



aktiv.

Innherredsveien 86B, 7067 TRONDHEIM

**Tiltalende og oppgradert 2-roms
selveierleilighet | Kjøkken & bad
fra 2023 | Sentral beliggenhet |
Lave felleskostnader**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 2 946,- pr mnd.
Selger: Therese Aarmo Jensen
Asle Rostad Kjeldsberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 52/63 kvm
Tomtstr.: 6064.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 411, bnr. 110
Snr. 87
Oppdragsnr.: 1710250270

Velkommen til Innherredsveien 86B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Innherredsveien 86 B - En flott 2-roms leilighet med flere av byens studiesteder i gang og sykkelavstand. Leiligheten holder en gjennomgående moderne standard fra 2023 med fokus på fine farge- og materialvalg samt praktiske løsninger.

Verdt å merke seg:

- Grøntarealer og kulturliv i umiddelbar nærhet.
- Romslig kjøkken med mye benk- og skaplass.
- Kort avstand til Lade, Solsiden og Trondheim Torg.
- Romslig og lys stue med god plass til sofagruppe og spisegruppe.
- Flott flislagt bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.
- Stort soverom på 15 kvm med god plass til stor seng, kontorbord og garderobe.
- Godt kollektivtilbud like i nærheten med lokale bussforbindelser og flybuss til Værnes.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	41
Energiattest	57
Vedtekter	58
Husordensregler	63
Regnskap	65
Byggetegninger	71
Godkjent søknad for fasaderehabilitering	76
Seksjoneringstegninger	81
Reguleringskart	99
Planoversikt	102
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² - Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 52 m² - Entré/gang, wc, bad, soverom, kjøkken, kott og stue.

5. etasje

BRA-e: 6 m² - Loftsbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjellerbod på 5m² og loftsbod på 6m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6064.3 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en glimrende beliggenhet med gangavstand til det meste Trondheim har å by på. Kun 15 min. gange til hyggelige Solsiden hvor man har alt av dagligvare (søndagsåpent), klesbutikker, apotek, bakeri, flere treningssenter, vinmonopol, flotte restauranter og caféer på dagtid og muligheten til et flott uteliv på kveldstid. Kjøpesenteret Sirkus Shopping når man til fots på ca. 10 minutters gange. Kun få minutters gange til den nye bydelen Lilleby, med bl.a. dagligvarebutikker og kjøpesenter.

To minutters gange til koselige Lademoen park, en park som er opparbeidet i senere år, med utmerkede muligheter for sosiale sammenkomster. Like utenfor døren har man

flere opparbeidede grøntområder med benker til felles benyttelse. Søndagsåpen butikk og urbane kaféer og restauranter ligger innen 5-10 minutters gange.

Store studiesteder som NTNU Gløshaugen, St. Olavs Hospital, BI, HiST og Dronning Maud når man til sykkel på 10-15 minutter. Forøvrig er det gode bussforbindelser like ved som går direkte til bl.a. Dragvoll, HiST, NTNU Gløshaugen, sentrum og flybuss til Værnes m.m.

Man er en kort sykkeltur unna badeplasser på Lade og da særlig Korsvika, samt fine turmuligheter på Ladestien. Trondheim Buldresenter ligger innen minutters gange, mens Klatrehallen ligger innen ca. 10 minutters gange. For del kulturelle, så har man Rosendal Teater kun et steinkast unna.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Kjartan Korshavn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Kjartan Korshavn opplyser om følgende byggemåte: Leilighet etablert i 1. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer + loft over kjeller. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong/mur, og er utvendig pusset. Taket er et valmtak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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:

VINDUER OG DØRER

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det bemerkes malingsavfluss/slitasje på vinduskarmer. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak: Ekstra vedlikehold/enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftninger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt mellom 15 og 30 mm, i tillegg til

lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20 mm på stue. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30 mm i tillegg til lokale skjevheter, iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak: Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/varierende dimensjonering av materialer. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

KJØKKEN - AVTREKK

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0.

TOALETTROM

Rommet har kun naturlig ventilering. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

AVLØPSRØR

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv og veggjennomføringer. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at deler av innvendige avløpsrør ble oppgradert ifbm. oppgradering av bad og kjøkken. Det registreres eldre avløpsrør av støpejern over toalett, noe som gir økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. eldre avløpsrør over toalett. Anbefalte tiltak: Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre avløpsrør anbefales.

VANNLEDNINGER

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv og veggjennomføringer. Mesteparten av innvendige vannledninger opplyses å være skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken i 2023. Det er eldre ukjent årstall på vannledning over toalettrom med eldre stoppekran som trolig er tiltenkt ekstern tilkobling. Over halvparten av forventet brukstid vurderes å ha passert på vannledning over toalett, noe som gir økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer. Undertegnede hadde ikke kjennskap til plassering av rørfordelerskap på befaringsdagen. Informasjon tilknyttet fordelerskapet er hentet fra tilstandsrapporten fra 2024. Rørfordelerskap er plassert bak stekeovn og ble derfor ikke undersøkt på befaringsdagen. Stoppekran er plassert via åpning i vegg mot bad fra kjøkken og fungerte ved enkel funksjonstest. Det ble registrert lekkasjestopper i denne åpningen, hvorvidt den er tiltenkt vvb/og/eller rørfordelingsskap er ukjent. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget/synlig eldre del med eldre stoppekran over toalett. Anbefalte tiltak: Det anbefales ytterligere kontroll i fordelerskap og hvilken funksjon vannstopperen har/er tilknyttet, tiltak vurderes deretter. Løpende vurdere utskifting av eldre deler av anlegget.

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 Telenor.

Parkering

Sameiet leier ut 51 parkeringsplasser med motorvarmere. Ledige plasser tildeles av TOBB etter sammenhengende botid i sameiet. Kun registrerte eiere kan søke om p-plass. Det betales omkostninger til TOBB for tildeling av p-plass. Leietaker av parkeringsplass m/motorvarmer må betale for nøkkel (motorvarmer).

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP615767

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

G

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 236

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 853 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 747 761

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 991 045

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
48/6815

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 2 354
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 592

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- TV og internett
- Strøm i fellesareal
- Vaktmestertjenester
- Renholdstjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 946

Andel fellesformue

Kr 36 678

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Voldsminde

Organisasjonsnummer

987205962

Om sameiet

Sameiet Voldsminde består av eiendommene Thomas Von Westens gate 2-28 og Innherredsveien 86-92 (gnr. 411, bnr. 110), og omfatter totalt 149 eierseksjoner. Hver seksjon har en fastsatt sameiebrøk basert på seksjonens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, regnes som fellesarealer. Det foreligger også avtaler som gir enkelte seksjonseiere enerett til bruk av spesifikke boder. Slike avtaler er bindende for nåværende og fremtidige eiere og kan ikke endres uten samtykke fra berørte parter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 1 489 972
- Egenkapital: Kr 5 281 520
- Disponible midler: Kr 5 281 520
- Årets endring i disponible midler: Kr 1 489 972

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

Husdyr som hunder, katter o.l kan ikke holdes i sameiet. Samtykke kan likevel gis dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen (Lov om Eierseksjoner § 19, 6. ledd). Søknad sendes styret i sameiet. Båndtvang gjelder for hele sameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 411, bruksnummer 110, seksjonsnummer 87 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:

5001/411/110/87:

HEFTELSE

21.03.1988 - Dokumentnr: 7608 - 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:411 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1986 - OBLIGASJON

Beløp: NOK 10 000

Panthaver: Sameiet Voldsminde

Løpenr: 1214831

Prioritet etter: 90%

Av lånetaksten , til enhver tid

GRUNNDATA

07.01.1986 - Dokumentnr: 520 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 87

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 48/6815

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 149 SEKSJONER

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. I kommunens arkiv foreligger det kun en byggemelding for Innherredsveien 86A-86B, utstedt av Trondheim bygningsråd den 03.06.1935.

Det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse for fasaderehabilitering datert

28.07.1994.

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.

Det foreligger godkjent søknad for utskifting av vinduer og vindusdører, samt vedtak om riving av eksisterende balkonger. Det er per dags dato ikke utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for arbeidene.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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 byggesone 1, i et område avsatt til: Bevaring kulturmiljø // Framtidig sentrumsformål.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Innherredsveien, Anders Buens gate, Lademoen Kirkealle og Thomas von Westens gate med planID r0588, datert 26.06.1960.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Det eksisterer et planforslag som berører eiendommen:

PlanID: 5001 r20210002

Plannavn: Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106.

Formål: Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i et sentralt byområde langs Innherredsveien. Planen sikrer også bevaring av det eksisterende gårdsanlegget Katrinelyst. Tjeneste- og forretningsareal sikres i deler av bebyggelsen på bakkeplan mot Innherredsveien for å gi aktivitet til Innherredsveien og byrommet utenfor.

PlanID: r20220039

Plannavn: Innherredsveien 71

Formål: Hensikten med planforslaget er å fortette planområdet med forretning og bolig.

Eiendommen ligger i et område med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og har antikvarisk klassifisering C. Dette innebærer at eiendommen skal søkes bevart. Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

Adgang til utleie

Seksjonseierne står fritt til å leie ut seksjonen sin, men styret skal underrettes ved bruksoverlating.

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. Det er vedtektsfestet i sameiets vedtekter at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (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))

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (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 76 100

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 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger/overtakelse kr 3 490 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få

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

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott

Eiendomsmegler

vebjorn.nybrott@aktiv.no

Tlf: 957 06 337

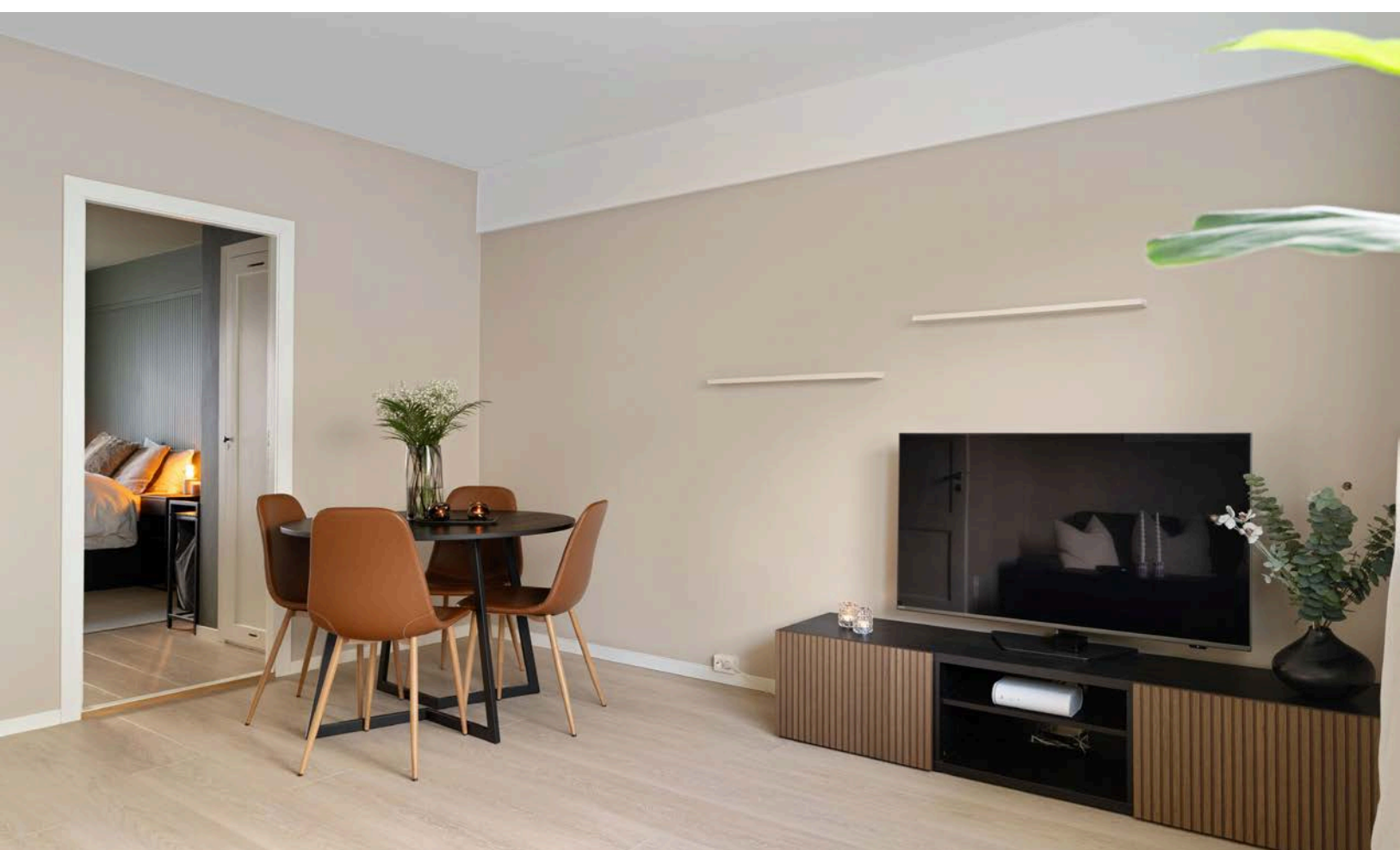
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

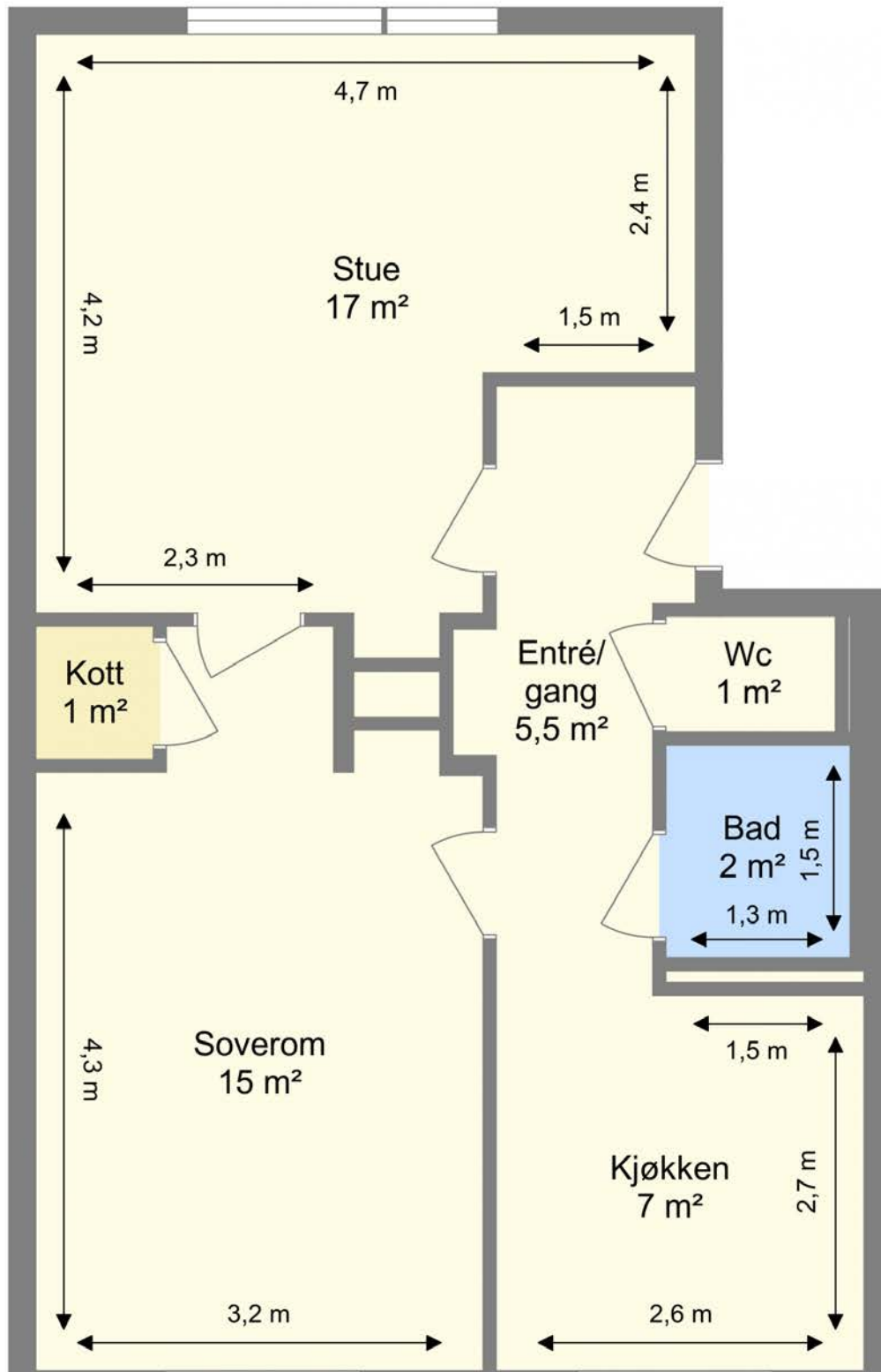
Salgsoppgavedato

01.10.2025

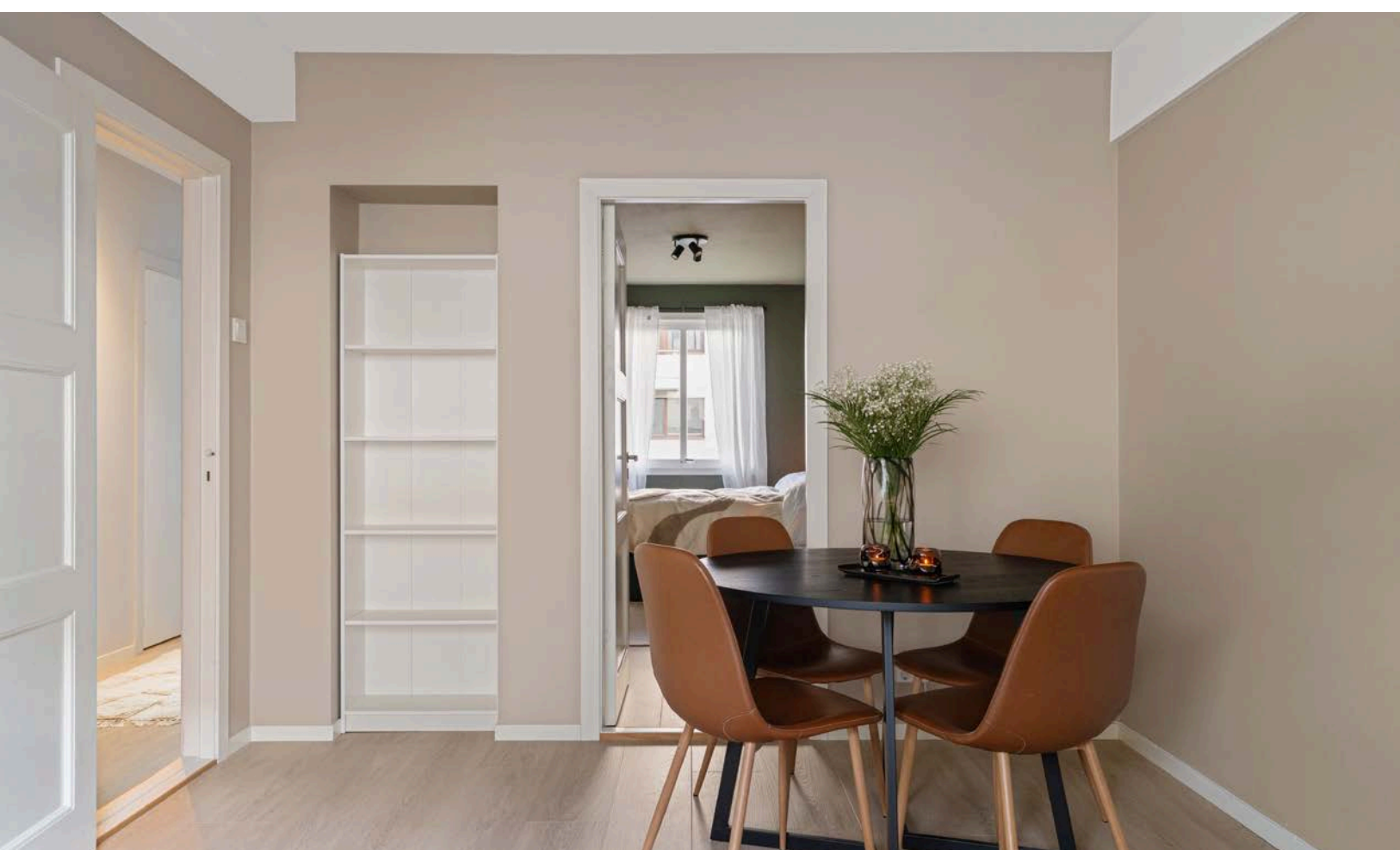


Innherredsveien 86B snr. 87

1. Etasje









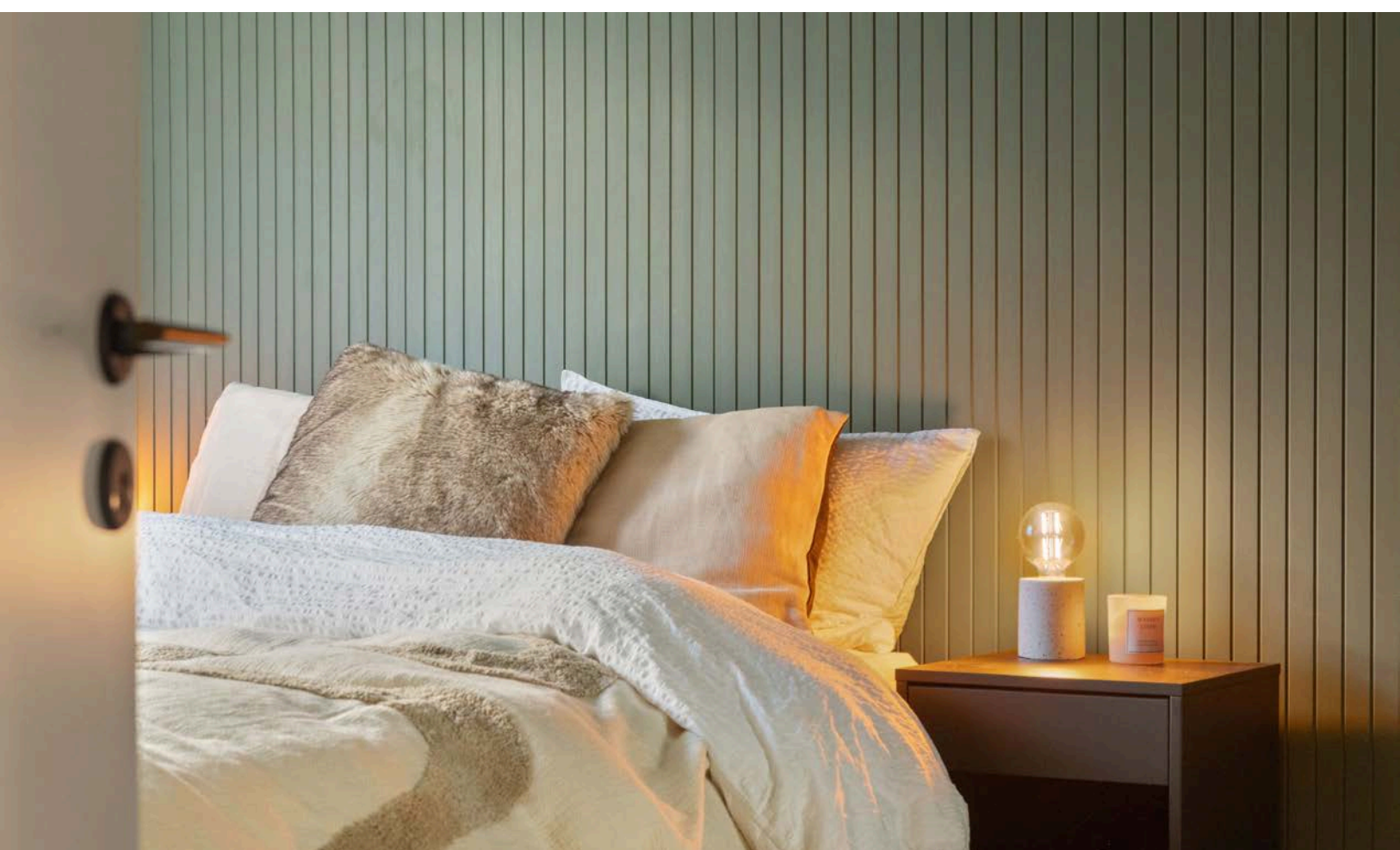
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Innherredsveien 86B - Nabolaget Voldsminde/Lademoen kirke - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Rønningsbakken Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	5 min 0.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	22 min 1.9 km
Dronningens gate 62 Linje 9	7 min 2.8 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	7 min 0.5 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	21 min 1.8 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min 2.6 km
Bybroen videregående skole 210 elever	6 min 2.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

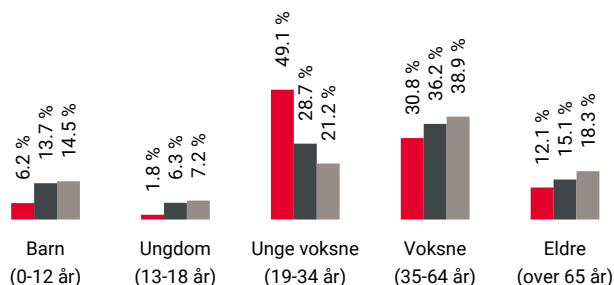
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voldsminde/Lademoen kirke	1 000	718
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Saxenborg barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Bunnpris Buran Post i butikk	6 min 0.6 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. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

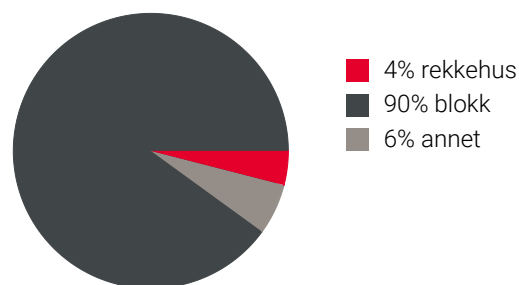
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

 **Gateparkering**
Lett 75/100

Sport

-  Jarlebanen - kgb 6 min 
Fotball 0.5 km
-  Lilleby skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Feel24 Buran 6 min 
-  3T-Solsiden 10 min 

Boligmasse



«Sentralt, rolig, anonymt og veletablert»

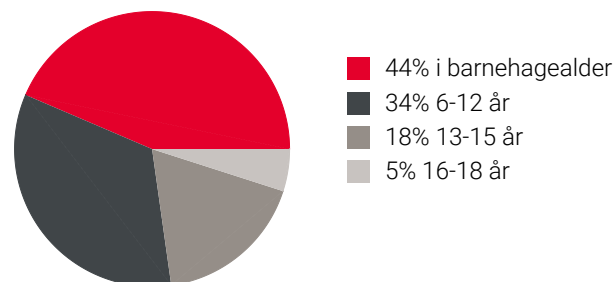
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Solsiden Kjøpesenter 14 min 
-  Apotek 1 Solsiden 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

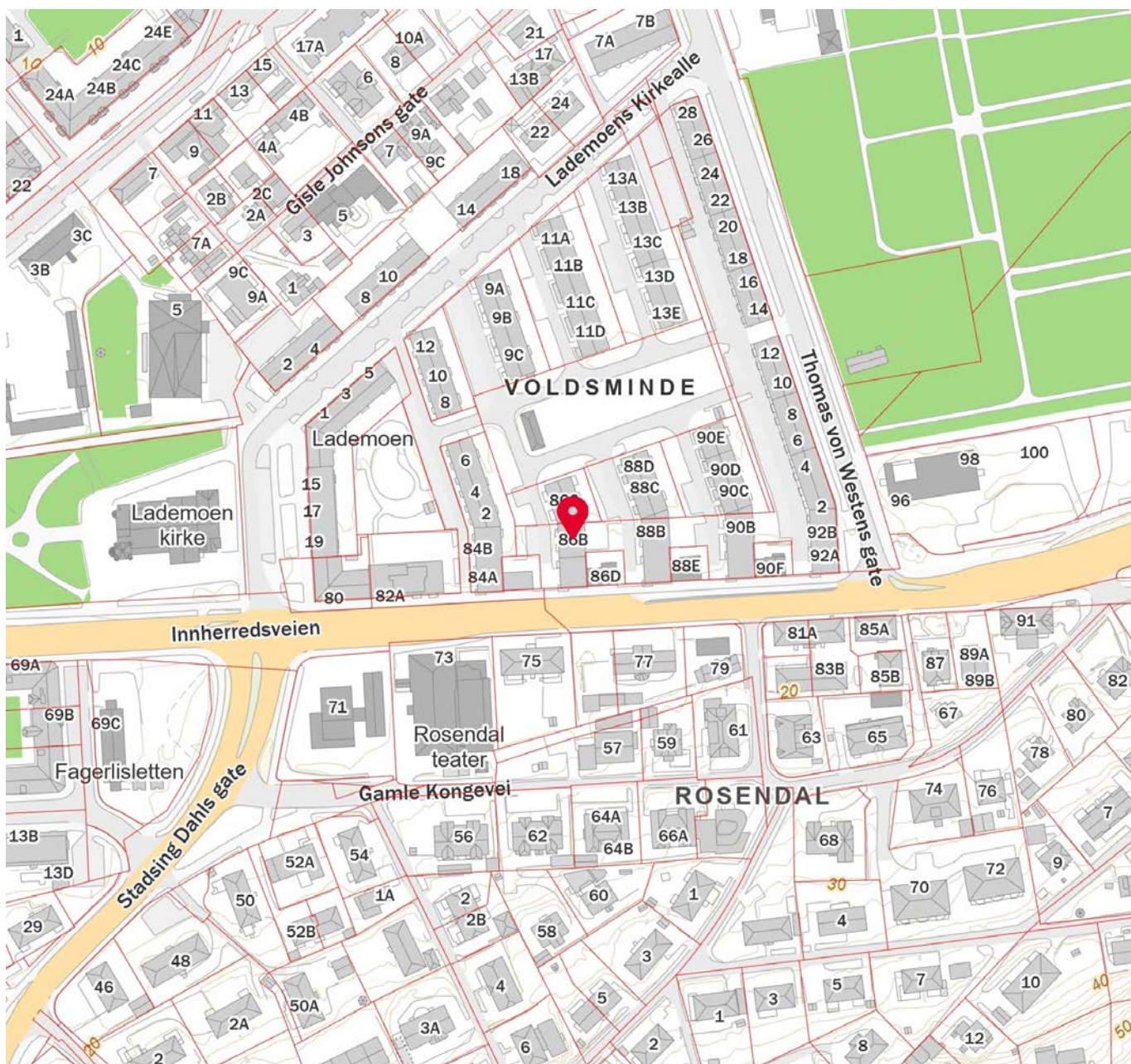
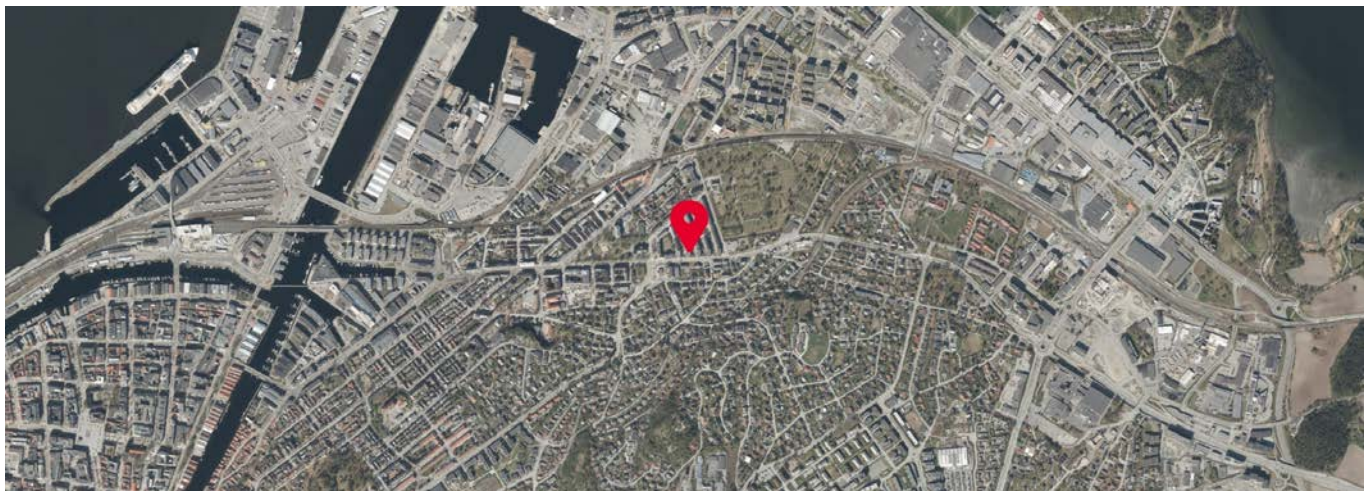


0% 63%

-  Voldsminde/Lademoen kirke
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250270	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Asle Rostad Kjeldsberg	Therese Aarmo Jensen
Gateadresse	
Innherredsveien 86B	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250270

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250270

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: 1710250270

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asle Rostad Kjeldsberg	cf6a2800b9a1e2c735fc9c 6a4367bc960c5ebb2c	10.09.2025 21:15:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Aarmo Jensen	1391aa1d0c16b2acf03c83 eaf995f0f7a365d4fa	10.09.2025 21:12:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250270

- 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 86B 7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1936

BRA: 52 m²

BRA-i: 52 m²

Samlet vurdering

TG-0

6

TG-1

2

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

2

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/35633>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det bemerkes malingsavlass/ slitasje på vinduskarmer. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftinger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm på stue. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter, iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig ventilering. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv og veggjennomføringer. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at deler av innvendige avløpsrør ble oppgradert ifbm. oppgradering av bad og kjøkken. Det registreres eldre avløpsrør av støpejern over toalett, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. eldre avløpsrør over toalett.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre avløpsrør anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv og veggjennomføringer.

Mesteparten av innvendige vannledninger opplyses å være skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken i 2023. Det er eldre ukjent årstall på vannledning over toalettrom med eldre stoppekran som trolig er tiltenkt ekstern tilkobling. Over halvparten av forventet brukstid vurderes å ha passert på vannledning over toalett, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

Undertegnede hadde ikke kjennskap til plassering av rørfordelerskap på befaringsdagen. Informasjon tilknyttet fordelerskapet er hentet fra tilstandsrapporten fra 2024. Rørfordelerskap er plassert bak stekeovn og ble derfor ikke undersøkt på befaringsdagen. Stoppekran er plassert via åpning i vegg mot bad fra kjøkken og fungerte ved enkel funksjonstest. Det ble registrert lekkasjestopper i denne åpningen, hvorvidt den er tiltenkt vvb/ og/ eller rørfordelingsskap er ukjent.

TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget/ synlig eldre del med eldre stoppekran over toalett.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere kontroll i fordelerskap og hvilken funksjon vannstopperen har/ er tilknyttet, tiltak vurderes deretter.

Løpende vurdere utskifting av eldre deler av anlegget.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen og det er ukjent om det foreligger pålegg på skorsteinen.

Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om det er behov for tiltak før etablering.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert et varmtvannsbereder på ca. 120 liter som opplyses å være fra 2023 i kjøkkenbenk. Det er etablert en åpning i kjøkkenskrog bak stekeovn. Stekeovn ble ikke demontert på befaringsdagen og bereder er derfor ikke kontrollert av undertegnede.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å demontere stekeovn for å stadfeste/ bekrefte tilstand på berederen.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2025

Rapportdato
16.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Therese Aarmo Jensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Asle Rostad Kjeldsberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema gjennomgått før befaring, datert 10.09.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**

Telefon: **416 05 438**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **kk@tft.no**

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Innherredsveien 86B, 7067 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **411**

Bruksnr: **110**

Festenr:

Seksjonsnr: **87**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0102**

Byggeår: **1936 - Kilde: Matrikkel**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 1. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer + loft over kjeller. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong/mur, og er utvendig pusset. Taket er et valmtak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	52	52	0	0	0
Eksterne boder	11	0	11	0	0
Totalt m²	63	52	11	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	0
Totalt m²	52	52	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	51	1	Entré/ gang, wc, bad, soverom, kjøkken og stue.	Kott.
Totalt m²	52	51	1		

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	6	0	6	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 5m² og loftsbod på 6m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass. Malte innerdører og malt ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1983 i følge datostempling i glass. Selger opplyser at 3 innerdører ble skiftet i 2024. Ukjent årstall på ytterdør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det bemerkes malingsavflass/ slitasje på vinduskarmen. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftninger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm på stue. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter, iht. standardens krav til måleavvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-IU

Det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen og det er ukjent om det foreligger pålegg på skorsteinen.
Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om det er behov for tiltak før etablering.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-0

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2023.
Ingen synlige skader eller symptomer på fukt ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

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?	Ja
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig ventilering. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv og veggjennomføringer.

Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at deler av innvendige avløpsrør ble oppgradert ifbm. oppgradering av bad og kjøkken. Det registreres eldre avløpsrør av støpejern over toalett, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. eldre avløpsrør over toalett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre avløpsrør anbefales.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv og veggjennomføringer. Mesteparten av innvendige vannledninger opplyses å være skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken i 2023. Det er eldre ukjent årstall på vannledning over toalettrom med eldre stoppekran som trolig er tiltenkt ekstern tilkobling. Over halvparten av forventet brukstid vurderes å ha passert på vannledning over toalett, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

Undertegnede hadde ikke kjennskap til plassering av rørfordelerskap på befaringsdagen. Informasjon tilknyttet fordelerskapet er hentet fra tilstandsrapporten fra 2024. Rørfordelerskap er plassert bak stekeovn og ble derfor ikke undersøkt på befaringsdagen. Stoppekran er plassert via åpning i vegg mot bad fra kjøkken og fungerte ved enkel funksjonstest. Det ble registrert lekkasjestopper i denne åpningen, hvorvidt den er tiltenkt vvb/ og/ eller rørfordelingssskap er ukjent. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget/ synlig eldre del med eldre stoppekran over toalett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere kontroll i fordelerskap og hvilken funksjon vannstopperen har/ er tilknyttet, tiltak vurderes deretter.
Løpende vurdere utskifting av eldre deler av anlegget.

6.9 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?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en 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 undersøkelsen 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 for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Det ble fremlagt samsvarserklæring som tolkes å gjelde for hele leiligheten, datert 06.03.2024. Basert på selgers opplysninger er det ikke foretatt arbeider utover fremlagt samsvarserklæring. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er etablert et varmtvannsbereder på ca. 120 liter som opplyses å være fra 2023 i kjøkkenbenk. Det er etablert en åpning i kjøkkenskrog bak stekeovn. Stekeovn ble ikke demontert på befaringsdagen og bereder er derfor ikke kontrollert av undertegnede.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å demontere stekeovn for å stadfeste/ bekrefte tilstand på berederen.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-I
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2023 iht. fremlagte fakturaer fra håndverkere.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-O
Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall i dusjsone og ca. 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. På grunn av utførelse/ materialvalg med flis er det ikke mulig å kontrollere høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør til topp slukrist. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin, servant i servantskap, innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er styrt med fuktføler og er derfor ikke funksjonstestet. Det foreligger ikke opplysninger om feil på vifta.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Tilstøtende vegg mot dusjsone er oppført i mur/ betong og mot kjøkkeninnredning. Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet uten på registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra elektriker, rørlegger og flislegger.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

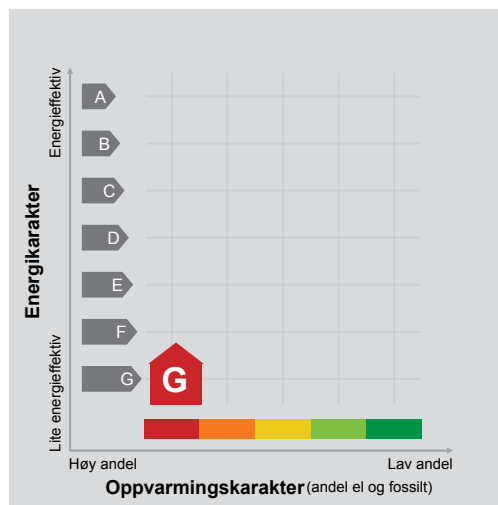
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Innherredsveien 86B
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	110
Seksjonsnummer	87
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182147915
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-168547
Dato	15.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
SAMEIET VOLDSMINDE

I TRONDHEIM

Sist endret 30.06.20

§ 1
Eierforhold

Sameiet Voldsminde omfatter eiendommene Thomas Von Westens gate nr. 2-28, Innherredsveien nr. 86-92 Gnr. 411 bnr. 110. Eiendommene ligger i sameie mellom eierne av de 149 eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til oppdelings - begjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer. Det er videre inngått avtaler mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere til enkelte boder. Disse avtalene er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseieren som berøres av endringen samtykker i det.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 2
Sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

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

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 3
Årsmøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslaget som nevnt i § 6 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 4
Ekstraordinært sameiermøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§3 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 5

Stemmerett

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal.

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter 58 og §13 annet ledd.
5. Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

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

§ 6

Avstemming

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 7

Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 8

Sameiets styre

Styreleder velges på særskilt valg for to år av gangen. Sameiet ledes av leder og et styre på 4 medlemmer. 4 styremedlemmer med personlige varamenn velges av årsmøtet blant seksjonseierne, for 2 år ad gangen og fordeles til boligmengden, slik at 2 styremedlemmer skal være fra seksjonene i Innherredsveien og 3 fra seksjonene i Thomas Von Westens gate.

Første år utgår 2 medlemmer med varamenn etter loddtrekning, senere 3 eller 2 annethvert år med varamenn.

Medlem kan unnslå seg i like lang tid som det har fungert. Nestformann velges av styret begge for et år ad gangen. Styret kan gjøre vedtak når 3 medlemmer er tilstede, deriblant formann eller nestformann.

Styret tegnes av formann eller nestformann med et styremedlem i tillegg.

§ 9

Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10

Styremøter

Styremøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Med mindre annet bestemmes i vedtektene, hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gir møtelederens stemme utslaget.

§ 12

Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlinger eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 14

Utgifter

Utgifter til den daglige drift av sameiet (ikke vedlikeholdsutgifter eller andre utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet), fordeles mellom sameierne likt.

Vedlikehold av parkeringsplasser og leie av disse, blir avregnet til brukerne med et beløp som årsmøtet bestemmer.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bare ha en større del av utgiftene enn det som er bestemt ovenfor.

Så lenge Sameiet Voldsminde har lån i **CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE Trondheim**, med heftelse i sameierobligasjoner knyttet til den enkelte seksjon, forplikter sameiet v/årsmøtet seg til å nedbetale lånet gjennom ordinære fellesutgifter og uten unødig opphold.

Det forutsettes at et likt låneopptak godkjennes av årsmøtet med minst 2/3-dels flertall i ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

§ 15

Pålegg på seksjonseiers regning

Ved at seksjonseier ikke overholder pålegg som sameiets vedtekter og ordensregler pålegger han, kan arbeidet utføres på seksjonens regning. Styret gir rimelig varsel for slike tiltak iverksettes.

§16

Vedlikeholdsfond

Sameiestyret har plikt til å spare for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det blir opprettet i alt 3 fond til dekning av påregnelige vedlikeholdsutgifter.

Fondene skal fordeles slik:

1. Fondet for seksjonene som ligger til Thomas Von Westens gate.
2. Fondet for seksjonene som ligger til Innherredsveien 90-92.
3. Fondet for seksjonene som ligger til Innherredsveien 86 –88

Midler fra de respektive fond kan kun benyttes til vedlikehold eller påkostninger som refererer seg til de enkelte eiendommer som fondene er ment å omfatte. Sameiermøtet kan fastsette forskjellige innbetalingsbeløp til de enkelte fond. Seksjonene innbyrdes skal fordele innbetalingene i henhold til sameierbrukene.

§ 17

Panteobligasjoner

Selgerobligasjoner pålydende kr 30.000,-.

Ved eventuelt salg av seksjoner skal den nye eier skriftlig godkjennes av ny debitor av Klara Klingenberg, ved påskrift på obligasjon av ny debitor og Klara Klingenberg, v/AS Eiendomsforvaltning. Påtegning skal tinglyses. Obligasjonene vil bero i Kreditkassen til forvaltning.

Når selgerobligasjonene er nedbetalt (år 1969) utgår avsnitt 1 og 2 av § 17 i vedtektene.

Panteobligasjoner pålydende kr 10.000,- til Sameiet Voldsminde til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold.

Ved eventuelt salg av seksjoner følges samme prosedyre for sameierobligasjoner som for selgerobligasjonene, dog slik at de som har fullmakt til å undertegne for sameiet blir part i saken.

Sameiets obligasjoner blir oppbevart som sameier bestemmer.

Sameierobligasjoner kan pantsettes som sikkerhet for lån som sameiet opptar i følge av vedtak i § 14. En slik pantsettelse kan kun skje med det antall obligasjoner som løper mot de respektive vedlikeholdsfond Jfr. § 16.

En eventuell pantsettelse må godkjennes av årsmøtet med minst 2/3-dels flertall i ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Trondheim, 01.01.2000

ORDENSREGLER FOR SAMEIET VOLDSMINDE

1. Fellesrom

Ingen rom må brukes til annet enn det de er bestemt for. Barnevogner, sykler o.l. må ikke settes i ganger, men i kjellergang under trappen. Ingen fellesrom i kjeller eller loft kan benyttes til personlige formål. Oppbevaring av møbler og andre personlige eiendeler skal kun forekomme i egne boder.

2. Balkonger og vinduer

Balkonger og vinduer må ikke brukes til banking eller risting av matter eller sengetøy. Oppheng, tørking og lufting av klær, matter eller sengetøy må foregå på innsiden av balkongen.

Foring av dyr og opphenging av julenek er ikke tillatt på sameiets eiendommer, da dette lett kan tiltrekke seg rotter og mus.

Alle vinduer i fellesarealer skal lukkes ved nedbør. Knuste ruter skal omgående varsles styret. Vinterstid skal vinduer i kjeller og på loft holdes lukket.

3. Låssystem, porttelefon, postkasser og dører

Sameiets låssystem innbefatter ytterdør, entredør, loftsdør, kjellerdør og postkasse. Nye nøkler bestilles hos Nøkkelservice AS, Innherredsveien 92, og betales av den enkelte sameier.

Navnelapper til porttelefon bestilles hos Nøkkelservice AS, Innherredsveien 92, hvorpå styret vil sørge for utskifting.

Postkasser skal ha standard navneskilt som til en hver tid skal være oppdatert. Disse bestilles hos Nøkkelservice AS, Innherredsveien 92, og betales av den enkelte beboer.

Alle entredører skal være i henhold til styrets vedtak om brannklasse og utførelse. Ytterdør, kjellerdør og loftsdør skal alltid holdes låst.

4. Ro og orden

Ro og orden er en selvfølge!

5. Oppussing/vedlikehold

Tyngre oppussings- og vedlikeholdsarbeider som boring, hamring, maskinsliping og bruk av andre støyende maskiner må avsluttes kl 21.00 på hverdager, og kl 18.00 på lørdager. Av hensyn til naboer bør ikke slike arbeider utføres på søn- og helligdager.

6. Vasking og tørking av klær

Vaskemaskiner og tørketromler kan plasseres i felles vaskerom i kjeller mot årlig avgift, pr enhet, fastsatt av styret. Maskinene plasseres på oppmerkede plasser med seksjonsnummer. Renhold av vaskerom foretas av beboerne som benytter dette.

Pakninger i kraner skal holdes i god stand og kranene skal holdes ordentlig lukket. Ved lekkasje varsles styret.

Tøy som henges på tørkeloft skal være dryppfritt. Utvendige tørkeplasser bør tømmes for klær på søn- og helligdager.

7. Parkering

Ingen parkering er tillatt på sameiets område utenom oppmerkede plasser. Disse kan leies og blir administrert av sameiets forretningsfører (TOBB Forvaltning). Pris for leie bestemmes på årsmøtet.

8. Fasade

Ingen sameier har enkeltvis råderett over blokkens fasade (inklusive balkong og tak). Montering av utstyr som parabol-, radio- og TV-antenne o.l. er ikke tillatt på fasade inklusive balkongrekkverk. Markiser på balkong er ikke tillatt. Blomsterkasser på balkong skal være hvit, og må monteres sikkerhetsmessig.

9. Husdyr

Husdyr som hunder, katter o.l kan ikke holdes i sameiet. Samtykke kan likevel gis dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen (Lov om Eierseksjoner § 19, 6. ledd). Søknad sendes styret i sameiet. Båndtvang gjelder for hele sameiets område.

10. Eierskifte og utleie av leiligheter

Ved eierskifte skal både selger og kjøper varsle TOBB Forvaltning (sameiets forretningsfører). Boder skal på lik linje med leiligheter ryddes og vaskes ved fraflytting av seksjonen.

Seksjonseier plikter å melde utleieforhold til TOBB Forvaltning. Dette gjelder både inn- og utflytting. Seksjonseier plikter også å melde fra om egen midlertidig adresse til TOBB Forvaltning. Seksjonseier har ansvar for å påse at sameiets ordensregler og vedtekter blir fulgt av leietaker.

11. Henvendelse til styret

Alle henvendelser til styret skal skje via styrets postkasse plassert i Thomas von Westens gt. eller via e-post: sameievoldsminde@enter.vg

Vedtatt på årsmøte 25.04.02

Sameiet Voldsminde - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		4 180 704	4 180 704	4 180 397	4 180 397
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 036 800	924 480	1 036 800	1 022 700
Andre tillegg	1	-3 936	-3 936	-3 936	-3 936
Andre driftsinntekter	2	65 611	64 048	62 500	66 000
Sum driftsinntekter		5 279 179	5 165 296	5 275 761	5 265 161
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-22 427	-22 377	-22 377	-22 377
Styrehonorar		-158 700	-158 700	-158 700	-158 700
Forretningsførerhonorar		-234 887	-226 997	-234 887	-242 600
Honorar administrative tjenester		-17 680	-17 065	-17 680	-18 300
Eksterne honorar	4	-20 800	-17 518	-17 720	-19 500
Drifts- og serviceavtaler	5	-21 259	-20 520	-21 546	-22 100
Vaktmestertjenester		-165 000	-168 000	-173 250	-173 250
Renholdstjenester		-188 431	-186 362	-193 771	-197 900
Løpende vedlikehold	6	-144 752	-156 630	-125 000	-125 000
Periodisk vedlikehold	7	-455 000	-54 025	-432 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-974 028	-978 746	-1 036 800	-1 022 700
Forsikring		-1 364 547	-1 287 306	-1 403 434	-1 569 230
Kommunale tjenester og renovasjon		-22 599	-21 515	-19 000	-23 500
Energi, felles		-111 451	-102 949	-101 800	-111 200
Andre driftsutgifter	8	-39 762	-53 036	-19 234	-38 000
Sum driftskostnader		-3 941 320	-3 471 747	-3 977 199	-3 744 357
DRIFTSRESULTAT		1 337 858	1 693 549	1 298 562	1 520 804
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		152 114	100 661	35 000	100 000
Finanskostnader		0	-22 913	0	0
Netto finansposter		152 114	77 748	35 000	100 000
Resultat før skattekostnad		1 489 972	1 771 298	1 333 562	1 620 804
Ordinært resultat etter skatt		1 489 972	1 771 298	1 333 562	1 620 804
ÅRSRESULTAT	9, 12	1 489 972	1 771 298	1 333 562	1 620 804
Disponering av totalresultat:		1 489 972	1 771 298	1 333 562	1 620 804
Overført til annen egenkapital		1 489 972	1 771 298	0	0

Sameiet Voldsminde - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	2 954	25 751
Periodiserte kostnader	10	981 815	934 953
Mellomregning Klare Finans	10	62 667	19 324
Opptjente renter	10	152 114	100 661
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	5 036 731	3 608 844
Sum omløpsmidler		6 236 281	4 689 533
SUM EIENDELER		6 236 281	4 689 533

Sameiet Voldsminde - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	5 281 520	3 791 548
Sum egenkapital		5 281 520	3 791 548
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		778 112	739 087
Skyldig off. myndigheter		87 972	91 412
Forskudd kunder		67 385	42 436
Påløpte kostnader		9 885	10 539
Annen kortsiktig gjeld		11 407	14 512
Sum kortsiktig gjeld		954 761	897 985
Sum gjeld		954 761	897 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 236 281	4 689 533

Sted: _____, dato: _____

Roger Berg
Leder

Ingrid Bakken
Styremedlem

Arild Krogh
Styremedlem

Ann Karin Nyheim
Styremedlem

Henrik Berg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	-3 936	-3 936
Sum andre tillegg	-3 936	-3 936

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	36 000	35 761
Utleie av utstyr og areal	29 611	28 287
Sum andre inntekter	65 611	64 048

Utleie av utstyr og areal gjelder leie av basestasjon.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	22 377	22 377
Reisekostnader	50	0
Sum personalkostnader	22 427	22 377

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 518
Fakturerte tjenester	1 487	0
Sum eksterne honorarer	20 800	17 518

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder antihvitevasking og oppfølging av politisk disponert person.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	21 259	20 520
Sum drifts- og serviceavtaler	21 259	20 520

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	108 745	98 122
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	18 610	36 061
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	12 700
Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 199	6 830
Reparasjon og vedlikehold annet	2 198	2 916
Sum vedlikehold	144 752	156 630

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	455 000	54 025
Sum periodisk vedlikehold	455 000	54 025

Periodisk vedlikehold gjelder utskifting av låssystem.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	11 580	18 395
Kontorrekvisita, trykksaker	0	979
Drift maskiner	954	0
Kostnader vedr. styrearbeid	3 224	1 989
Generalforsamling/årsmøte	8 966	3 831
Bankgebyrer	635	625
Andre gebyrer	7 806	7 529
Hjemmeside/internett/TV-abo	6 597	18 812
Dagligvarer	0	877
Sum andre driftsutgifter	39 762	53 036

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	3 791 548	2 713 266
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 489 972	1 771 298
Avdrag lån	0	-693 015
Årets endring i disponible midler	1 489 972	1 078 282
Disponible midler i periodens slutt	5 281 520	3 791 548
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	5 281 520	3 791 548

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

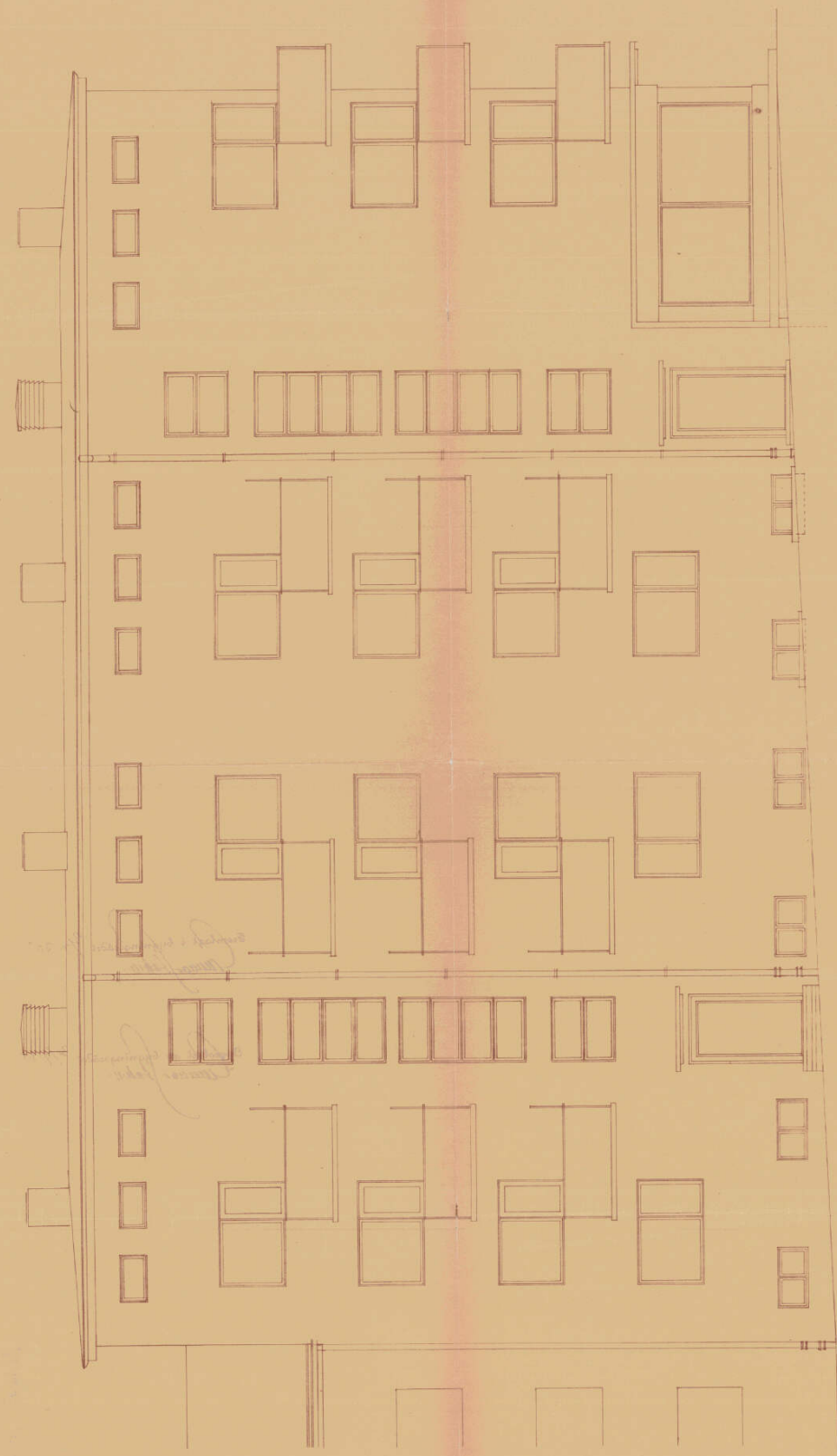
	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	65 624	69 063
Bankinnskudd	4 971 107	3 539 781
Sum bankinnskudd	5 036 731	3 608 844

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	3 791 548	2 020 250
Annen egenkapital 01.01	3 791 548	2 020 250
Årets resultat	1 489 972	1 771 298
Annen egenkapital 31.12	5 281 520	3 791 548
SUM EGENKAPITAL 31.12	5 281 520	3 791 548

BL. 36.

1/1 JERIMETON TRONDHJEN.
BENYCELLE 044 VOLDIMIDE.
BLOU 1; II, V, X^{es} III.

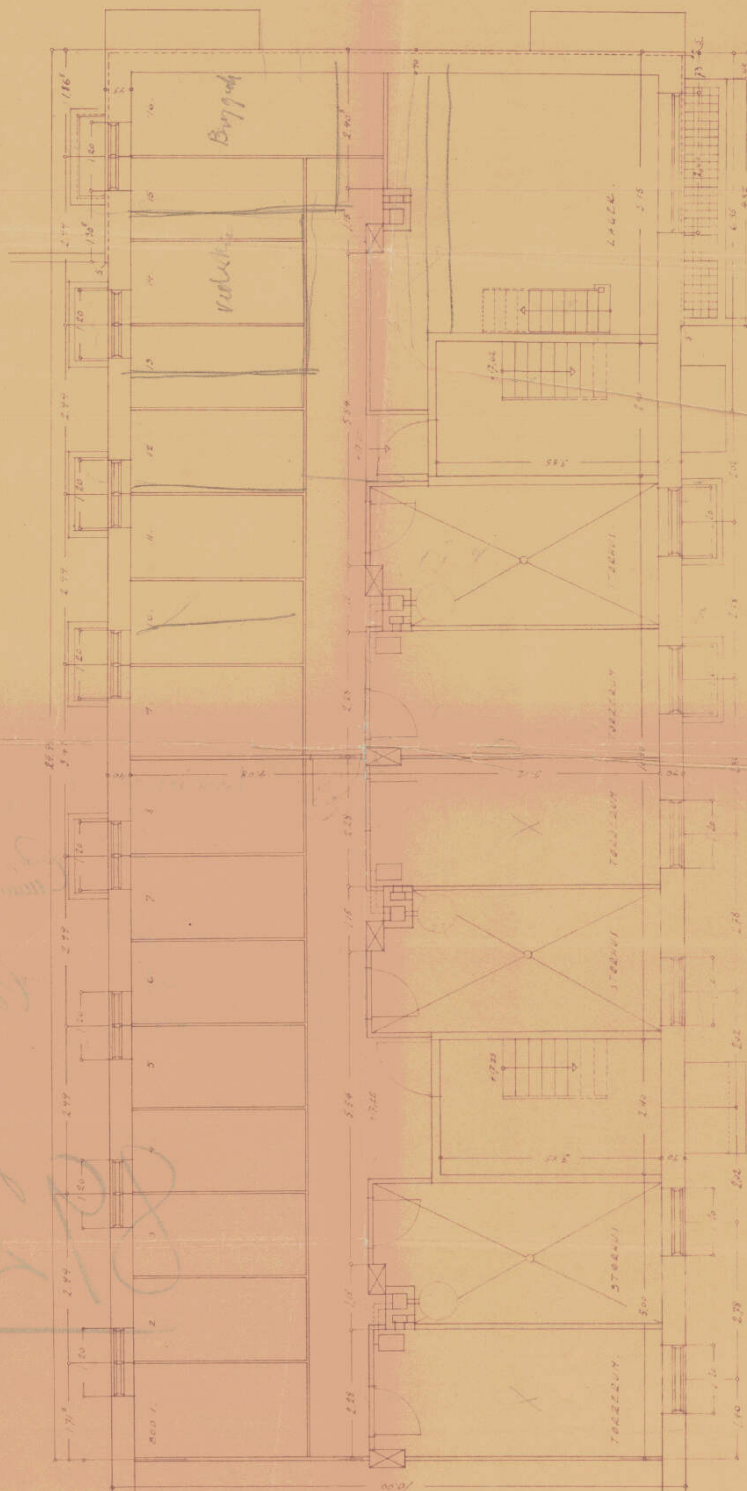


FASADE NO. 151.
MAR. 1930.

PIERRE PÉDRIEN ARCH. MAR. 1930.

ЖЕЛЕЗНОБЕТОННЫЙ
ОБЪЕКТ НА ПЛОЩАДИ
БЛОКА I, II, V и VI.

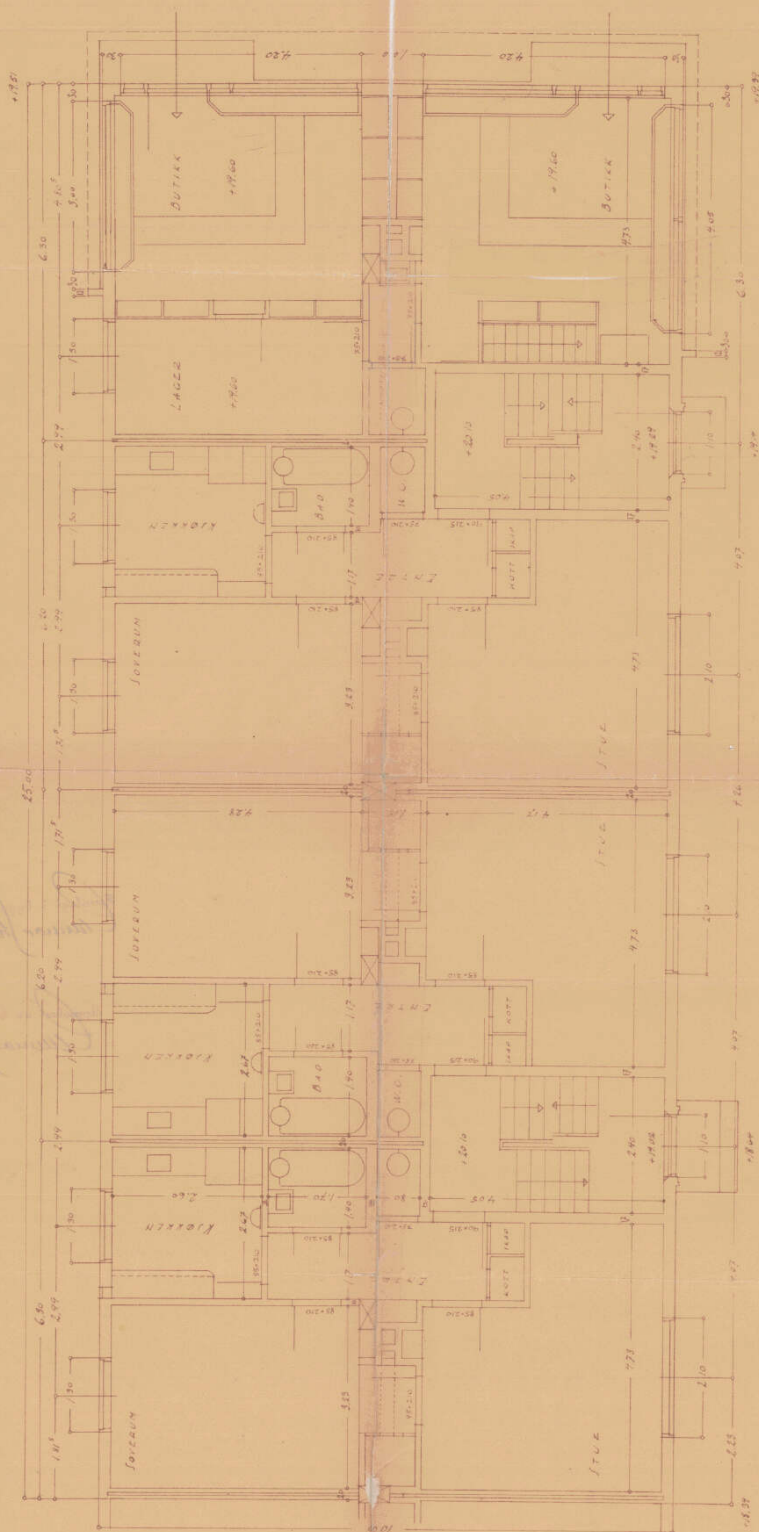
20/21



ЖЕЛЕЗНОБЕТОН.
МАШ. 1:50.

ЖЕЛЕЗНОБЕТОН. МАШ. 1:50.

41 JERNBETON TRONNIEN
 MEDGÆLSE PÅ VOLDINGEN
 BLOK I, II, III & IV.

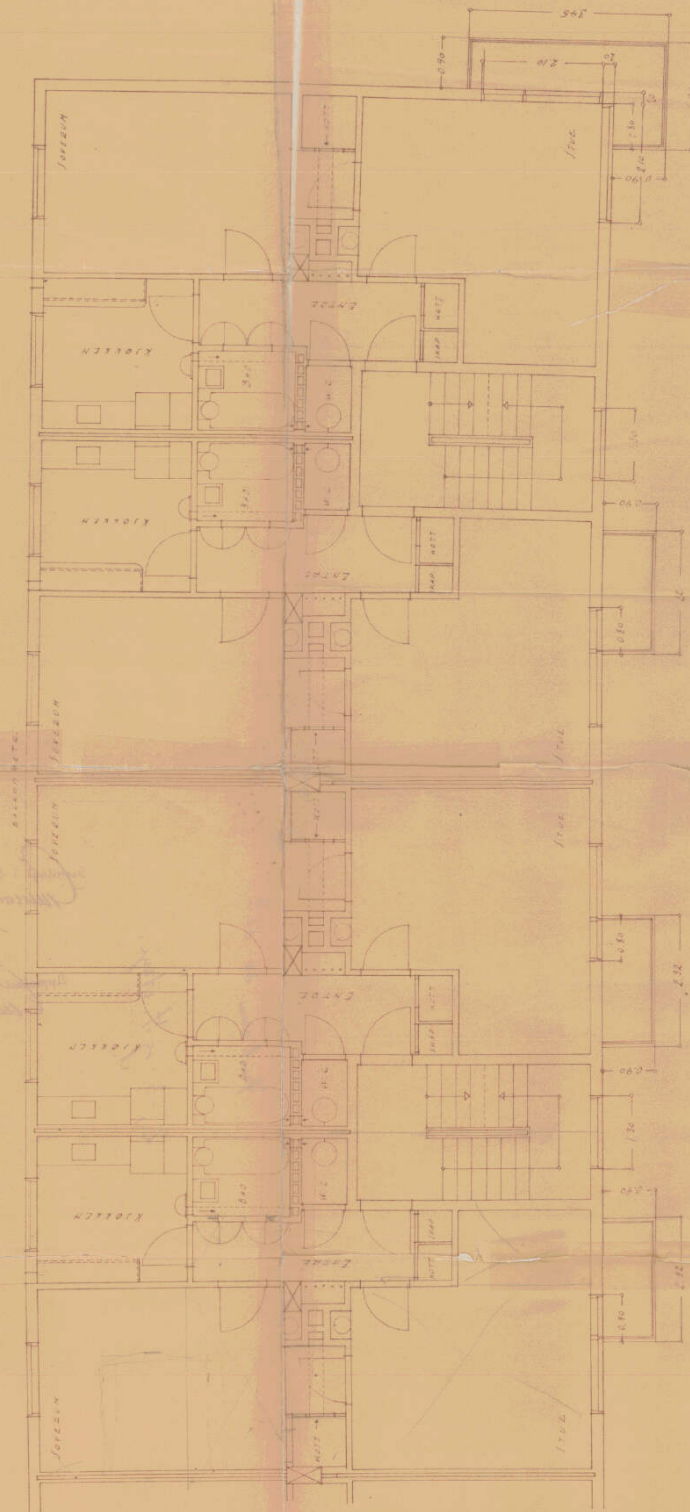


ALLE DIMENSIONER ER PÅ METRE.

111311
 11.11.11.

22-98-99-100-101-102

А/б ЖЕЗНОСТОН ТӨҮӨНДӨЛӨМ
БЕДЖЕЛЛЕ РИЯ ВЕЛДЖИМДӨЛӨ.
БЛОК I, II, V, VI.



2,3004 L113H.
M442, 1.50.

ИЗДАНИЕ ПРОЕКТА 1998 ГОДА



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

Sameiet Voldsminde
Thomas von Westens gate 8
7042 TRONDHEIM

**KOPI
DELEGASJONSSAK**

NR: DB /0704/94

Behandlet: 19.07.94

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/31563/1994
oppgis ved alle henvendelser

Dato
28.07.1994

Saken gjelder:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FASEDEREHABILITERING

Byggested: INNHERREDSVEIEN 86 G.nr.: 411/110

Byggherre: Sameiet Voldsminde

Anmelder: Enghs Arkitektkontor A/S

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 09.03.94

Sameiet Voldsminde må foreta en fasaderehabilitering av sin boligmasse. Blokkene mot Innherredsveien vil i tillegg få en kosmetisk forbedring av de for få år siden nyoppsatte balkonger.

Saken har vært nøye gjennomgått med Byantikvaren, og det er gitt aksept for de ulike arbeider.

FASADEUTBEDRING.

Fasadene vil bli tilleggsisolert med 5cm. mekanisk festet mineralull. Denne påføres 3cm.kostet puss som skal males med silikatmaling. Endelig fargevalg må foretaes etter samråd med Byantikvaren.

BALKONGER.

Dagens panelte brystning vil bli påført 6mm. Stenex-plater. Dette vil uten tvil gi en utseendemessig forbedring. Fargevalg må foretaes etter samråd med Byantikvaren.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

129023/94

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

- B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
- B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

- C1 Materialer, detaljering og farge skal harmonere med bestående bygg.
Endelig fargevalg avklares med Byantikvaren.
- C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

- D1 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.
- D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

ANDRE VILKÅR:

- E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Kopi av dette vedtak sendes til:

Enghs arkitektkontor a/s, Museumsplassen 1, 7012 Trondheim

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

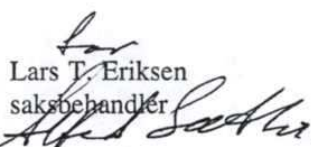
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.

Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.

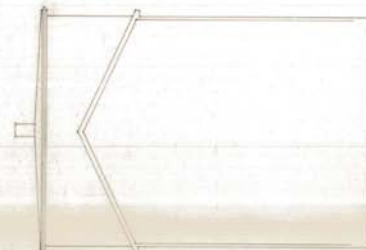
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen

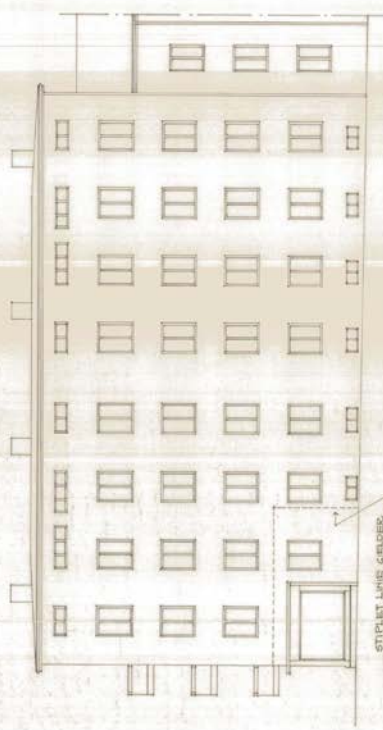

Kåre Rypdal
bygningssjef


Lars T. Eriksen
saksbehandler

Det bevilnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret K. Melby



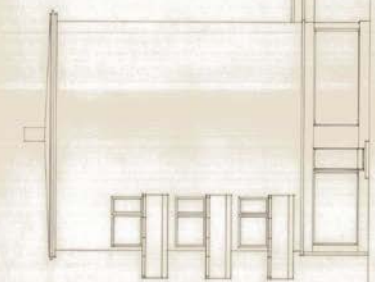
FASADE NORD



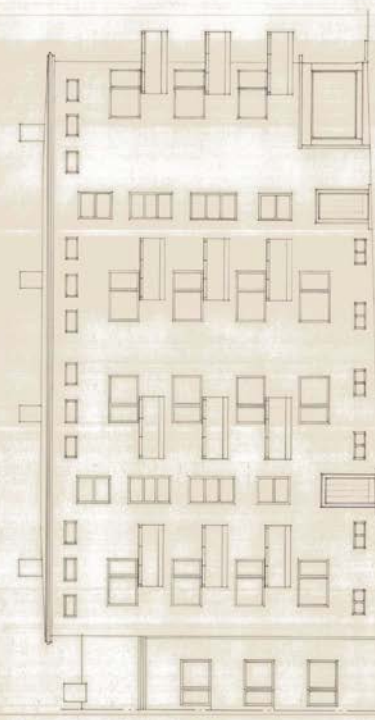
FASADE OST

STRAßE UNTER GIEBEL
TÜR HÖHE 2,10 M, NICHT 2,10 M, 2,10 M

1:100
18.01.05
Bauhauptstadt



FASADE SÜD

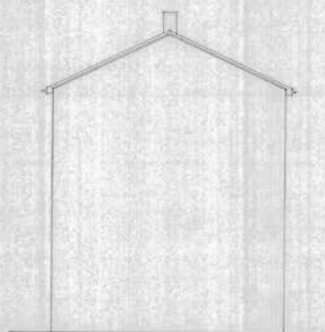


FASADE WEST

TÜR HÖHE 2,10 M, NICHT 2,10 M, 2,10 M

94.315.3
18.01.05
Bauhauptstadt

PROJEKTANT	FAKADIE	MAß 1:100
SAARLÄNDISCHE VERKEHRSSYSTEME	INHAUTUNG	18.01.05
FAKADIE VERKEHRSSYSTEME	VERKEHRSSYSTEME	94.315.3
ENGELS ARCHITEKTUR	A/S	18.01.05
VERKEHRSSYSTEME	VERKEHRSSYSTEME	94.315.3



GAVFASADE



FASADEUTSNITT ØST



FASADEUTSNITT VEST

15.07.94 08704

94/31383

09.03.94

REVISNINGER			
SAMLET VOLDKINDE FASADEREKAPLITERING		FASADEUTSNITT THOMAS V. WESTENHOLT 2.2.94	SKALA 1:100
ENGHS ARKITEKTKONTOR A/S ANRØDTER KVAL. AUSDRUCKSPLADS 1788 TØNDEREN TEL. 4615 6010-102710		SARSEDBEHANDLER	TEGN. NR. 94.01-04

Tinglysingsstempel

①

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dok.nr. 520 dagbokfør 7/1.86
Trondheim byskriverembete

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. <u>411</u>	Bnr. <u>110</u>	Fnr.	Kommune <u>TRONDHEIM</u>
2. Eier	Navn <u>SVERRE KLINGENBERG</u>		Fødselsdato (dag, mnd., år) <u>31/01/10</u>	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om nyfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 130).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	58/6815	21	B	44/6815
2	B	44/6815	22	B	44/6815
3	B	44/6815	23	B	44/6815
4	B	44/6815	24	B	44/6815
5	B	58/6815	25	B	44/6815
6	B	44/6815	26	B	44/6815
7	B	44/6815	27	B	44/6815
8	B	44/6815	28	B	44/6815
9	B	58/6815	29	B	44/6815
10	B	44/6815	30	B	44/6815
11	B	44/6815	31	B	44/6815
12	B	44/6815	32	B	44/6815
13	B	44/6815	33	B	44/6815
14	B	44/6815	34	B	44/6815
15	B	44/6815	35	B	44/6815
16	B	44/6815	36	B	44/6815
17	B	44/6815	37	B	44/6815
18	B	44/6815	38	B	44/6815
19	B	44/6815	39	B	44/6815
20	B	44/6815	40	B	44/6815

Sum teller
skal stemme med nevnerSum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato 6/12-85	Hjemmelshaver(ne)s underskrift <i>Per I. Klugeberg</i>
Sted Trondheim	

Dokumentet returneres til:

Navn Bøndernes Bank A/S	Adresse Dronningens gt. 15	Telefon 524100
----------------------------	-------------------------------	-------------------

Tinglysingsstempel

2

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 411	Bnr. 110	Fnr. TRONDHEIM	Kommune
2. Eier	Navn SVERRE KLINGENBERG		Fødselsdato (dag, mnd., år) 31/01/10	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Revisjon belastes
BONDERNES BANK A/S
Eiendomsavdelingen

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
41	B	44/6815	61	B	44/6815
42	B	44/6815	62	B	44/6815
43	B	44/6815	63	B	44/6815
44	B	44/6815	64	B	44/6815
45	B	44/6815	65	B	44/6815
46	B	44/6815	66	B	44/6815
47	B	44/6815	67	B	44/6815
48	B	44/6815	68	B	44/6815
49	B	44/6815	69	B	44/6815
50	B	44/6815	70	B	44/6815
51	B	44/6815	71	B	44/6815
52	B	44/6815	72	B	44/6815
53	B	44/6815	73	B	44/6815
54	B	44/6815	74	B	44/6815
55	B	44/6815	75	B	44/6815
56	B	44/6815	76	B	44/6815
57	B	44/6815	77	B	44/6815
58	B	44/6815	78	B	44/6815
59	B	44/6815	79	B	44/6815
60	B	44/6815	80	B	44/6815

Sum teller
skal stemme med nevner

Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato
6/12-85

Hjemmelshaver(n)es underskrift

Per S. Høingsberg

Sted
Trondheim

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Bøndernes Bank A/S	Dronningens gt. 15	524100

Tinglysingsstempel

(3)

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 411	Bnr. 110	Fnr. TRONDHEIM	Kommune
2. Eier	Navn SVERRE KLINGENBERG		Fødselsdato (dag, mnd., år) 31/10 [REDACTED]	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

R. kopi kreftes
BONDERNES BANK A/S
Eiendomsavdelingen

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
81	B	44/6815	101	N	50/6815
82	B	44/6815	102	B	48/6815
83	B	44/6815	103	B	48/6815
84	B	44/6815	104	B	48/6815
85	N	50/6815	105	B	48/6815
86	B	48/6815	106	B	48/6815
87	B	48/6815	107	B	48/6815
88	B	48/6815	108	B	48/6815
89	B	48/6815	109	B	48/6815
90	B	48/6815	110	B	48/6815
91	B	48/6815	111	B	48/6815
92	B	48/6815	112	B	48/6815
93	B	48/6815	113	B	48/6815
94	B	48/6815	114	B	48/6815
95	B	48/6815	115	B	48/6815
96	B	48/6815	116	B	48/6815
97	B	48/6815	117	N	50/6815
98	B	48/6815	118	B	48/6815
99	B	48/6815	119	B	48/6815
100	B	48/6815	120	B	48/6815

Sum teller
skal stemme med nevner

Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato
6/12-85

Hjemmelshaver(n)s underskrift

Arne I. Kluge

Sted
Trondheim

Dokumentet returneres til:

Navn
Bøndernes Bank A/S

Adresse
Dronningens gt. 15

Telefon
524100

Tinglysingsstempel

4

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 411	Bnr. 110	Fnr.	Kommune TRONDHEIM
2. Eier	Navn SVERRE KLINGENBERG		Fødselsdato (dag, mnd., år) 31 01 10	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Rettkopi bekræftes
BONDERNES BANK A/S
Eiendomsavdelingen

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
121	B	48/6815	141	B	48/6815
122	B	48/6815	142	B	48/6815
123	B	48/6815	143	B	48/6815
124	B	48/6815	144	B	48/6815
125	B	48/6815	145	B	48/6815
126	B	48/6815	146	B	48/6815
127	B	48/6815	147	B	48/6815
128	B	48/6815	148	B	48/6815
129	B	48/6815	149	B	48/6815
130	B	48/6815	0		
131	B	48/6815	1		
132	B	48/6815	2		
133	N	27/6815	3		
134	N	20/6815	4		
135	B	48/6815	5		
136	B	48/6815	6		
137	B	48/6815	7		
138	B	48/6815	8		
139	B	48/6815	9		
140	B	48/6815	0		

Sum teller
skal stemme med nevner

Sum teller
skal stemme med nevner

6815/6815

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato
6/12-85

Hjemmelshaver (neis underskrift)

Sted
Trondheim

Dokumentet returneres til:

Navn

Bøndernes Bank A/S

Adresse

Dronningens gt. 15

Telefon

524100

Tinglysingsstempel

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dok.nr. 520 dagboklær 71.86
Trondheim byskriverembe

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 411 Bnr. 110 Fnr. TRONDHEIM	Kommune
2. Eier	Navn SVERRE KLINGENBERG Fødselsdato (dag, mnd., år) 31/01/10	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).	
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes inntyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om nyfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 130).	
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).	

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	58/6815	21	B	44/6815
2	B	44/6815	22	B	44/6815
3	B	44/6815	23	B	44/6815
4	B	44/6815	24	B	44/6815
5	B	58/6815	25	B	44/6815
6	B	44/6815	26	B	44/6815
7	B	44/6815	27	B	44/6815
8	B	44/6815	28	B	44/6815
9	B	58/6815	29	B	44/6815
10	B	44/6815	30	B	44/6815
11	B	44/6815	31	B	44/6815
12	B	44/6815	32	B	44/6815
13	B	44/6815	33	B	44/6815
14	B	44/6815	34	B	44/6815
15	B	44/6815	35	B	44/6815
16	B	44/6815	36	B	44/6815
17	B	44/6815	37	B	44/6815
18	B	44/6815	38	B	44/6815
19	B	44/6815	39	B	44/6815
20	B	44/6815	40	B	44/6815

Sum teller
skal stemme med nevnerSum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato
6/12-85

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

*Per S. Høgnen*Sted
Trondheim

Dokumentet returneres til:

Navn
Bøndernes Bank A/SAdresse
Dronningens gt. 15Telefon
524100

Tinglysingsstempel

2

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 411	Bnr. 110	Fnr. TRONDHEIM	Kommune
2. Eier	Navn SVERRE KLINGENBERG		Fødselsdato (dag, mnd., år) 31.01.10	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Returkopibes
BONDERNES BANK A/S
Eiendomsavdelingen

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
41	B	44/6815	61	B	44/6815
42	B	44/6815	62	B	44/6815
43	B	44/6815	63	B	44/6815
44	B	44/6815	64	B	44/6815
45	B	44/6815	65	B	44/6815
46	B	44/6815	66	B	44/6815
47	B	44/6815	67	B	44/6815
48	B	44/6815	68	B	44/6815
49	B	44/6815	69	B	44/6815
50	B	44/6815	70	B	44/6815
51	B	44/6815	71	B	44/6815
52	B	44/6815	72	B	44/6815
53	B	44/6815	73	B	44/6815
54	B	44/6815	74	B	44/6815
55	B	44/6815	75	B	44/6815
56	B	44/6815	76	B	44/6815
57	B	44/6815	77	B	44/6815
58	B	44/6815	78	B	44/6815
59	B	44/6815	79	B	44/6815
60	B	44/6815	80	B	44/6815
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato 6/12-85	Hjemmelshaver(ne)s underskrift <i>Per I. Ringmberg</i>
Sted Trondheim	

Dokumentet returneres til:

Navn Bøndernes Bank A/S	Adresse Dronningens gt. 15	Telefon 524100
----------------------------	-------------------------------	-------------------

Tinglysingsstempel

③

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 411	Bnr. 110	Fnr. TRONDHEIM	Kommune
2. Eier	Navn SVERRE KLINGENBERG			Fødselsdato (dag, mnd., år) 31/01/10
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

R. kopi B. kreftes
BONDERNES BANK A/S
Eiendomsavdelingen

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =		
1	2	3	1	2	3		
81	B	44/6815	101	N	50/6815		
82	B	44/6815	102	B	48/6815		
83	B	44/6815	103	B	48/6815		
84	B	44/6815	104	B	48/6815		
85	N	50/6815	105	B	48/6815		
86	B	48/6815	106	B	48/6815		
87	B	48/6815	107	B	48/6815		
88	B	48/6815	108	B	48/6815		
89	B	48/6815	109	B	48/6815		
90	B	48/6815	110	B	48/6815		
91	B	48/6815	111	B	48/6815		
92	B	48/6815	112	B	48/6815		
93	B	48/6815	113	B	48/6815		
94	B	48/6815	114	B	48/6815		
95	B	48/6815	115	B	48/6815		
96	B	48/6815	116	B	48/6815		
97	B	48/6815	117	N	50/6815		
98	B	48/6815	118	B	48/6815		
99	B	48/6815	119	B	48/6815		
100	B	48/6815	120	B	48/6815		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner				
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.							
7. Supplerende tekst							
Dato 6/12-85		Hjemmelshaver(n)ens underskrift <i>Arne I. Kluge</i>					
Sted Trondheim							
Dokumentet returneres til:							
Navn Bøndernes Bank A/S		Adresse Dronningens gt. 15		Telefon 524100			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
121	B	48/6815	141	B	48/6815
122	B	48/6815	142	B	48/6815
123	B	48/6815	143	B	48/6815
124	B	48/6815	144	B	48/6815
125	B	48/6815	145	B	48/6815
126	B	48/6815	146	B	48/6815
127	B	48/6815	147	B	48/6815
128	B	48/6815	148	B	48/6815
129	B	48/6815	149	B	48/6815
130	B	48/6815	0		
131	B	48/6815	1		
132	B	48/6815	2		
133	N	27/6815	3		
134	N	20/6815	4		
135	B	48/6815	5		
136	B	48/6815	6		
137	B	48/6815	7		
138	B	48/6815	8		
139	B	48/6815	9		
140	B	48/6815	0		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		6815/6815

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

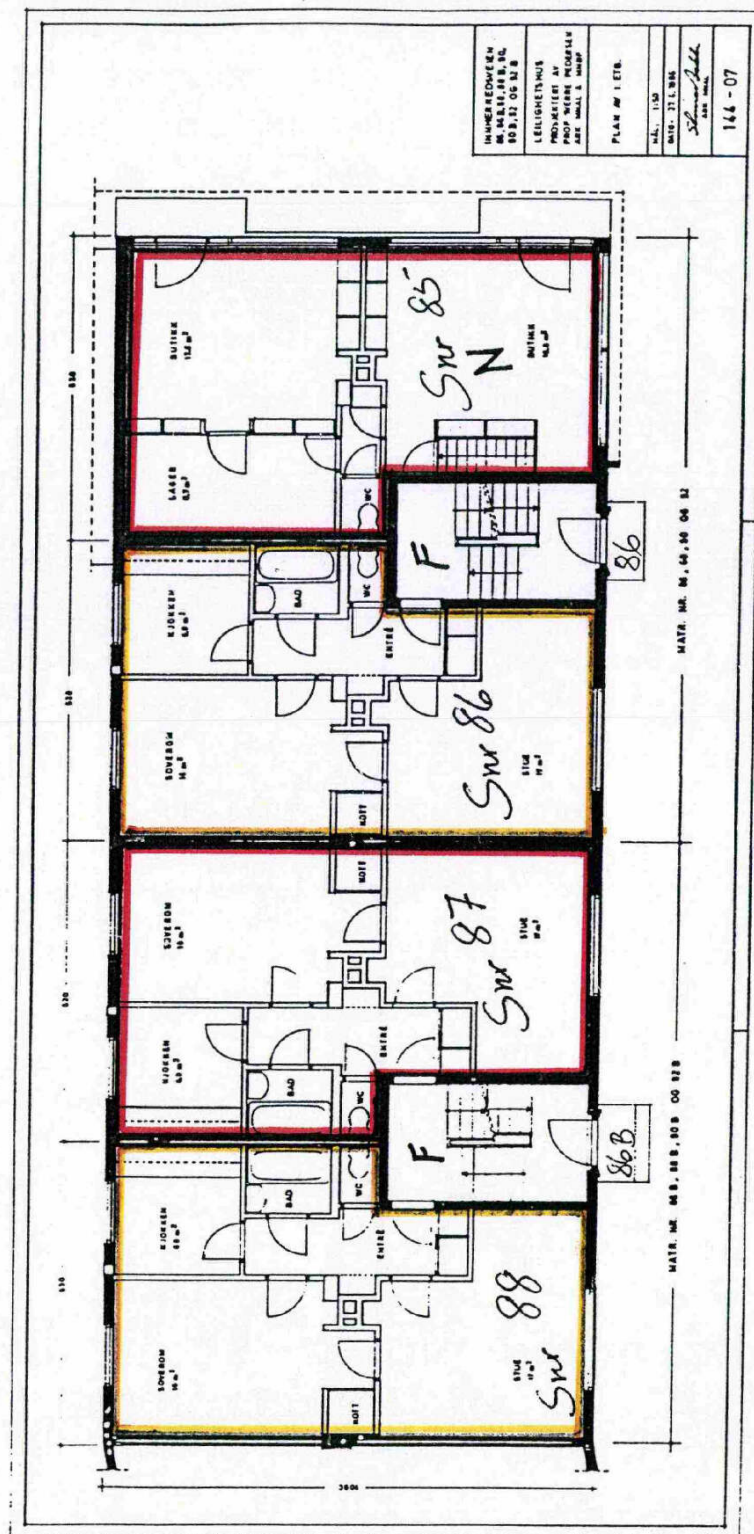
7. Supplerende tekst

Dato 6/12-85	Hjemmelshaver(n)s underskrift <i>Arne I. Møller</i>
Sted Trondheim	

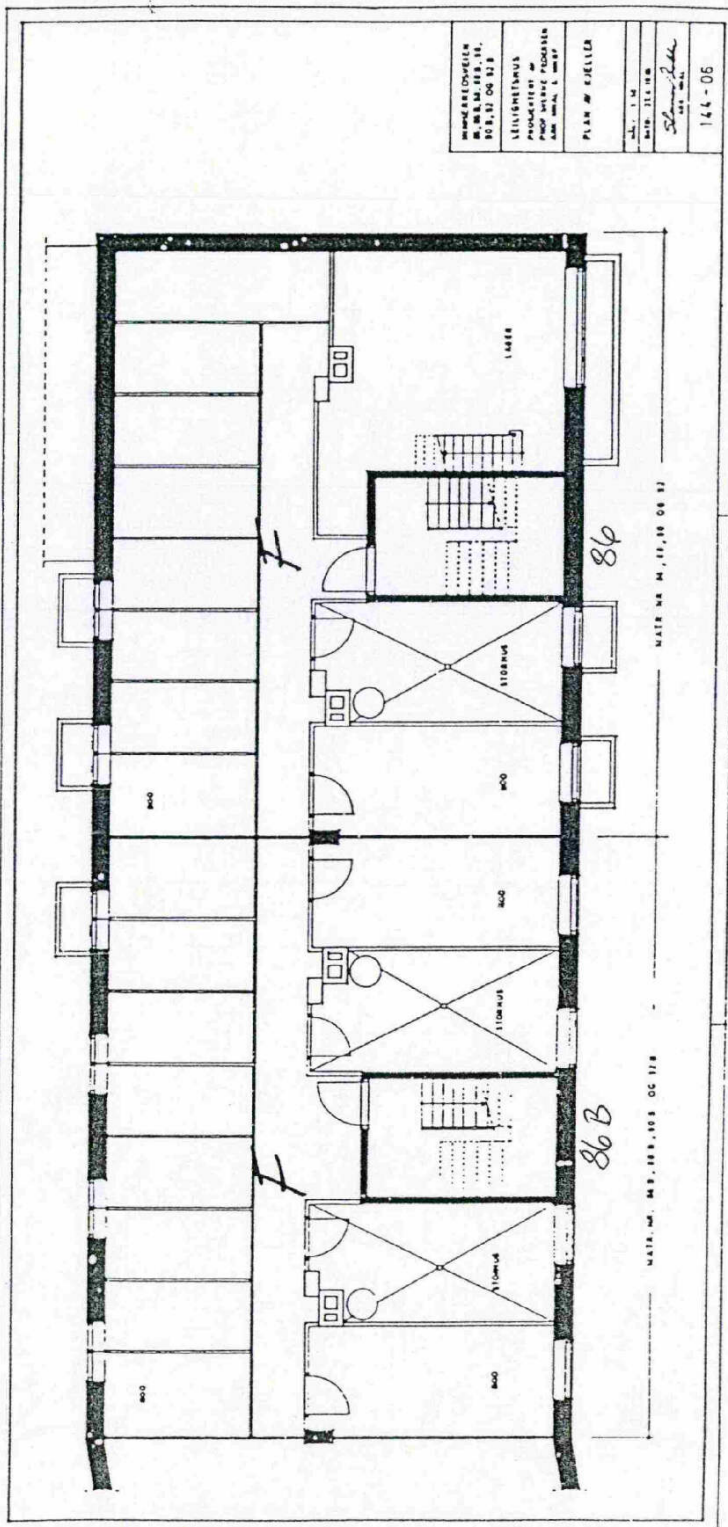
Dokumentet returneres til:

Navn Bøndernes Bank A/S	Adresse Dronningens gt. 15	Telefon 524100
----------------------------	-------------------------------	-------------------

Recht kan bekräftigen;
BONDERN'S BANK A/S
Eiendomskavdelingen
[Signature]

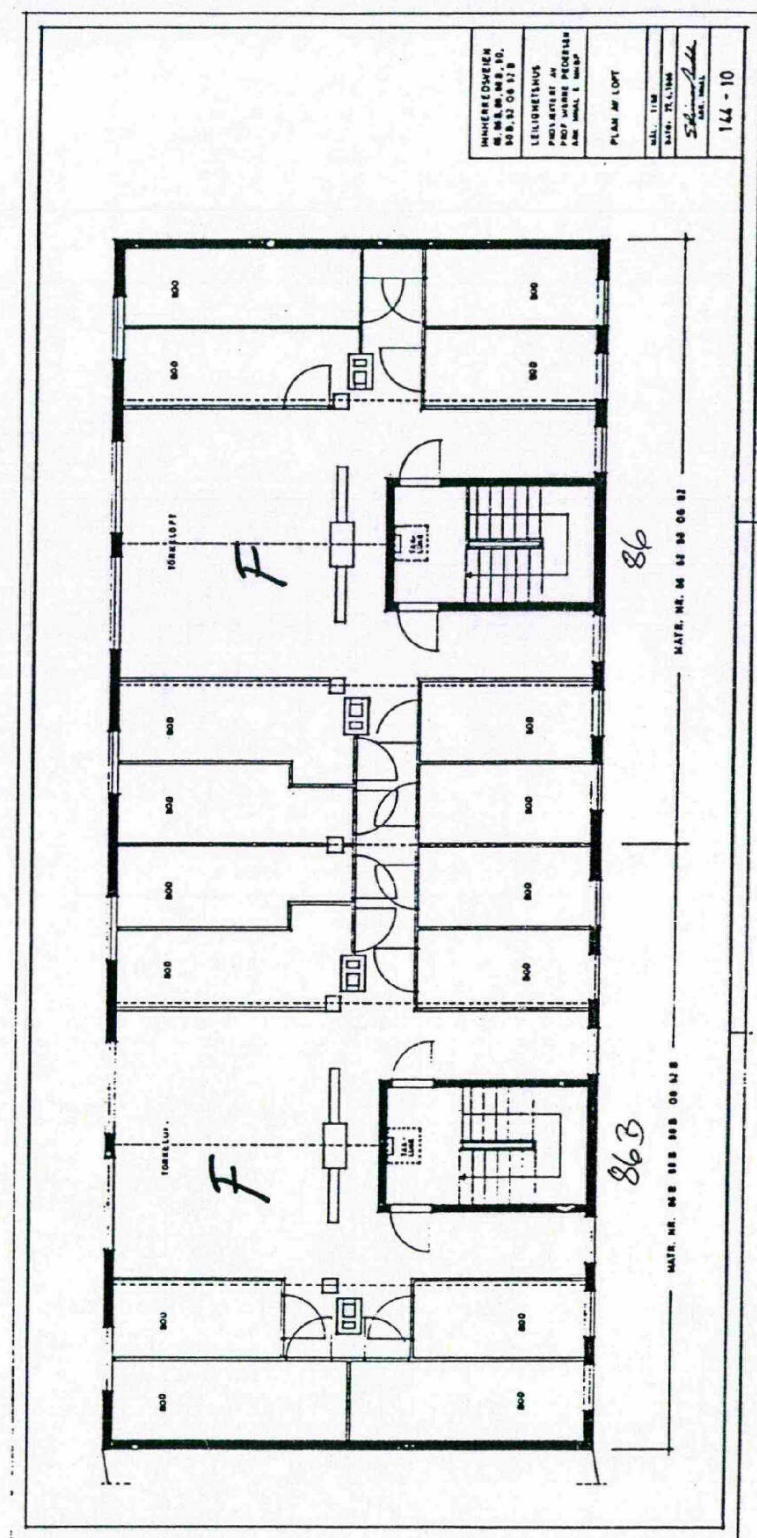


Plan 1ste etg Innherredsr. 86-86b



Plan kjeller Innherredson 86-86 B
Fellesareal

Recht kopi bekr. es
BONDE. ES BANK A/S
Eiendomsafdelingen



Plan loft Innherredson 86-86b
Fellesarrat

Jnr. 1402/60 D.3 HFF/AN.

Reguleringsplan for offentlig vegnett innenfor området
Innherredaveien - Anders Buens gate - Lademoen kirkeallé -
Ths.v. Westens gate, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesen av 21. februar 1924 har
Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 26. mars 1960 til
fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av
kommunestyret i møte den 21. januar 1960.

Bygn.kontorets
kontroll-Lr.
112/60

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 29. april 1960.
Stor fullmakt

Johan L. Bittelsen
Johan L. Bittelsen
fang.

REGULERINGSPLAN
FOR
OFFENTLIG VEI NETT
INNENFOR

Voldsminder-utbyggelsen
M. 1.500

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

27. MAI 1959

RETTET 7. OKTOBER 1959

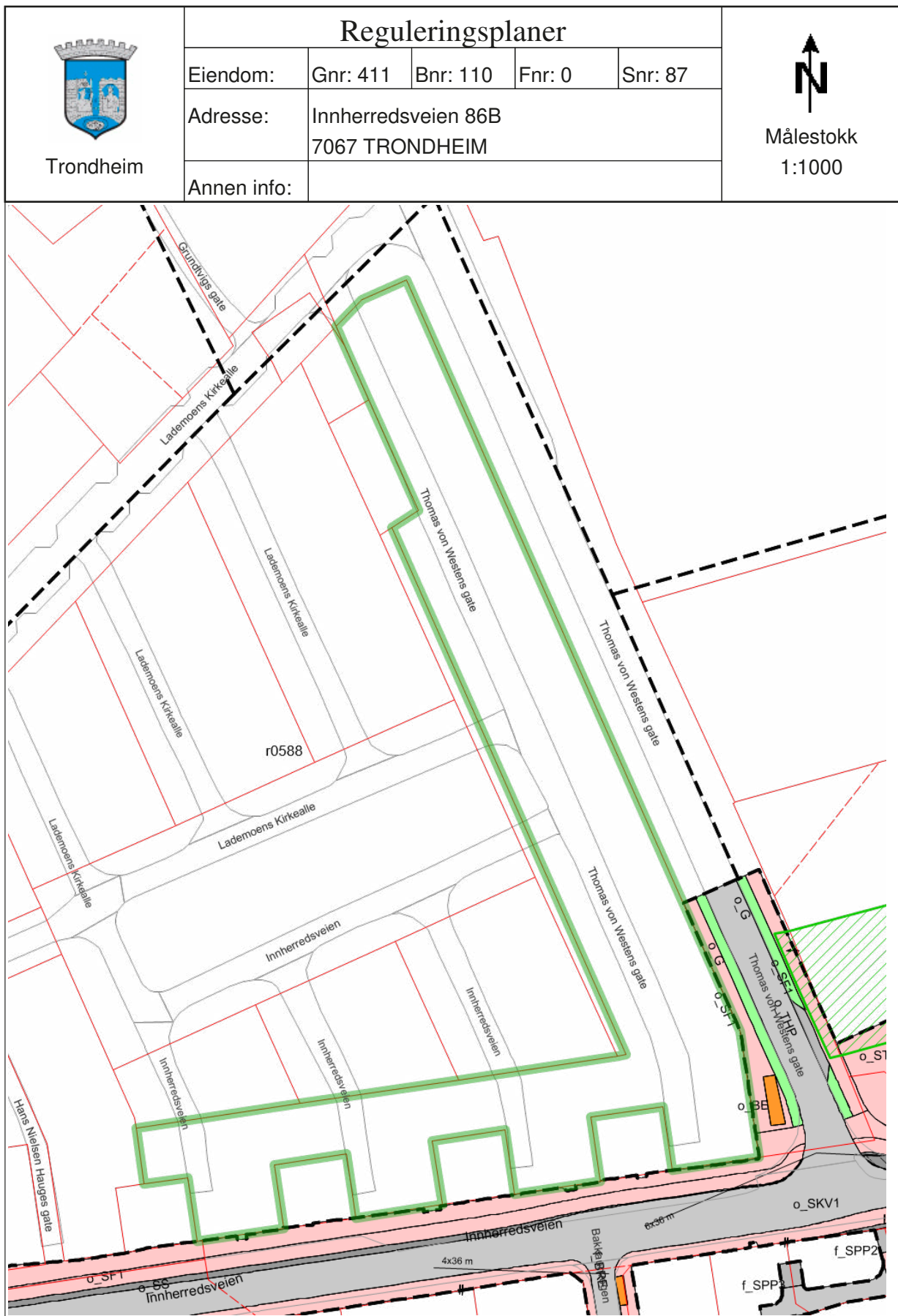
Comm. St.

PROJEKT I TRONDHEIM
BYPLANLAD
7.10.1959
17.11.1959

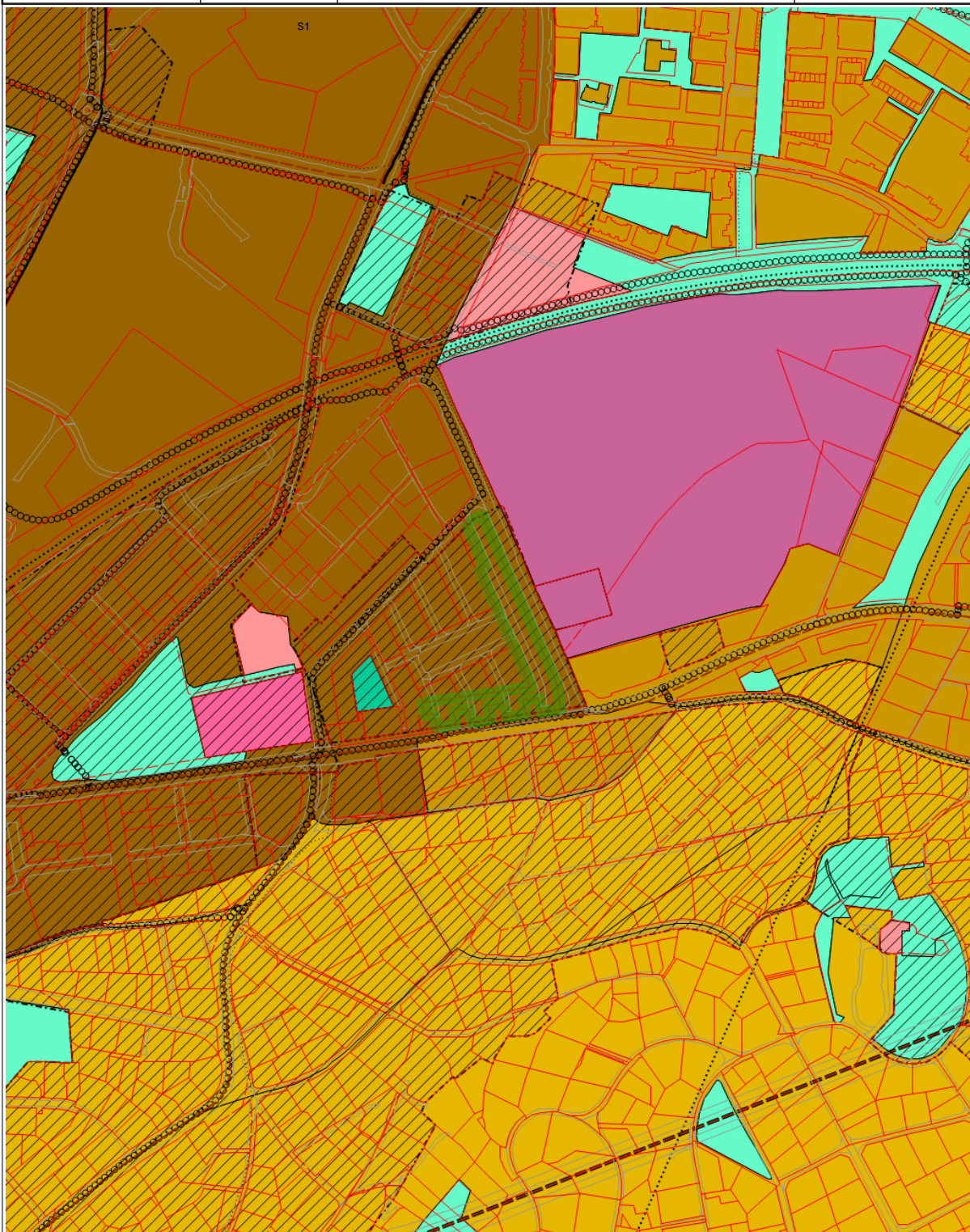
R 588

KOMM. DEPT. I
00001-31250
D.3

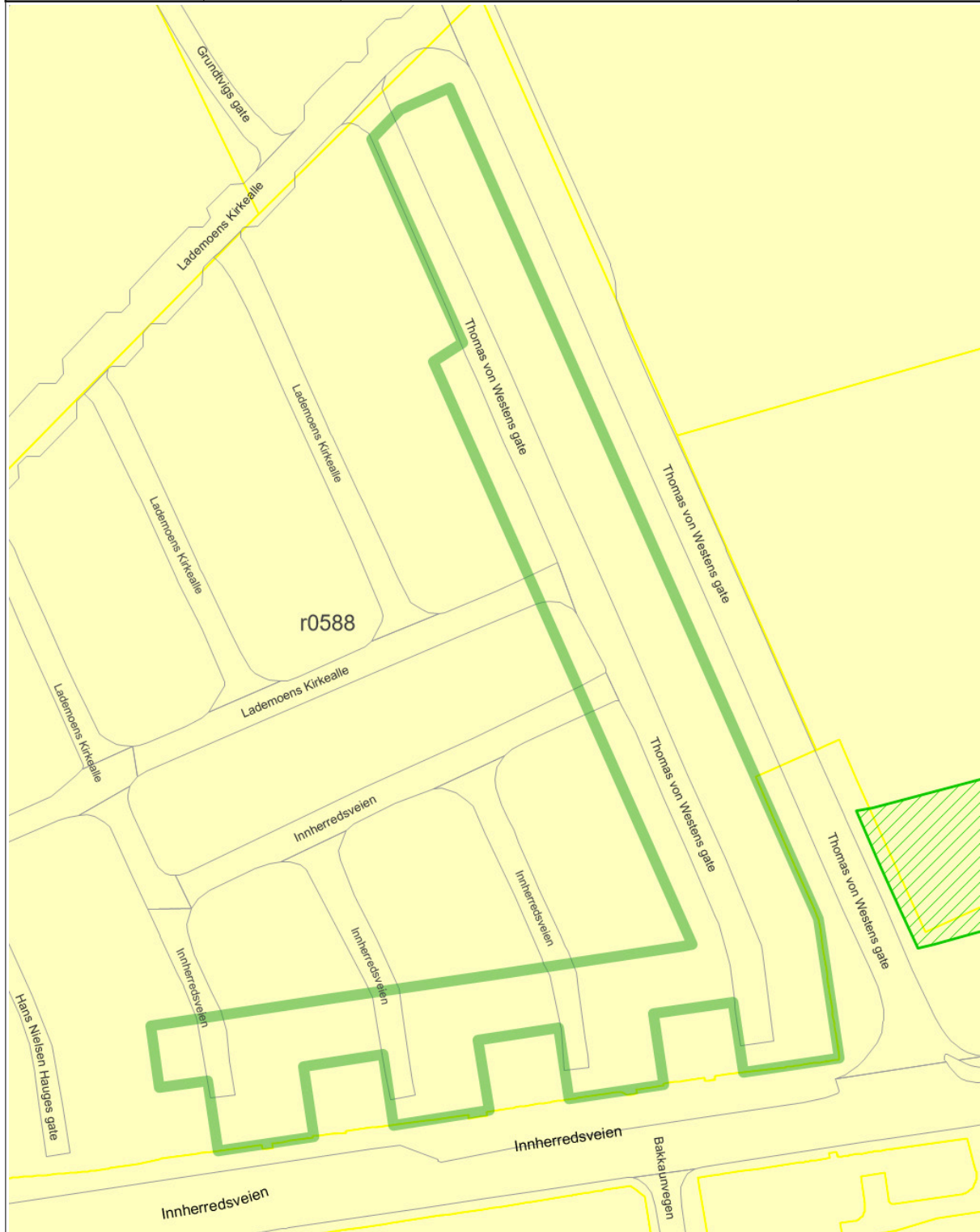
KOMM. DEPT. I
01902-25.05.60
D.3



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 110	Fnr: 0		Snr: 87
	Adresse:	Innherredsveien 86B 7067 TRONDHEIM				
	Annen info:					



 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 110	Fnr: 0		Snr: 87
	Adresse:	Innherredsveien 86B 7067 TRONDHEIM				
	Annen info:					





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 eieendom (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 kontraktsignering 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 86B
7067 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre