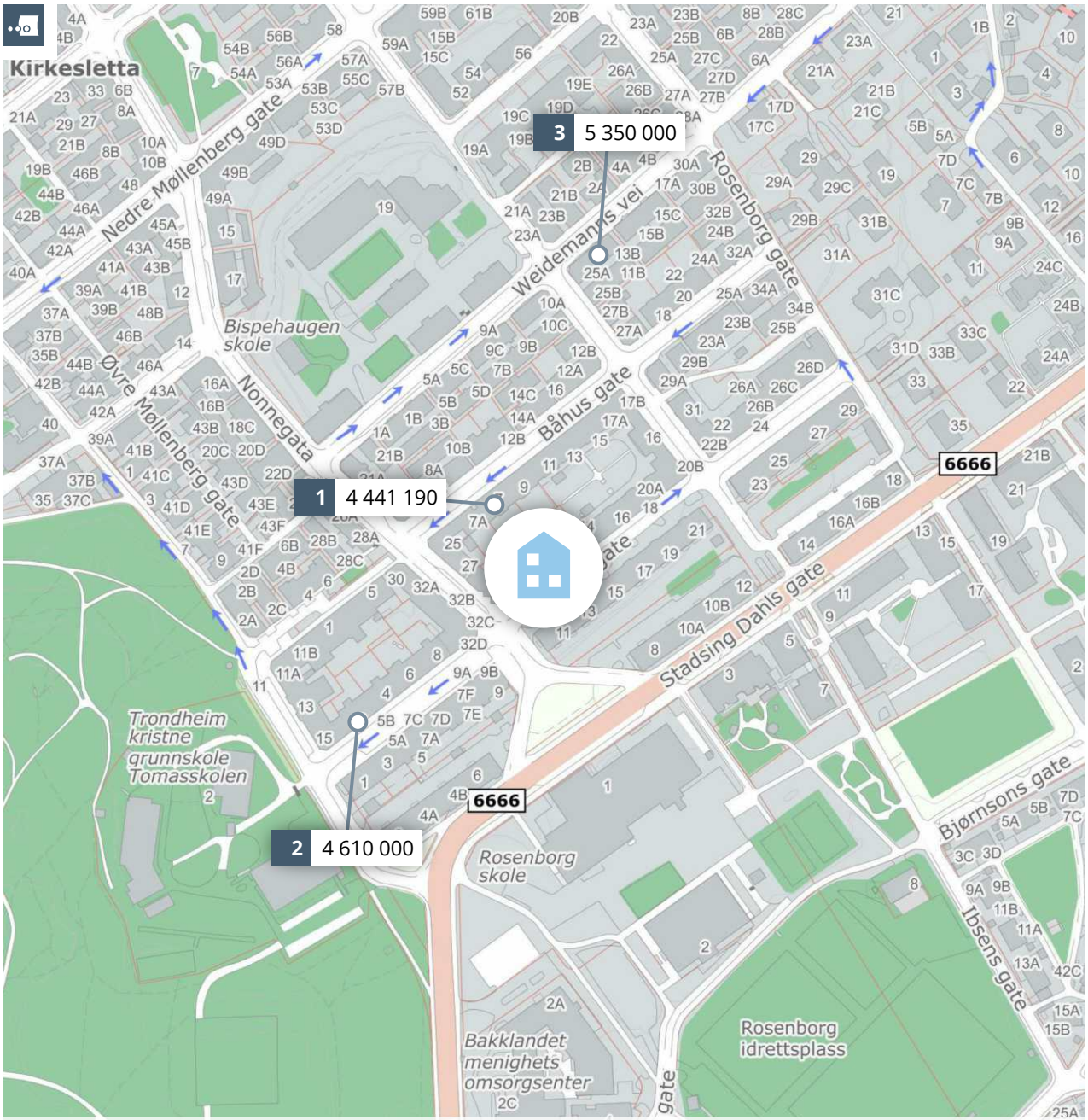
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Jonas Paulsen
PrivatMegleren Trondheim
jonas.paulsen@privatmegleren.no
915 11 559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

HALDENS GATE 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 02.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haldens gate 10, 7014 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1913

GNR 409 BNR 351 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 7

Verdivurdert til

4 690 000

111 844	4 801 844	57 854
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1913

Fellesutgifter	3 524
Formue	11 158
Soverom	4
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Båhus gate 7 80 m² 1914 4. etg 3 sov				20.06.2025	3 890 000	**3 890 000**	551 190	4 441 190	**55 515**
2	Haldens gate 2 69 m² 1912 4. etg 1 sov				27.06.2025	4 590 000	**4 610 000**	0	4 610 000	**66 812**
3	Weidemanns vei 11 A 103 m² 1898 2. etg 3 sov				09.05.2025	5 500 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**51 942**

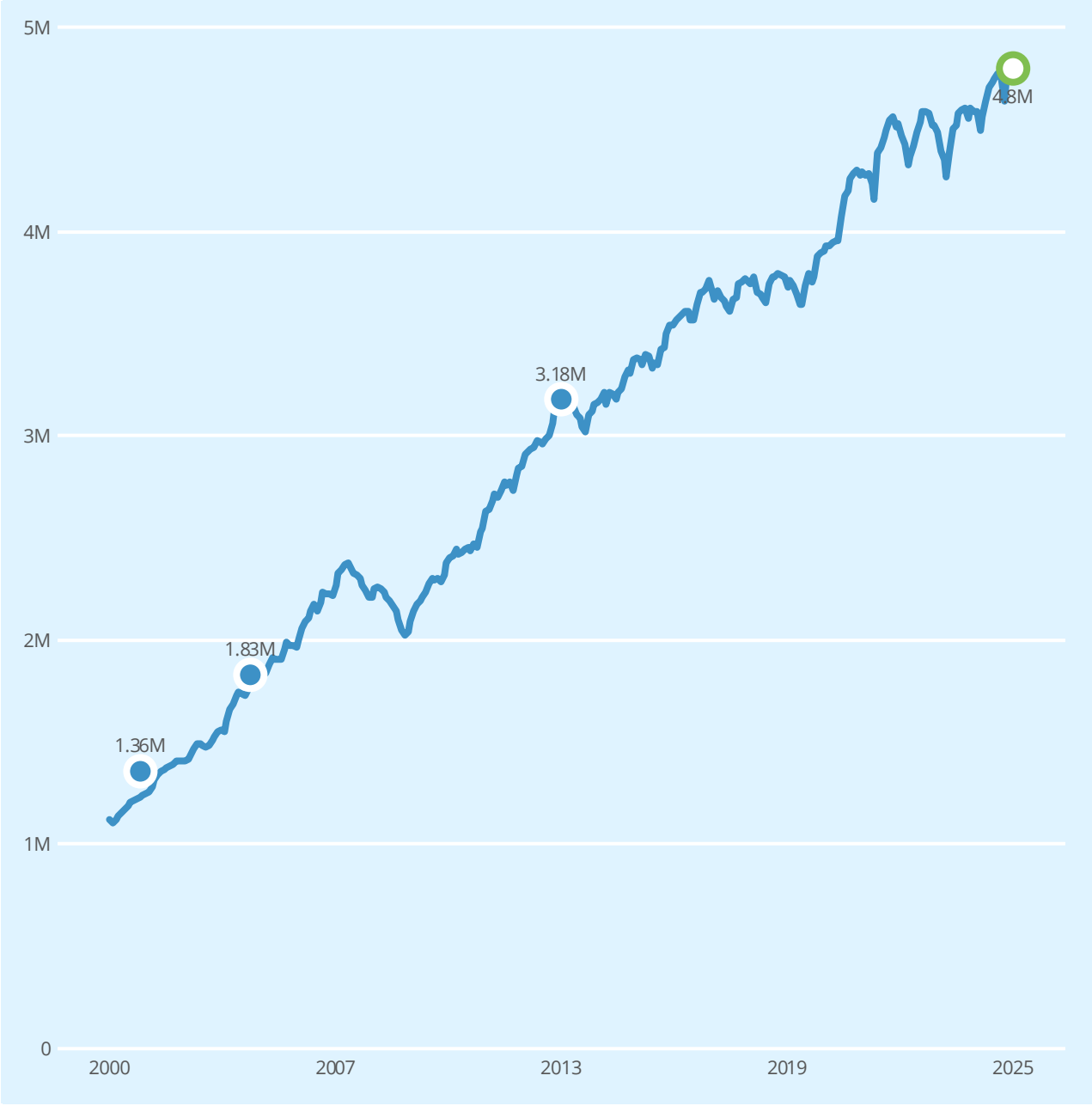
Lekker og romslig 5-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Møllenberg. Leiligheten ligger i 3.etasje, fremstår med en pen standard og er nylig oppgradert med bl.a. nytt kjøkken, nyslipt tregulv og behandlede overflater. Her bor man kun 5 minutters gange fra Solsiden og man har alt som Trondheim sentrum kan by på en kort spasertur unna.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.04.2013	26.04.2013	19.07.2013	3 090 000	3 175 000	-	3 175 000
06.09.2004	17.09.2004	22.11.2004	1 850 000	1 825 000	8 075	1 833 075
17.08.2001		17.08.2001	-	1 360 000	-	1 360 000

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 7 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

4.4M
4.2M
4 110 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 7 grunnkrets siste 6 mnd

20
leiligheter solgt

3.7M
3 634 000 Prisantydning i snitt
3 602 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

67 865 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

61 886 ROSENBORG 7 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

57 854 Haldens gate 10 Totalpris 4 801 844

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haldens gate 10, 7014 Trondheim
Gnr. 409, Bnr. 351, Snr. 6, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251049

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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