



aktiv.

Innherredsveien 54, 7067 TRONDHEIM

**Lækker 2-roms selveier i nyere
byggård | Sentralt, med
gangavstand til Solsiden og kort
vei til studiesteder | Heis**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 940 000,-
Fellesgjeld: Kr 180 146,-
Omkostn.: Kr 79 350,-
Total ink omk.: Kr 3 199 496,-
Felleskostn.: Kr 4 306,- pr mnd.
Selger: Mads Tore Snel Bjørnstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 49/53 kvm
Tomtstr.: 822.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 410, bnr. 611
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1710250116

Velkommen til Innherredsveien 54!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Innherredsveien 54 - en lys 2-roms selveierleilighet sentralt på Lademoen.

Velkommen til en velholdt leilighet i byggets andre etasje med kort vei til Solsiden, sentrum, kollektivtransport og dagligvare. Planløsningen byr på romslig stue, egen kjøkkennisje, stort soverom og pent bad. Her bor du urbane med umiddelbar nærhet til alt byen har å tilby, i et nabolag med gode turmuligheter og et rikt servicetilbud.

Verdt å merke seg:

Lagringsbod i kjeller på ca. 4 kvm

Nyere bygård fra 1990 med heis i bygget

Moderne og godt ivaretatt standard

Leiligheten er betydelig oppusset i 2011/2012

Gangavstand til Solsiden og kort vei til alle studiesteder

Gode bussforbindelser rett utenfor bygget



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Tilstandsrapport	44
Energiattest	59
Vedtekter	60
Husordensregler	68
Regnskap - 2024	70
Byggetegninger	80
Midlertidig brukstillatelse	81
Leieprisestimat	82
Seksjoneringstegninger	83
Reguleringskart	91
Reguleringsbestemmelser	94
Planoversikt	97
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² - Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 49 m² - Entrè, bad, stue, kjøkken og soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjellerbod er 4m². 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

822.6 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget sentralt boligområde på Lademoen i Trondheim kommune. Bunnpris nås på kun to minutter, og går du to minutter lenger kommer du til en søndagsåpen dagligvarebutikk. Solsiden ligger i kort gangavstand, og kan skilte med restaurantrekke langs kanalen og et stort, moderne kjøpesenter. Det er også gangavstand til Midtbyen med et rikt og variert utvalg. Her finner du alt av butikker, gode kulturtilbud og en rekke spisesteder.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 12 minutters gange til Lilleby barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 16 min til Rosenborg ungdomsskole. Det er flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Bybroen og Thora Storm, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Lademoen er nærmeste barnehage - rett utenfor døra.

Det ligger flere idrettsparker, ballplasser og treningssentre i området, og Lademoen park nås på kun tre minutter. Legg også turen innom populære Pirbadet, og fra leiligheten er det kort avstand til en av Trondheims mest populære turstier - Ladestien. Stien går forbi populære badeplasser, ballplasser, lekeplasser og kafeer.

Du kan følge stien til Grilstadfjæra, eller mot Ladehammerkaia. Noen av byens beste strender ligger langs Ladestien og innbyr til fisking, bading, soling og båtliv. Vakre Kristiansten festning er en av Trondheims mest populære severdigheter, og ligger kun en spasertur fra leiligheten. På festningen er det også flotte rekreasjonsområder, restaurant og spennende, historiske severdigheter.

Høgskoleparken, nedenfor den staselige hovedbygningen på NTNU Gløshaugen, er også verdt et besøk. Bydelen Bakklandet ligger i gangavstand. Her kan du rusle i brosteinsbelagte gater, mellom sjarmerende, gamle trehus og glede deg over koselige kafeer og unike butikker. Fra Bakklandet kan du også rusle over Gamle bybro, gjennom Lykkens portal og over til Midtbyen.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet på Lademoen består av buss, flybuss og tog. Nærmeste holdeplass er Buran, som ligger kun to minutter unna. Det er kort gangavstand til Lademoen stasjon, og herfra tar toget deg til Trondheim lufthavn på ca. 31 minutter. Trondheim sentralstasjon ligger også i gangavstand.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Espen Sivertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Espen Sivertsen opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/tre og med utvendig fasade av malt puss. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: I følge forrige salgsprospekt, opplyser tidligere eier at bad er oppgradert i 2011/12. Men ingen mer info enn det.

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

Svar: Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vannlekkasje i kjeller etter massivt nedbør ca 3.aug 2022. Utbedret umiddelbart, Bonitas har nok oversikt over hva som ble gjort. Ingen problemer siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fasaden ble oppgradert i 2020. Usikker på firma, da jeg flyttet inn under prosessen. Regner med Bonitas har navn på firma.

Innhold

ENTRÉ

Entréen har plass til oppbevaring av yttertøy og sko med garderobeløsning og skohylle. Veggene er malt i en varm terrakottatone som gir et lunt førsteinntrykk, kombinert med hvitmalt inngangsdør og listverk. Gulvet er lagt med lyse, brede parkettbord som gir et helhetlig uttrykk mot øvrige rom.

STUE

Romslig stue med en karakteristisk buet vegg og tre smale vinduer som slipper inn godt med dagslys. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord, og er utført med lyse parkettgulv og malte vegger i en dempet grønnfarge. Store vindusflater mot gaten gir både lys og utsikt. God takhøyde og enkel tilgang til kjøkkenet.

KJØKKEN

Kjøkkenet er en egen nisje med hvite, glatte fronter og overskap med glassdører. Benkeplate i mørk laminat og hvit, liggende flis som mellomromsplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, samt plass til kjøl/frys. Løsningene gir god skaplass, og kjøkkenet ligger i praktisk nærhet til spiseplassen i stuen.

BAD

Lyst og romslig bad med mørke gulvfliser og malte vegger i grå tone. Hvit baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap med belysning. Badet er

innredet med dusjkabinett, vegghengt tørkestativ og opplegg for vaskemaskin. Rommet fremstår moderne og velholdt, med plass til både vask og oppbevaring.

SOVEROM

Stort soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Veggene er malt i en mørk blåfarge som gir et rolig preg, og gulvet har samme lyse parkett som resten av leiligheten. Rommet har vindu som vender mot gaten, og gir gode lysforhold.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

KJØKKEN - OVERFLATER OG INNREDNING

Det registreres sår i benkeplate, utover dette og normal slitasje ble ingen skader registrert. TG2 er satt på skade i laminat til benkeplate.

Anbefalte tiltak: Tiltak rundt benkeplate anbefales.

KJØKKEN - AVTREKK

Ved enkel test med papir registreres det noe begrenset avtrekk og tiltak anbefale for optimalt avtrekk på kjøkken.

Anbefalte tiltak: Tiltak rundt avtrekksvifte anbefales.

AVLØPSRØR

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn og rengjøring av avløp anbefales som et forebyggende tiltak.

VANNLEDNINGER

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak: Det anbefales etablert egen stoppekran i leiligheten, som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn.

ELEKTRISK

Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. 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.

Anbefalte tiltak: Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

VÅTROM: BAD - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Utførelse rundt eventuell mansjett og tetting rundt sluk er ikke synlige for inspeksjon. Med bakgrunn i dette er utførelse ukjent. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak: Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.

VÅTROM: BAD - FUKT

Det er etablert inspeksjonsluke fra soverom, Det registreres bruk av plast i vegg. Dampsperre i vegg mot bad anses i dag og som feil oppbygnings metode, da dette kan medføre kondensering i konstruksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. For å kartlegge tilstand i hele konstruksjon må det foretas ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn fra inspeksjonsluke anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med sameiet.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82087641

Diverse**AREAL**

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 940 000

Kommunale avgifter

Kr 11 388

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for august 2025 på kr 949 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 767 440

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 069 761

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/50

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Avdrag lån: kr 343
- Renter lån: kr 1 090
- Kommunikasjonspakke: kr 259
- Driftskostnader brøkfordelt: kr 2 614

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Lån og avdrag på fellesgjeld.
- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler.
- Vedlikeholdstjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 306

Andel Fellesgjeld

Kr 180 146

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.09.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 343

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 090

Andel fellesformue

Kr 16 743

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Innherredsveien 54-56

Organisasjonsnummer

998777550

Om sameiet

Sameiet Innherredsveien 54-56 består av eiendommen gnr. 410 bnr. 611 i Trondheim kommune. Sameiet har totalt 50 seksjoner, hvorav 1 er næringsseksjon og 49 er boligseksjoner. Alle seksjoner har en eierbrøk på 1/50. Hoveddeler, tilleggsdeler, eierbrøker og fellesarealer fremgår av seksjoneringsbegjæringen datert 11.10.2011 og tinglyst 23.02.2012.

Lånebetingelser fellesgjeld

LåneID: 16364561192

Bank: Dnb Bank ASA

Beskrivelse: Vedlikeholdslån

Type lån: Annuitetslån

Gjeldende nom. Rente: 6,90 %

Dato for Innfrielse: 24.05.2045

Terminer pr. år: 12

Sameiets totale restgjeld pr 22.09.2025: kr 9 007 293,97

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.20XX var som følger:

- Årsresultat: Kr 450 307
- Egenkapital: Kr -8 306 802
- Disponible midler: Kr 837 139
- Årets endring i disponible midler: Kr 258 914

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom

styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 410, bruksnummer 611, seksjonsnummer 3 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/410/611/3:

HEFTELSE

03.10.1988 - Dokumentnr: 24379 - Erklæring/avtale

Best. vedr. div. ledninger, kabler, adkomst, vedl.hold m.v.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:611

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1989 - Dokumentnr: 28002 - Erklæring/avtale

Eier av denne eiendom vedtar Retningslinjer for legging av

varmekabler i offentlig fortau .Denne erklæring kan ikke

slettes uten samtykke fra Kommunen, E-verket og Televerket.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:611

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1990 - Dokumentnr: 5415 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:609 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:609 Snr:39

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:609 Snr:40

Gjelder bruk av Tilfluktsrom.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:611

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

23.02.2012 - Dokumentnr: 156236 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/50

RETTIGHETER

30.01.2020 - Dokumentnr: 2047371 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:528 Snr: 1 - 10
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen den 06.02.1990

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.02.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.
Boligen ligger i et område med arealformål: Sentrumsformål - Framtidig - Byggesone 1, S1.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Innherredsveien, Fjæregata, Østersundsgate og Ulstadløkkvegen" med planID r0306g, datert 28.01.1988.
Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

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

PlanID: r20190002

Plannavn: Planprogram fornying Innherredsveien

Formål: Hovedhensikten med gateprosjektet er å heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen. Gaten skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø.

PlanID: r20250002

Plannavn: Nedre Møllenberg gate 99 og 101

Formål: Hensikten med planen er å oppføre en klassisk bygård. Den skal romme ca. 30 leiligheter, med næring i første etasje ut mot Nedre Møllenberg gate.

Adgang til utleie

Eierseksjonsloven § 24 første ledd slår fast at den enkelte seksjonseier i utgangspunktet har fri råderett over sin egen bolig. Dette betyr at eieren fritt kan leie ut sin egen seksjon.

KORTTIDSLEIE

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 940 000 (Prisantydning)

180 146 (Andel av fellesgjeld)

3 120 146 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

78 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

79 350 (Omkostninger totalt)

90 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 199 496 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 210 396 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 213 196 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 79 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte

utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

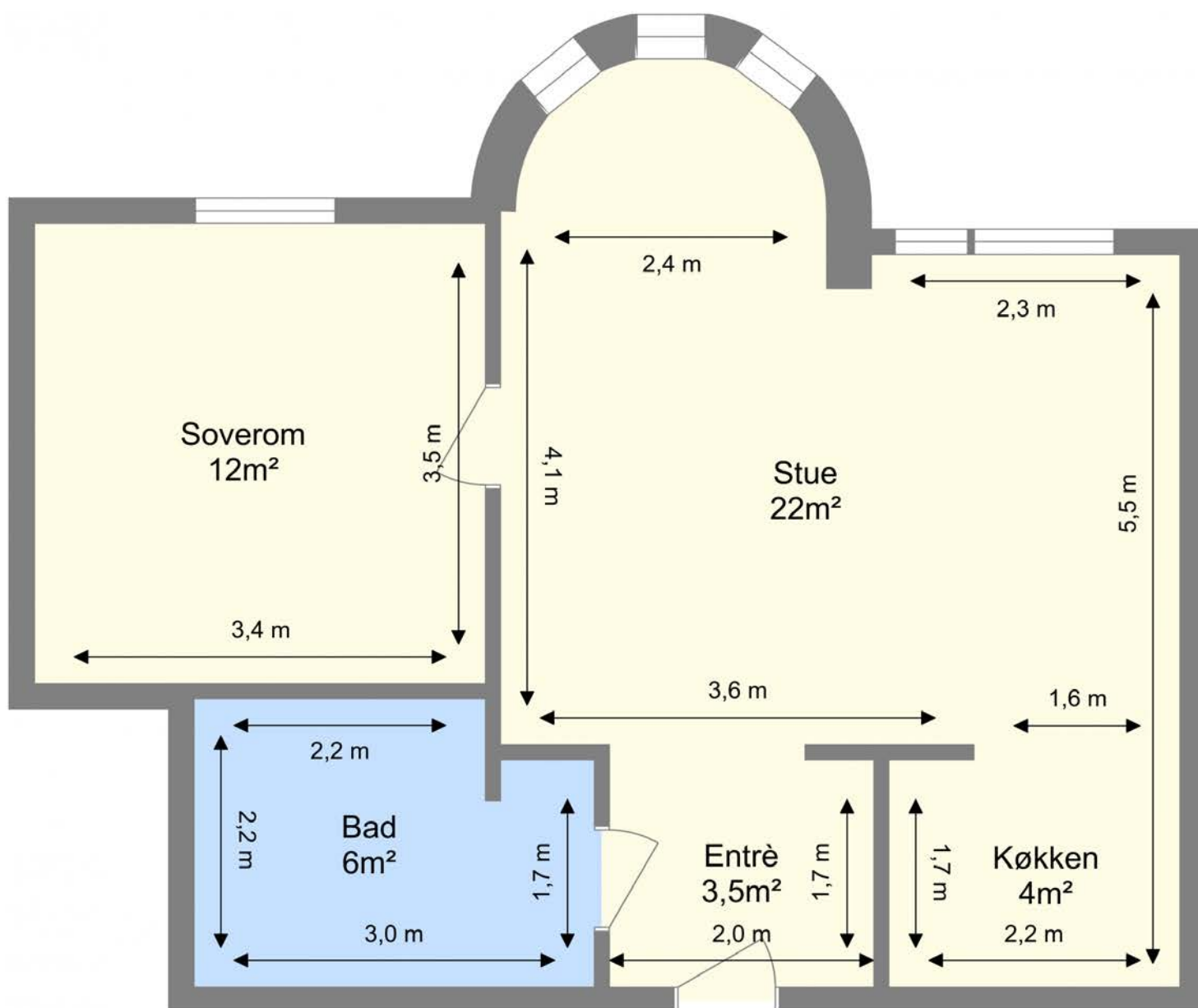
Salgsoppgavedato

23.09.2025



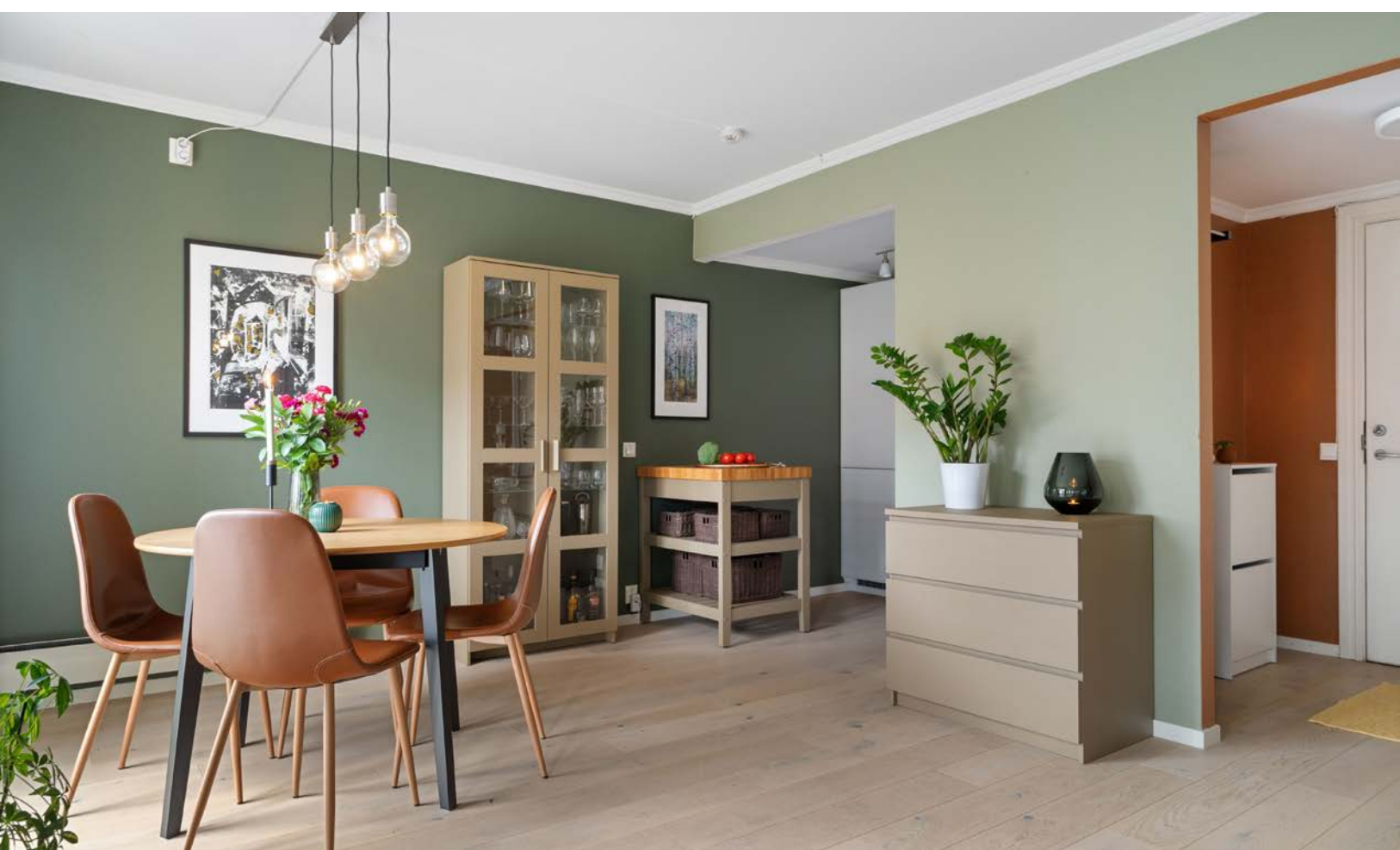
Innherredsveien 54

2. Etasje













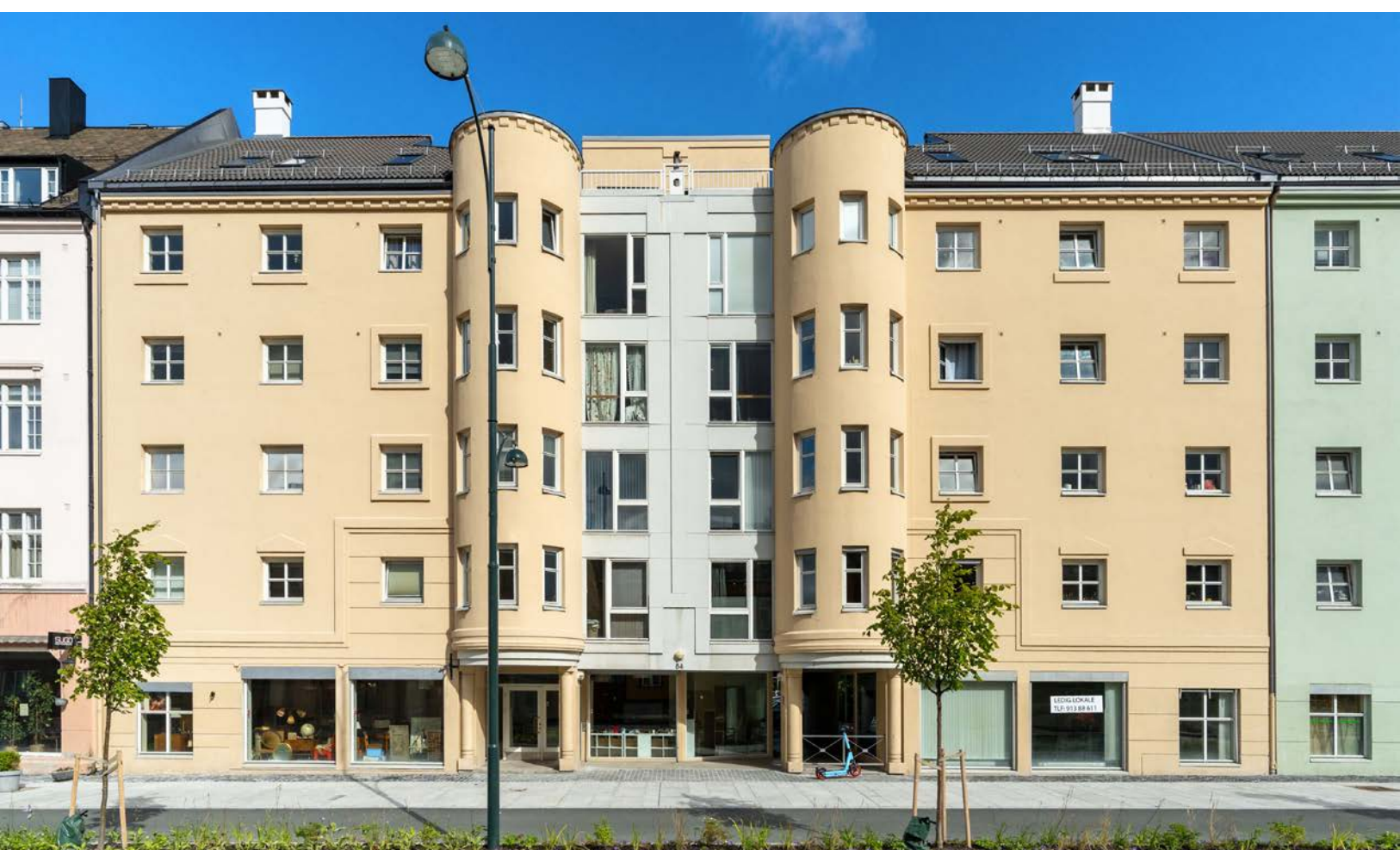














Vedlegg

Nabolagsprofil

Innherredsveien 54 - Nabolaget Buran nordre/Lademoen vestre/Svartlamon - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Buran	2 min
Totalt 13 ulike linjer	0.2 km
Lademoen stasjon	4 min
Linje R60, R70	0.3 km
Trondheim S	15 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	1.3 km
St. Olavs gate	23 min
Linje 9	2 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	9 min
269 elever, 15 klasser	0.7 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	11 min
216 elever, 17 klasser	0.9 km
Trondheim International School (1-10 kl.)	15 min
219 elever, 12 klasser	1.2 km
Lade skole (1-10 kl.)	19 min
663 elever, 36 klasser	1.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	15 min
539 elever, 38 klasser	1.2 km
Thora Storm videregående skole	18 min
1100 elever	1.6 km
Bybroen videregående skole	18 min
210 elever	1.6 km



Kvalitet på skolene

Bra 70/100



Opplevd trygghet

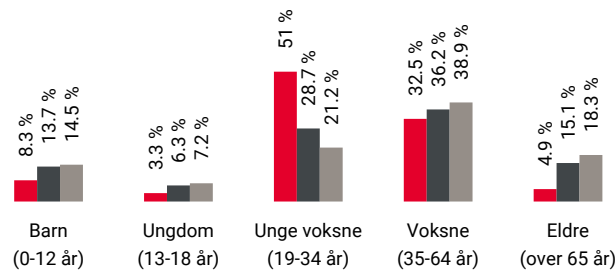
Veldig trygt 68/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buran nordre/Lademoen ves...	1 847	1 344
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lademoen barnehage (0-5 år)	3 min
48 barn	0.2 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år)	5 min
41 barn	0.4 km
Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år)	5 min
27 barn	0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Buran	2 min
Post i butikk	0.2 km
Rema 1000 Solsiden	3 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



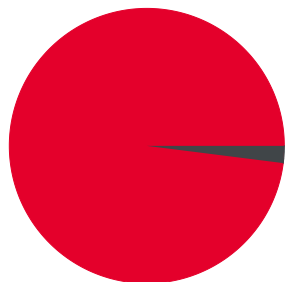
Shoppingutvalg

Bra 73/100

Sport

⚽ Buranbanen	3 min	🚶
Fotball	0.3 km	
⚽ Bispehaugen skole -gymsal	10 min	🚶
Aktivitetshall	0.8 km	
🏊 Feel24 Buran	2 min	🚶
🏊 3T-Solsiden	3 min	🚶

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«Nære byen»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Solsiden Kjøpesenter

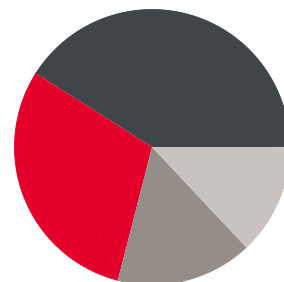
7 min 🚶



Apotek 1 Solsiden

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



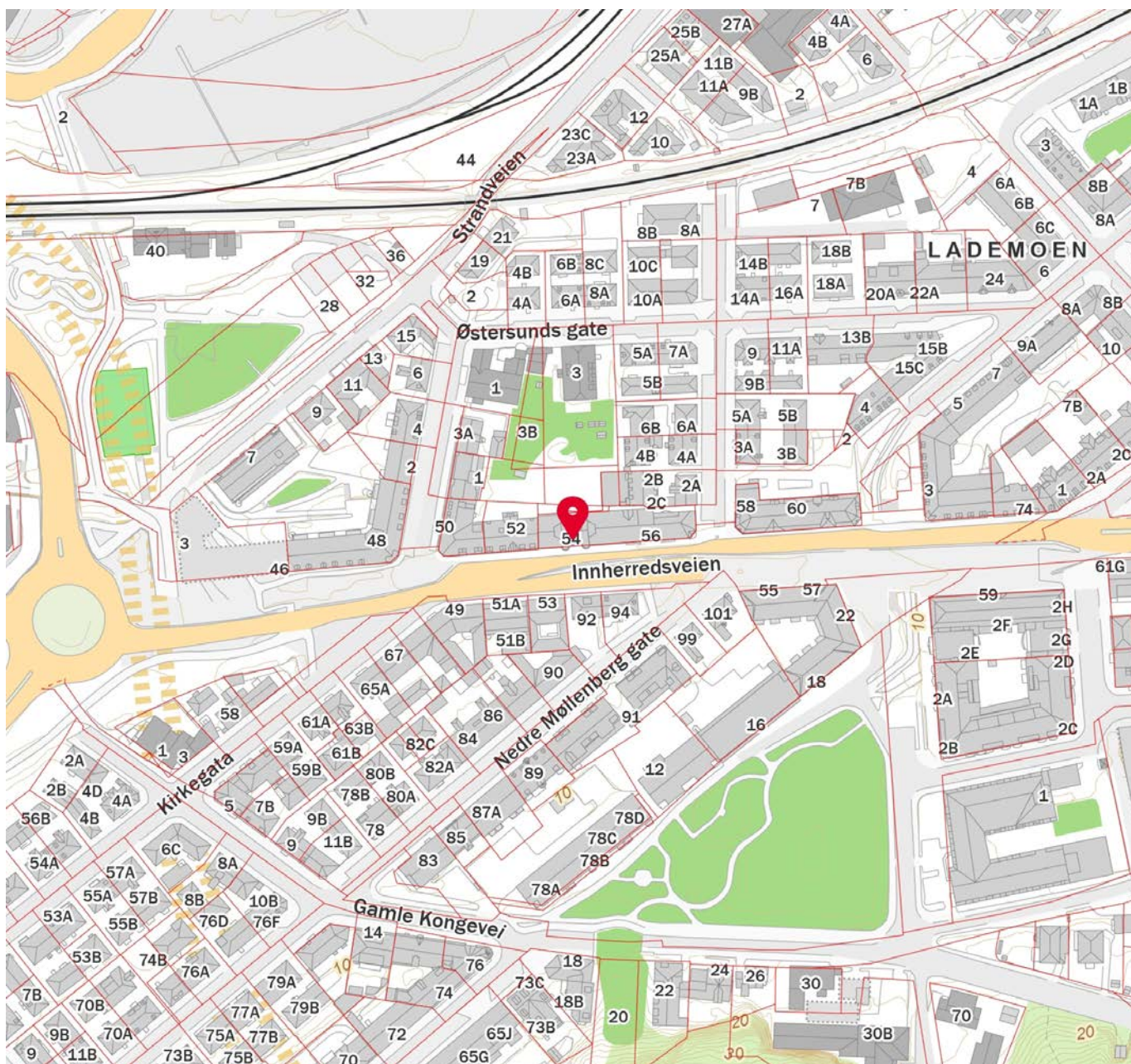
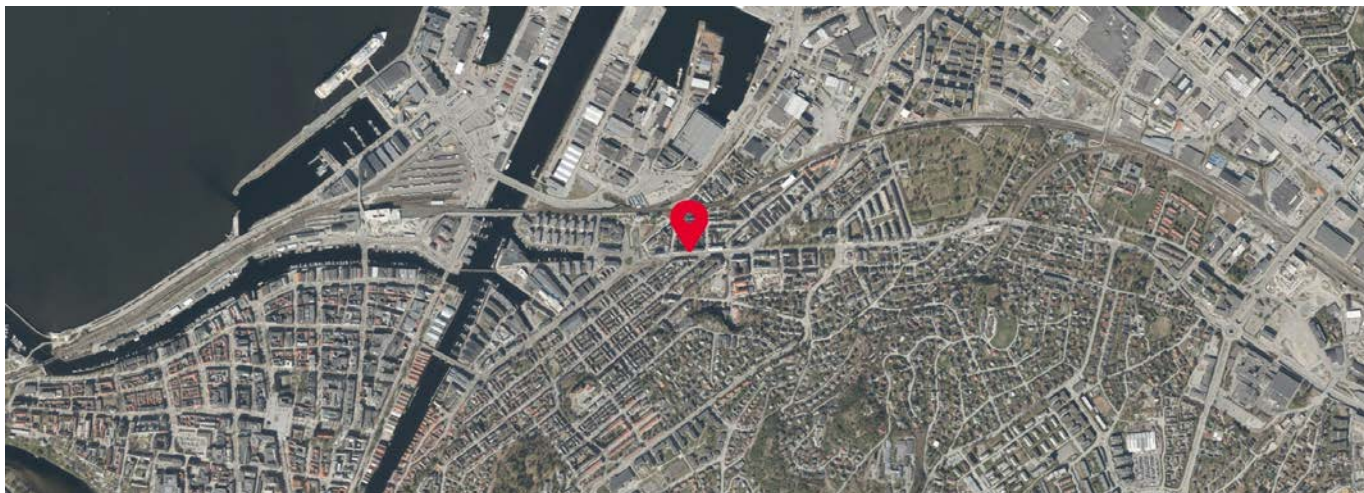
0%

59%

■ Buran nordre/Lademoen vestre/Svartlamon
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	82%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250116	

Selger 1 navn
Mads Tore Snel Bjørnstad

Gateadresse	
Innherredsveien 54	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7067

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250116

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I følge forrige salgsprospekt, opplyser tidligere eier at bad er oppgradert i 2011/12. men ingen mer info enn det.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ 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

Vannlekkasje i kjeller etter massivt nedbør ca 3.aug 2022. Utbedret umiddelbart, Bonitas har nok oversikt over hva som ble gjort. Ingen problemer siden.

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

Nei

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasaden ble oppgradert i 2020. Usikker på firma, da jeg flyttet inn under prosessen. Regner med Bonitas har navn på firma.

Arbeid utført av

Usikker

Document reference: 1710250116

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250116

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250116

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Tore Snel Bjørnstad	Od9dea2485a5c6095939 db82aed7887eccf0eff3	22.09.2025 12:49:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250116

- 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>

Innherredsveien 54 7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1990

BRA: 53 m²

BRA-i: 49 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32879>

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres sår i benkeplate, utover dette og normal slitasje ble ingen skader registrert.

TG2 er satt på skade i laminat til benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak rundt benkeplate anbefales.

Oppsummering av avtrekk

Ved enkel test med papir registreres det noe begrenset avtrekk og tiltak anbefale for optimalt avtrekk på kjøkken.

Anbefalte tiltak avtrekk

Tiltak rundt avtrekksvifte anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn og rengjøring av avløp anbefales som et forebyggende tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

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

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales etablert egen stoppekran i leiligheten, som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn.

Oppsummering

Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 forenklete 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.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelse rundt eventuell mansjett og tetting rundt sluk er ikke synlige for inspeksjon. Med bakgrunn i dette er utførelse ukjent.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.

Oppsummering av fukt

Det er etablert inspeksjonsluke fra soverom. Det registreres bruk av plast i vegg. Dampspørre i vegg mot bad anses i dag og som feil oppbygnings metode, da dette kan medføre kondensering i konstruksjon.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. For å kartlegge tilstand i hele konstruksjon må det foretas ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig tilsyn fra inspeksjonsluke anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.6.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mads Tore Snel Bjørnstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Espen Sivertsen**

Telefon: **99244251**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **espen@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Innherredsveien 54, 7067 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **410**

Bruksnr: **611**

Festenr:

Seksjonsnr: **3**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1990 - Webmatrikkel**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/tre og med utvendig fasade av malt puss. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
----	-------------	---

2011/ 2012	Tidligere tilstandsrapport opplyser at bad ble oppgradert i 2011/ 2012.	Nei
---------------	---	-----

	Selger opplyser at stekeovn ble skiftet i 2024 og at oppvaskmaskin ble skiftet i 2022. Utover dette er kjøkkeninnredning av ukjent alder.	Nei
--	---	-----

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	49	49	0	0	0
Kjellerbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	53	49	4	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	49	49	0	Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.	
Totalt m²	49	49	0		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod er 4m². 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.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer er datostemplet 1989.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vindu på soverom samt stue tar i karm og har behov for justering. Utover dette ble ingen skader registrert.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

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?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det registreres sår i benkeplate, utover dette og normal slitasje ble ingen skader registrert.	
TG2 er satt på skade i laminat til benkeplate.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak rundt benkeplate anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Ved enkel test med papir registreres det noe begrenset avtrekk og tiltak anbefales for optimalt avtrekk på kjøkken.

Anbefalte tiltak avtrekk

Tiltak rundt avtrekksvifte anbefales.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør

Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn og rengjøring av avløp anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser at det trolig er utført lokale utskiftninger i forbindelse med oppgradering av bad. Deler av opplegg på kjøkken er fra byggeåret.	
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablert egen stoppekran i leiligheten, som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig 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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det er etablert kontrollert avrenning fra trykkventil til utslagsvask.	

6.9 Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Leiligheten er tilkoblet mekanisk ventilasjonsanlegg felles for bygget. Det er ikke mulig med individuell hastighetsregulering av anlegget.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonsanlegget var i drift på befaringsdagen og synes å fungere som tiltenkt.	

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flis samt malt strie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser at overflater til badet er fra 2011/ 2012. Sluk og vannrør er fra byggeåret.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Ingen skader ble registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Utførelse rundt eventuell mansjett og tetting rundt sluk er ikke synlige for inspeksjon. Med bakgrunn i dette er utførelse ukjent.	
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

TG-1

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	
Det er etablert inspeksjonsluke fra soverom. Det registreres bruk av plast i vegg. Dampspærre i vegg mot bad anses i dag og som feil oppbygnings metode, da dette kan medføre kondensering i konstruksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. For å kartlegge tilstand i hele konstruksjon må det foretas ytterligere undersøkelser.	
Anbefalte tiltak fukt	
Jevnlige tilsyn fra inspeksjonsluke anbefales.	

TG-2

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

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

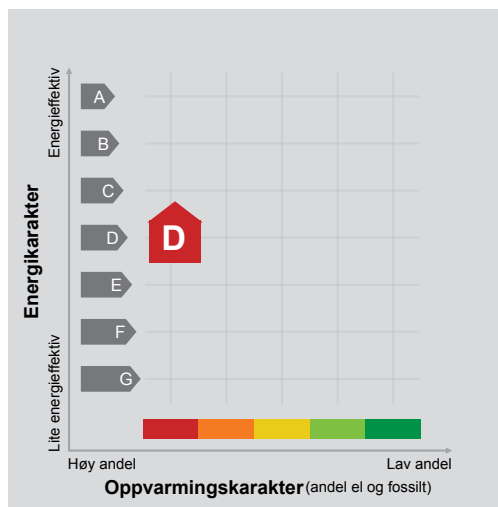
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Innherredsveien 54
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	611
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10519748
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-136802
Dato	18.06.2025



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 9 232 kWh pr. år

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

9 232 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

VEDTEKTER FOR SAMEIET INNHERREDSVEIEN 54-56

Vedtatt i årsmøte den 22/8-2012, sist revidert i årsmøte den 24.06.2025

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2018 nr 65.

1. Sameiet

Sameiets navn er Sameiet Innherredsveien 54-56

Sameiet består av eiendommen gnr 410 bnr 611 i Trondheim Kommune

Sameiet består av 50 eierseksjoner, hvorav 1 er næringsseksjon og resten er boligseksjoner.

Samtlige seksjoner har seksjonseierbrøk 1/50.

Hoveddel, tilleggsdel og seksjonseierbrøk for hver seierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, datert den 11.10.11 og tinglyst den [23.02.2012](#).

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruker av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

5.1 vedlikehold av bruksenhet

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater

- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellessarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellessarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

5.3 Erstatningsansvar

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

5.4

Ved benyttelse av vektertjenester i saker som blant annet husbråk vil sameiet viderefakturere kostnader i forbindelse med utrykning direkte til den aktuelle seksjonseier som utløser en slik reaksjon.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekkes avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

9. Årsmøte

9-1. Årsmøtes myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Samtykke fra den enkelte

kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav.)

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

9.3. Årsmøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjoner. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøte innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til et møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for følgende kalenderår,
- b) velge styrets leder, styremedlemmer, og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) og c), kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10. Styret

10.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særskilte forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

10.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som skal tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan kreve selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk interesse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

17. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

18. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Huseierforsikring tegnes samlet i sameiets navn. Innboforsikring skal/må tegnes av den enkelte seksjonseier.

For det tilfellet at en seksjonseier, evt. framleietaker, utløser sameiets felles forsikring for skader oppstått i egen bruksenhet, belastes seksjonseieren for forsikringens egenandel. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne seksjonseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedelers flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

20. Brannsikkerhet

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannsløkkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannsløkkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier.

Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.

21. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

22. Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

23. Forholdet til lov om eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET INNHERREDSVEIEN 54-56

Vedtatt av sameiermøtet ved oppstart 22.08.2012

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantennar, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

ESTETISKE RETNINGSLINJER

Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for f.eks påbygg, markiser, parabolantenner, fargevalg på vegger og verandaer med mer. Det henstilles til ikke å sette opp parabol eller markiser før søknad om oppsetting er sendt til styret. For påbygg og endring av bygg må det i tillegg til styrets samtykke, innhentes godkjenning for hos bygningsmyndighetene.

OVERTREDELSE

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Årsregnskap 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter
- * Revisjonsberetning

Sameiet Innherredsveien 54-56 Org.nr. 998777550

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Innherredsveien 54-56

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader drift		1 454 400	1 359 000	1 454 590	1 568 330
Felleskostnader renter		737 400	514 800	737 491	653 792
Felleskostnader avdrag		197 400	255 600	197 614	205 670
Kabel TV		155 400	0	155 400	155 400
Andre inntekter		0	154 795	0	0
Sum inntekter		2 544 600	2 284 195	2 545 095	2 583 192
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	114 100	135 368	114 100	114 100
Drifts- og serviceavtaler	2	129 471	199 324	172 500	180 800
Forretningsførsel	3	152 630	145 635	155 600	163 200
Revisjon	4	15 708	10 250	10 800	11 600
Forsikring		271 946	224 367	235 700	282 800
Strøm		179 909	209 667	180 000	220 000
Renhold		113 695	108 280	113 700	119 400
Kabel-TV		155 400	51 800	155 400	155 400
Vedlikehold	5	342 167	592 489	455 000	455 000
Kontorkostnader		11 718	5 931	10 790	15 030
Andre kostnader	6	9 730	6 937	6 400	6 400
Avskrivinger		0	8 809	0	0
Sum kostnader		1 496 474	1 698 858	1 609 990	1 723 730
Driftsresultat		1 048 126	585 337	935 105	859 462
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		63 273	52 508	0	0
Rentekostnader		661 093	570 907	737 491	653 792
Sum finans	7	-597 819	-518 399	-737 491	-653 792
Resultat	12	450 307	66 939	197 614	205 670
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		450 307	66 939	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Innherredsveien 54-56

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Innherredsveien 54-56

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		27 887	15 129
Forskuddsbetalte kostnader		278 730	209 532
Sum fordringer	8	306 617	224 661
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	9	849 302	607 381
Sum omløpsmidler		1 155 919	832 042
Sum eiendeler		1 155 919	832 042

Balanserapport 2024 for Sameiet Innherredsveien 54-56

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Innherredsveien 54-56

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-8 757 108	-8 824 047
Årets resultat		450 307	66 939
Sum opptjent egenkapital		-8 306 802	-8 757 108
Sum egenkapital	12	-8 306 802	-8 757 108
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 143 941	9 335 333
Sum langsiktig gjeld		9 143 941	9 335 333
Leverandørgjeld		164 554	100 153
Forskudd fra kunder		25 836	25 446
Påløpte renter		14 291	14 118
Påløpte kostnader	11	114 100	114 100
Sum kortsiktig gjeld		318 780	253 817
Sum egenkapital og gjeld		1 155 919	832 042

Trondheim __/__/2025,
Sameiet Innherredsveien 54-56

Peder Berger Johannesen
Styreleder

Frode Johnsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Innherredsveien 54-56

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	21 268	0	0
Sum lønnskostnader	114 100	135 368	114 100	114 100

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 114 100 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2025.

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vakthold	11 031	12 855	10 800	11 500
Vaktmestertjeneste	66 440	63 275	66 400	66 400
Vaktmester div. arbeid og	3 824	77 696	50 000	50 000
Vintervedlikehold	0	2 394	0	0
Skadedyrbehandling	8 215	7 820	8 200	8 600
Serviceavtale Heis	15 200	32 450	34 100	34 100
Serviceavtale ventilasjon	8 399	0	0	7 000
Serviceavtale Brann	13 341	0	0	0
Nøkkeloppbevaring	3 022	2 835	3 000	3 200
Sum drifts -og serviceavtaler	129 471	199 324	172 500	180 800

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	152 630	145 635	152 600	160 200
Forvaltning utover avtale	0	0	3 000	3 000
Sum forvaltningshonorar	152 630	145 635	155 600	163 200

Note 4 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	15 708	10 250	10 800	11 600
Sum revisjonshonorar	15 708	10 250	10 800	11 600

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
 Revisjonsselskapet er BDO AS.
 Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	5 149	10 203	0	0
Vedlikehold bygning	92 938	464 747	280 000	280 000
Rep/vedl. heis	132 355	34 253	100 000	100 000
Utomhus	0	0	5 000	5 000
Bortkjøring søppel	6 853	933	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	8 399	29 378	30 000	30 000
Vedlikehold nødlys, brannalarm	96 473	52 975	40 000	40 000
Sum vedlikehold	342 167	592 489	455 000	455 000

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Årsmøte	5 625	4 539	0	0
Bankgebyrer	2 605	2 398	3 000	3 000
Annen kostnad	1 500	0	3 400	3 400
Sum andre kostnader	9 730	6 937	6 400	6 400

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter*	63 273	52 508	0	0
Sum rentekostnader	661 093	570 907	737 491	653 792
Sum finans	-597 819	-518 399	-737 491	-653 792

*Herav utbytte Gjensidige kr. 21 332.

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	27 887	15 129
Sum kundefordringer	27 887	15 129
Forskuddsbetalte kostnader	12 950	12 950
Forskuddsbetalt forsikring	265 780	196 582
Sum andre fordringer	278 730	209 532
Sum fordringer	306 617	224 661

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

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i Dnb.

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

Note 10 Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.24: 7,15%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2021 9 805 110

Nedbetalt tidligere 469 777

Nedbetalt i år 191 393

Lånesaldo 31.12 9 143 941

Beregnet innfrielsesdato: 10.06.2045

Sum langsiktig gjeld 9 143 941**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 7 952 215****Lånet er likt fordelt mellom seksjonseierne. Andel gjeld pr seksjon pr 31.12.2022: 182 879**

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.

Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 11 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	114 100	114 100
Sum påløpte kostnader	114 100	114 100

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	578 225	708 064
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	450 307	66 939
Årets avskrivninger	0	8 809
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-191 393	-205 586
B. Årets endring i disponible midler	258 914	-129 838
C. Disponible midler 31.12	837 139	578 225

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

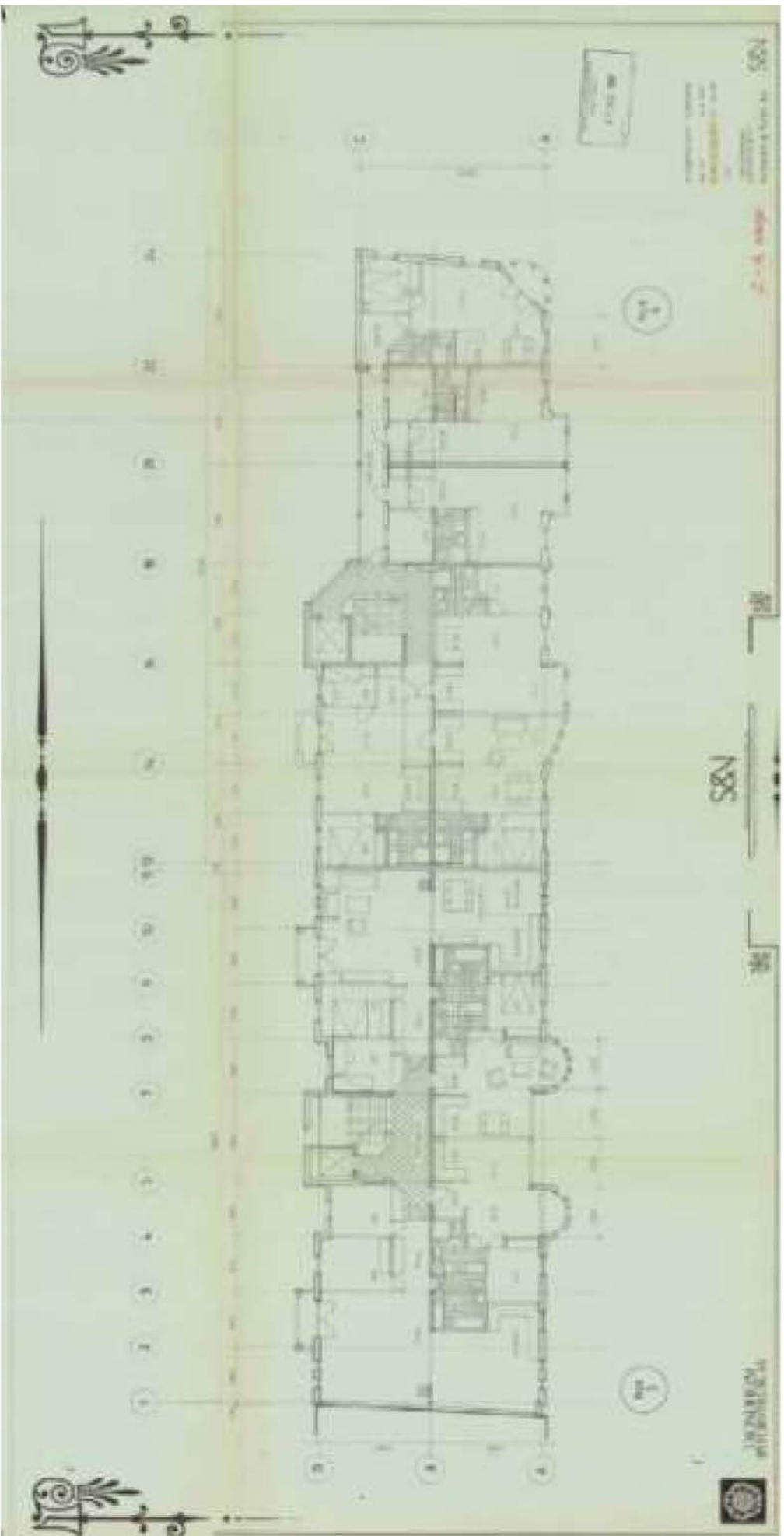
Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Årets resultat viser et overskudd på kr 450 307.

Boligselskapets egenkapital er tapt fordi egenkapitalen er negativ med kr 8 306 802.

Boligselskapet er likevel likvid og betalingsdyktig da de disponible midlene er positive med kr 837 139.

Budsjettet er økt for å kunne gjennomføre framtidig vedlikehold og på sikt bedre egenkapital og likviditet.





TRONDHEIM KOMMUNE

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

Referansenr.: BR/92649/87
Sak nr.: B 0098/86

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Trondheim Byfornyelse
Kjøpmannsgt.17

7013 TRONDHEIM

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

Trondheim 06.02.90

BYGGESTED : INNHERREDSVN.54-56

G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : Trondheim Byfornyelse

ARBEIDETS ART : NYBYGG

BYGGETS ART : BOLIGER

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

Arbeidet er besiktlaget.

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

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

BYGGESAKSKONTORET

Ragnar Jensen
byggekonsulent

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Innherredsveien 54. 7067 TRONDHEIM
GNR. **410** BNR. **611** SNR. **3** Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedssleie: 13 000 - 14 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedssleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verddivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 26/09-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Trondheim Øst AS

Kim Phuong Tran

47373071

kim.tran@utleiemegleren.no



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601220262
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 989091646 Navn KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET

Adresse Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 992011599 Navn UBÅTSVINGEN AS

Bruksenhet Adresse 7100 RISSA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	410	611

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	410	611	0	1	1 / 50	Næringseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	2	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	3	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	4	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	5	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	6	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	7	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	8	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	9	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	10	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	11	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	12	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	13	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	14	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	15	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	16	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	17	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	18	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	19	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei

16.02.2012 12.40

Side 1 av 2



Doknr: 156236 Tinglyst: 23.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIGENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	410	611	0	20	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	21	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	22	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	23	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	24	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	25	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	26	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	27	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	28	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	29	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	30	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	31	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	32	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	33	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	34	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	35	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	36	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	37	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	38	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	39	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	40	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	41	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	42	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	43	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	44	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	45	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	46	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	47	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	48	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	49	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	611	0	50	1 / 50	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

16.02.2012 12.40

Side 2 av 2



Returneres etter tinglysing til

Pacta Eiendom ASSøndre gate 16
7011 TRONDHEIM
Tlf. 73 99 22 55, Fax 73 99 22 50
Org.nr. 983 374 654**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjoner~~ing~~**

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunen | Kommunens navn

1601 TRONDHEIM

Gnr

Bnr

Festnr

Snr

410 611

2. Hjemmelshaver(e)Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

992011599 UBÅTSVINGEN AS

1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	1	B	13	B	1	B	25	B	1	B	37	B	1	B	49	B	1	B
2	B	1	B	14	B	1	B	26	B	1	B	38	B	1	B	50	B	1	B
3	B	1	B	15	B	1	B	27	B	1	B	39	B	1	B	51			
4	B	1	B	16	B	1	B	28	B	1	B	40	B	1	B	52			
5	B	1	B	17	B	1	B	29	B	1	B	41	B	1	B	53			
6	B	1	B	18	B	1	B	30	B	1	B	42	B	1	B	54			
7	B	1	B	19	B	1	B	31	B	1	B	43	B	1	B	55			
8	B	1	B	20	B	1	B	32	B	1	B	44	B	1	B	56			
9	B	1	B	21	B	1	B	33	B	1	B	45	B	1	B	57			
10	B	1	B	22	B	1	B	34	B	1	B	46	B	1	B	58			
11	B	1	B	23	B	1	B	35	B	1	B	47	B	1	B	59			
12	B	1	B	24	B	1	B	36	B	1	B	48	B	1	B	60			
Sum tellere:				50				= nevner:				50							

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

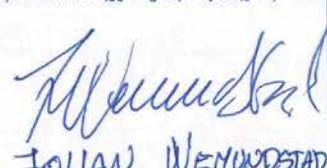
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
TRONDHEIM, DEN 11/10 - 11	 JOHAN WENNEVOLD FOR UBÅTSVAGEN AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

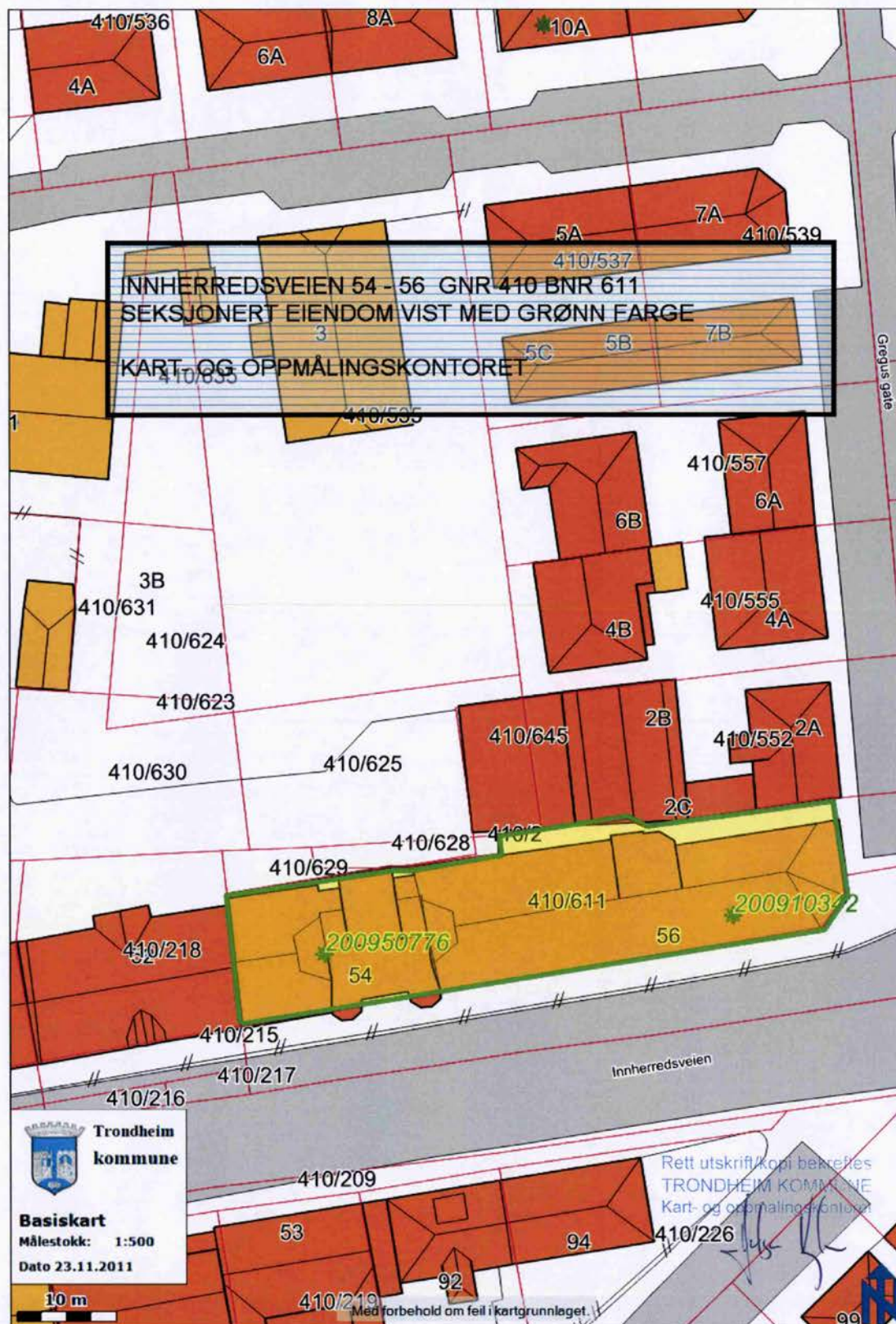
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
410	611
Trondheim kommune	
Dato	Stempel og underskrift
10.02.2012	 TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

Noter:

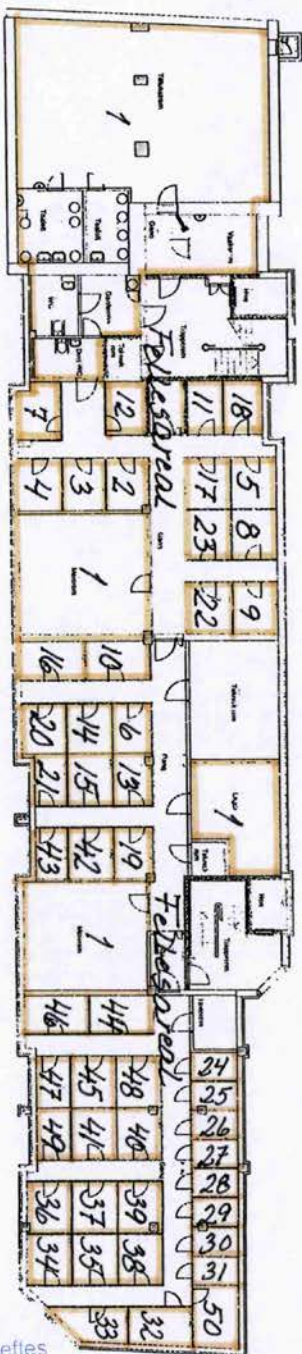
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1



http://webhotel2.isline.no/islinewebinn n trondheim intranett/AdvancedPrintCom n... 23.11.2011



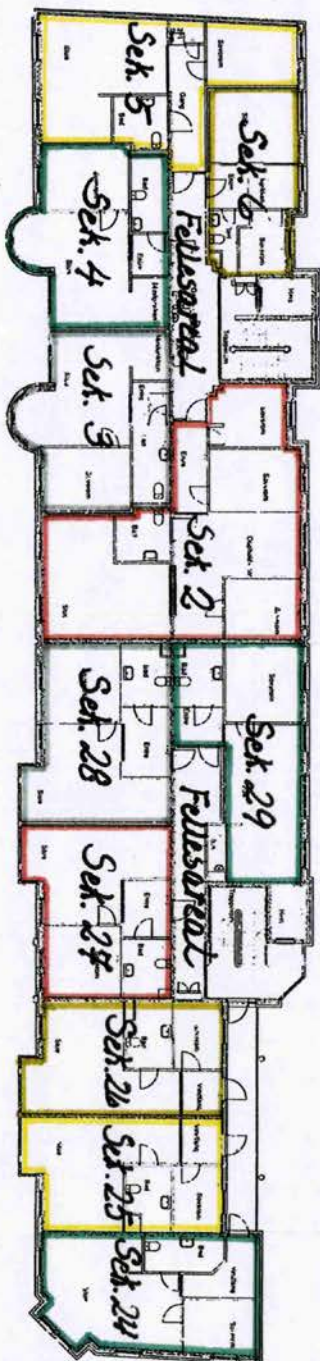
Plan kjeller

Eierseksjonering/ressetksjonering
Gnr. 410 Bnr. 611
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon:

Rett utskrift/kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 2



Plan 2. etg.

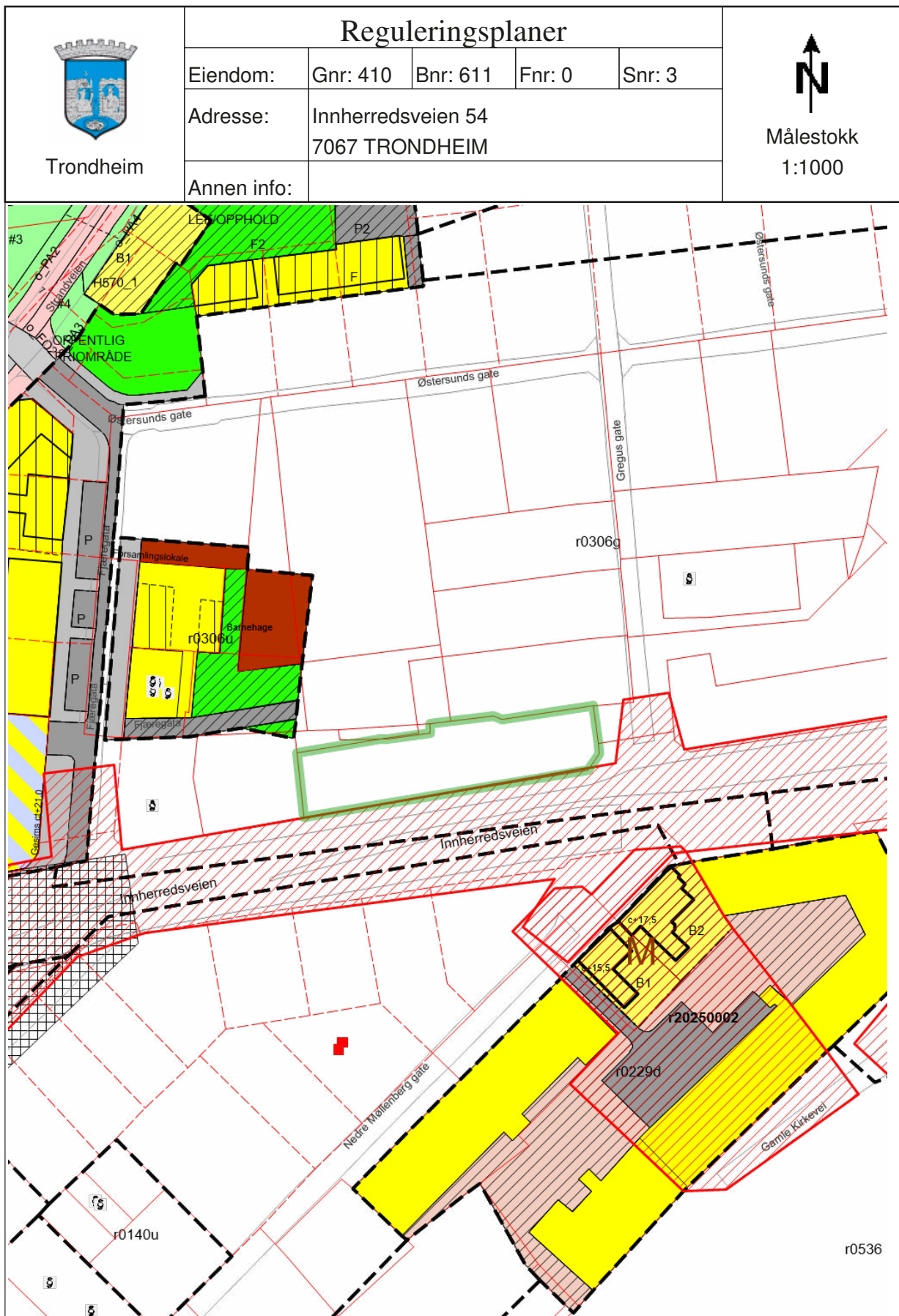
Eierseksjonering/resseksjonering
Gnr. 410 Bnr. 611
Seksjon nr.: 2-3-4-5-6
Felles 24-25-26-27-28-29

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 4

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 611	Fnr: 0		Snr: 3
	Adresse:	Innherredsveien 54 7067 TRONDHEIM				
	Annen info:					





REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET INNHERREDSVEGEN, FJÆREGATA,
ØSTERSUNDS GATE OG ULSTADLØKKVEGEN I TRONDHEIM KOMMUNE.

Formålet med reguleringsplanen med de tilhørende
reguleringsbestemmelser er:

1. Gjennom reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser og vedlegg tilrettelegge for utbedring av den eksisterende bebyggelse.
2. Gjennom utarbeiding av en formingsrettleder for rehabilitering av eksisterende trehusbebyggelse, som et vedlegg til reguleringsplanen, vil en sikre områdets særpreg og helhetsmiljø.
3. Tilrettelegge for en gjenfylling og reparasjon av bystrukturen gjennom nybygging for å gi området en helhetlig form og forbedret miljø.
4. Gjennom utarbeiding av en formingsrettleder for nybygg av trehus av "Møllenberg type" og murhus av "Lademoen type", som et vedlegg til reguleringsplanen vil en sikre at nybygg i området vil bidra til å utvikle og forsterke områdets særpreg og helhetsmiljø.
5. Tilrettelegge for en økonomisk utvikling av området med forbedrede miljøkvaliteter og tilgjengelighet til området, flere parkeringsplasser og tilrettelegge for nybygg.

I tillegg til reguleringsplan med tilhørende
reguleringsbestemmelser er følgende dokumenter utarbeidet
som vedlegg:

- Formingsrettleder for rehabilitering og nybygg av trehus av "Møllenberg type".
- Formingsrettleder for nybygg av murhus av "Lademoen type".
- Aksonometrisk bebyggelsesplan av dagens situasjon og volumkontroller for ny situasjon i skala 1/500.
- Oppriss av reguleringsbestemmelser (volumkontroller) mot Innherredsvegen samt en simulert ny fasaderekke mot Innherredsvegen i skala 1/200.
- Illustrasjonsplan av bebyggelsen, dagens- og ny situasjon i skala 1/200 med parkering, opparbeidelse av uteareal og indikasjon på opparbeiding av trafikkarealet.
- Perspektiv av dagens- og ny situasjon sett fra Innherredsvegen.

U. 18 69

GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER:

§ 1

Reguleringsbestemmelsene med volumkontroller for ny bebyggelse gjelder innenfor det regulerte området. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farver, jfr. tegnforklaring med farvediagram.

§ 2

Byggeområder i henhold til bygningsloven § 25.1

1. I områder med blandet signatur gult og blått skal det oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg samt for forretninger, kontor og mindre håndverksbedrifter.
2. I områder med gul farve for boliger kan mindre forretninger og håndverksbedrifter tillates innredet i 1 etg. og i kjeller/sokkel.
3. Område med brun farve er regulert til almennyttig formål: menighetshus/forsamlingslokale og barnehage for Lademoen menighet.
Barnehagens uteareal kan utenom åpningstidene nyttes som felles lek- og oppholdsareal.

§ 3

Trafikkarealer

Områder som er vist med grå farve på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gatetun og parkeringsplasser. Innenfor område som på planen er merket med raster kan bygningsrådet tillate oppført mindre og lette bygningsskonstruksjoner (paviljonger, kiosker og salgsboder).

§ 4

Fellesareal

Område som på kartet er vist med grønn farve er regulert til fellesareal: gårdsrom for lek og opphold. Gårdsrommet skal være fellesareal for de tilliggende eiendommer, herunder også barnehagen. Servicekjøring gjennom gårdsrommet til de tilliggende eiendommer kan tillates. I gårdsrommet tillates ikke parkering, med unntak for korttidsparkering ved nødvendig servicekjøring.

§ 5

Ny og eksisterende byggelse

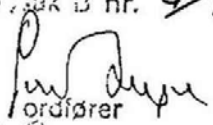
1. Ny bebyggelse innenfor området skal ha gesimshøyde som angitt på planen og skal utformes i samsvar med bestemmelser i vedlagte bilag til § 5: bebyggelsens form.
2. Eksisterende bebyggelse innenfor området som på planen er angitt type A, B og C skal bevares, og tillates ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

20069

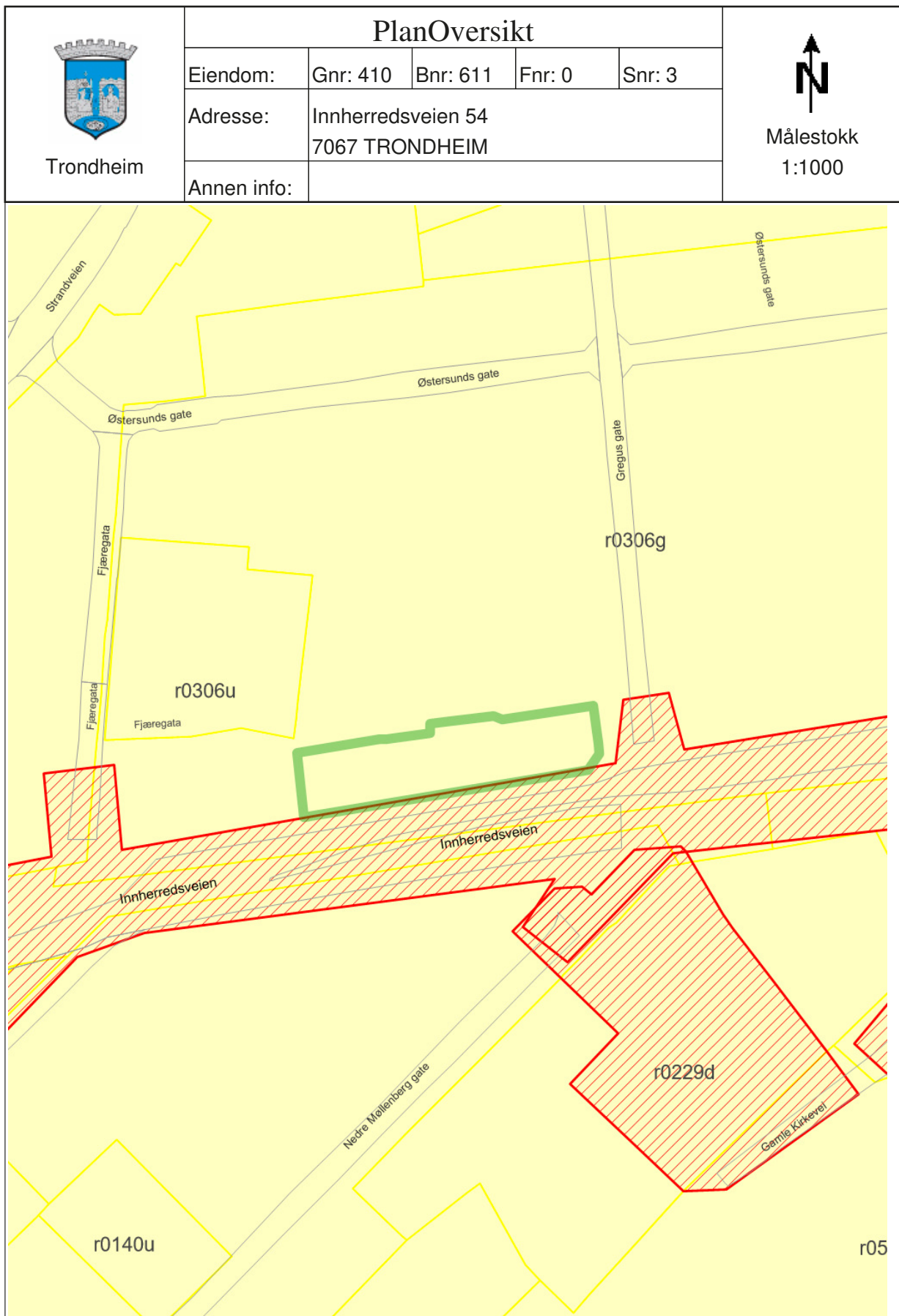
§ 6
Fellesbestemmelser

1. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
2. Etter denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
28.01.1988, sak D nr. 4/1988


ordfører


formannskapssekretær





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Innherredsveien 54
7067 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre