

aktiv.



Innherredsveien 60, 7067 TRONDHEIM

**Lekker, sentral 4-roms  
toppleilighet | Heis | Lite innsyn |  
Nydelig utsikt | 2 felles  
takterrasser | Eksklusivt kjøkken**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 25, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 560 000,-
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 421 444,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 9 221,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 990 665,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 7 246,- pr mnd.
<b>Selger:</b>	Runar Hestnes
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>Byggeår:</b>	1988
<b>BRA-i/BRA Total</b>	107/112 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	672 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 410, bnr. 609
<b>Andelsnr.:</b>	37
<b>Oppdragsnr.:</b>	1710240093

# Velkommen til Innherredsveien 60!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Innherredsveien 60.

Flytt rett inn en stor, lekker og usjenert 4-roms andelsleilighet på Lademoen, like ved Solsiden og med nærhet til «alle» fasiliteter. Leiligheten har en gjennomgående pen standard og ligger i toppetasjen med fantastisk utsikt og begrenset innsyn. To felles takterrasser innbyr til hygge sommerstid, og alle vinduene i leiligheten ble byttet ut i regi av borettslaget i 2017.

Verdt å merke seg:

- Parkering i parkeringskjeller (må søkes).
- Heis i bygget.
- Lagringsplass i kjellerbod.
- Ingen dokumentavgift.
- Eksklusivt HTH-kjøkken fra 2017.
- Alle vinduer skiftet i regi av borettslaget i 2017.
- Toppetasje med flott utsikt og begrenset innsyn.
- Tre soverom, ett med walk-in closet.
- To felles takterrasser.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	37
Egenerklæring .....	40
Planskisse .....	45
Tilstandsrapport .....	46
Energiattest .....	62
Vedtekter .....	63
Regnskap .....	72
Byggetegninger .....	80
Midlertidig brukstillatelse .....	92
Situasjonskart .....	93
Reguleringskart .....	94
Reguleringsplan .....	96
Budskjema .....	106

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 107 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 112 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Kjellerbod

5. etasje:

BRA-i: 107 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

Det ene soverommet har garderobeløsning i tilknytning til rommet. Undertegnende har valgt å definere dette som P-rom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

672 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket, med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Rett utenfor døra har man tilgang på et rikt utvalg butikker, kafeer og spisesteder. Stort enklere får man det ikke, med buss, dagligvare og to treningssentre i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger i toppetasjen, og her kan varme dager nytes på en felles takterrasse. Nabobygget har en større takterrasse i fjerde etasje, perfekt for sosiale sammenkomster.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget sentralt boligområde på Lademoen i Trondheim kommune. Bunnpris nås på kun to minutter, og går du to minutter lenger kommer du til en søndagsåpen dagligvarebutikk. Solsiden ligger i kort gangavstand, og kan skilte med restauranttrekke langs kanalen og et stort, moderne kjøpesenter. Det er også

gangavstand til Midtbyen med et rikt og variert utvalg. Her finner du alt av butikker, gode kulturtilbud og en rekke spisesteder.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

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

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

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

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

### **Offentlig kommunikasjon**

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

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth har opplyst om følgende byggemåte: Bygning oppført i 5. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjoner er oppført i betong og utvendige fasader er hovedsakelig forblendet med teglstein. Taket har mansardstaksform og er båndtekket. Vinduer med 3-lagsglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja, har en stikkontakt vi bruker i garasjen som vi gikk utdelt, det er måling på denne så vi får faktura hvert år.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innhold**

#### **ENTRÉ**

Velkommen inn i en lekker og meget funksjonell leilighet, med store oppholdsrom og begrenset innsyn. Leiligheten ligger i toppetasjen og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis. Vel inne er det en bred og innbydende entré, med gråmalte vegger og store, lyse fliser på gulvet. Jakker og annet yttertøy ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med speilfronter.

#### **STUE**

Innenfor entreen danner stuen og kjøkkenet et særdeles flott allrom, med magisk utsikt og godt lysinnslipp via store vinduer i to retninger. Parkettgulv kombineres med vegger malt i hvitt og en delikat gråtone, og stuen innredes enkelt med flere sittegrupper i ulike soner - uten at det oppleves rotete. Rommet har en upåklagelig atmosfære og innbyr til lange, sosiale kvelder i godt lag.

#### **KJØKKEN**

Et lekkert kjøkken har samme type gulvfliser som entreen, og i 2017 ble det oppført en ekskluisiv HTH-innredning med god skap- og benkeplass; her kan alle bli med på matlagingen. Innredningen har glatte, lysegrå fronter, åpne hyller for et luftigere uttrykk og en lys benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Som samlingspunkt og ekstra arbeidsplass er det etablert en flott øy med pop-up stikk og rom for flere sitteplasser.

Kjøkkenøya er perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. Over benken er det belysning og teglsteinsfliser, og over kokesonen har kjøkkenet en stilren ventilator i hvit utførelse. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, vinskåp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøøl/frys.

#### **BAD/WC/VASKEROM**

Dagene får en god start på et pent bad fra 2012, med mørke gulvfliser og hvite veggfliser for en fin kontrast. Toalett og dusjkabinett er montert, og badet har varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Den øvrige innredningen består av servant med grå høyglansskuffer, to matchende høyskåp og et speilskap med integrert belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

#### **SOVEROM & GARDEROBE**

I leiligheten er det tre soverom av god størrelse; ca. 7,5, 10 og 10 kvm. Hovedsoverommet har eget walk-in closet, og i begge rommene er både tak og vegger malt i mørkegrått - lunt og stilrent.

Det minste soverommet har et hendig kott, og på det siste soverommet står det et stort og åpent skap med fire stenger for oppheng. Entreen er innredet med skyvedørgarderobe, og godt med ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

### **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:

#### **ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN**

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

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### **AVLØPSRØR**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak: Ingen.

#### **VANNLEDNINGER**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Lokale stoppekraner er plassert på kjøkken/ kott og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak: Ingen.

#### **ELEKTRISK**

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person uten avvik. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

## VÅTROM - BAD

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje vurderes likevel ivaretatt med fall mot sluk. Det gjøres oppmerksom på stedvis kanting på flislagte overflater.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

## Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## Hvitevarer

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

## Moderniseringer og påkostninger

- Kjøkkeninnredningen er fra 2017.
- Alle vinduene ble byttet ut i 2017.
- 28 liters benkebereder fra 2017.
- Et pent bad ble pusset opp i 2012.
- Noe røropplegg fra 2012 og 2017.
- 116 liters varmtvannstank fra 2004.

## TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med GET.

Eventuelle tilleggsbestillinger faktureres eier direkte

## Parkering

Borettslaget disponerer parkeringsplasser i egen næringsseksjon i sameiet. Leie av parkeringsplass koster pr. dags dato, kr 450,- pr. mnd. for andelseierne. Informasjon om ledige p-plasser og søknad om leie av p-plass sendes styret.

## Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

## Polisenummer



79889119

### **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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrrom (P-rom) og sekundærrrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Leilighetens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger i meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- Opprinnelig kott/bod har blitt innlemmet/er medtatt som en del av soverom 3.

Bruksendringer fra tilleggsdel (S-ROM) til hoveddel (P-ROM) er søknadspliktig, forholdet er ikke omsøkt.

#### **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.

#### **DYREHOLD**

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne iht husordensregler.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet.

### **Energikarakter**

F

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 560 000

**Formuesverdi primær**

Kr 1 318 023

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 008 486

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter & avdrag på fellesgjeld
- Vaktmestertjenester
- Kommunale avgifter
- Kabel-TV & Internett
- Diverse driftskostnader

Det påløper fakturagebyr kr. 90,- på fakturaer for felleskostnader sendt ut pr. post.

Dersom man oppretter betalingsavtale som efaktura eller avtalegiro vil fakturagebyret frafalle fra og med neste fakturerin.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 246

**Andel Fellesgjeld**

Kr 432 778

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

16.09.2024

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 590

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 2 309

**Andel fellesformue**

Kr 79 848

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Borettslaget Innherredsveien 58-60

**Organisasjonsnummer**

976002008

**Andelsnummer**

37

**Om borettslaget**

Borettslaget Innherredsveien 58-60 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) som består av to seksjoner, seksjon 4 bolig og seksjon 38 garasje i Gnr. 410 Bnr. 609 i Trondheim. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånebetingelser pr 31.12.2023

Bank: Handelsbanken

Type lån: Annuitetslån

Rentesats per 31.12.2023: 5.7%

Innfrielsesdato: 30.12.2050

Saldo per 31.12.2023: 10 369 056

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ny andelseier skal godkjennes av borettslagets styre.

### **Regnskap/budsjett**

Økonomisk status for Borettslaget Innherredsveien per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -258 786

- Egenkapital: kr 6 296 882

- Disponible midler: kr 1 596 033

- Årets endring i disponible midler: kr -327 784

### **Styregodkjennelse**

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne iht husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 410, bruksnummer 609 i Trondheim kommune. Andelsnr. 37 i Borettslaget Innherredsveien 58-60 med orgnr. 976002008

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5001/410/609:

26.08.1988 - Dokumentnr: 20829 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:410 Bnr:223

27.12.1989 - Dokumentnr: 33670 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 51/1000

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 32/1000

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 14/1000

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 21/1000

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 22/1000

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 22/1000

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 11/1000

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 12/1000

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 12/1000

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 11/1000

Snr: 13  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 25/1000  
Snr: 14  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 18/1000  
Snr: 15  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 14/1000  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 21/1000  
Snr: 17  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 22/1000  
Snr: 18  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 22/1000  
Snr: 19  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 11/1000  
Snr: 20  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 12/1000  
Snr: 21  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 12/1000  
Snr: 22  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 11/1000  
Snr: 23  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 25/1000  
Snr: 24  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 14/1000  
Snr: 25  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 21/1000  
Snr: 26  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 22/1000  
Snr: 27  
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 22/1000

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 11/1000

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 12/1000

Snr: 30

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 12/1000

Snr: 31

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 11/1000

Snr: 32

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 25/1000

Snr: 33

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 31/1000

Snr: 34

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 21/1000

Snr: 35

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 24/1000

Snr: 36

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 24/1000

Snr: 37

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 34/1000

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 31/1000

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 18/1000

Snr: 38

Formål: Næring

Sameiebrøk: 266/1000

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 149287 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:410 Bnr:609

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Midlertidig brukstillatelse er utstedt for eiendommen den 01.03.1990

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen er underlagt reguleringsplan 5001 r0306g for Innherredsveien, Fjæregata, Østersundsgate og Ulstadvøkkvegen (28.1.1988)

Relaterte planer:

r1170b - E6-øst, delplan 1, parsell Nyhavna-Nedre Møllenberggate (23.11.2006)

Formål - Hensikten med planen er å tilrettelegge for en ny hovedsykkelvei med adskilt fortau, som vil gi flere et tilbud om en attraktiv sykkelveg øst for Trondheim.

Stekningen er en del av den sammenhengende hovedsykkelruta langs rv. 706 mellom Gildheim og Pirbrua. Planen vil bidra til at målene i byvekstavtalen lettere kan nås.

Reguleringsplaner under arbeid:

5001 r20190002 - Planprogram fornying Innherredsveien

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

5001 r20210053 - Planprogram for Maskinistgata 2, gnr/bnr 439/36, 439/185, 439/86 m.fl.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Adgang til utleie**

UTLEIE

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Se vedtektene vedlagt i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

KORTTIDSLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med



korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 560 000 Prisantydning

---

421 444 Andel av fellesgjeld

---

4 981 444 Pris inkl. fellesgjeld

---

#### Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 990 665 Totalpris. inkl. omkostninger

4 997 865 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 000 665 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 9 221

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglerns vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørsgjebyr kr 4 950,- og visninger kr 2 990,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 25  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

12.09.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Innherredsveien 60.



Boligen har tilgang til en flott balkong som har nydelig utsikt over Trondheim by.



Varme dager nytes på to takterrasser i borettslaget – en i toppetasjen og en i nabobygget.



Boligen ligger sentralt til, og det er korte avstander til butikker og diverse servicetilbud.



Allrommet har en åpen løsning som gjør matlagingen sosial, og innredningen fleksibel.



Leiligheten ligger i toppetasjen med fantastisk utsikt og begrenset innsyn.



Sammen med kjøkkenet danner stuen et åpent og særdeles flott allrom.



Kjøkkenet har en lekker og eksklusiv HTH-innredning oppført i 2017.





Som samlingspunkt og ekstra arbeidsplass har kjøkkenet en effektiv øy med integrert pop-up stikk.



Alle hvitevarene er integrert, inkludert vinskap og oppvaskmaskin.



Det flotte kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass; her kan alle bli med på matlagingen.



Kjøkkenøya er perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens mates lages.



Åpne hyller gir et luftigere uttrykk på kjøkkenet.



Her får man et meget funksjonelt hjem for høy livskvalitet og sosiale stunder med gode venner.



To store vinduer i to himmelretninger slipper inn godt med naturlig lys til stuen.



Alle vinduene i leiligheten ble byttet ut i regi av borettslaget i 2017.



Møbleringsfriheten er god, og stuen innredes enkelt med flere sittegrupper – uten at det oppleves rotete.



Man ønskes velkommen av en bred og innbydende entré med store fliser på gulvet.



Dagene får en god start på et pent og flislagt bad fra 2012, med mye oppbevaringsplass i innredningen.



På badet er det gulvvarme, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten har tre delikate soverom med god størrelse.



I tilknytning til hovedsoverommet finner man et eget walk-in closet.



På hovedsoverrommet er både tak og vegger malt i mørkegrått – lunt og stilrent.



Soverommene er tildelt arealer på henholdsvis ca. 7,5, 10 og 10 kvm.





Et av soverommene har et stort og åpent garderobeskap med fire stenger for oppheng.



Tre soverom gir gode valgmuligheter, og det ene rommet brukes i dag som kontor.



Yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørgarderobe i entreen.

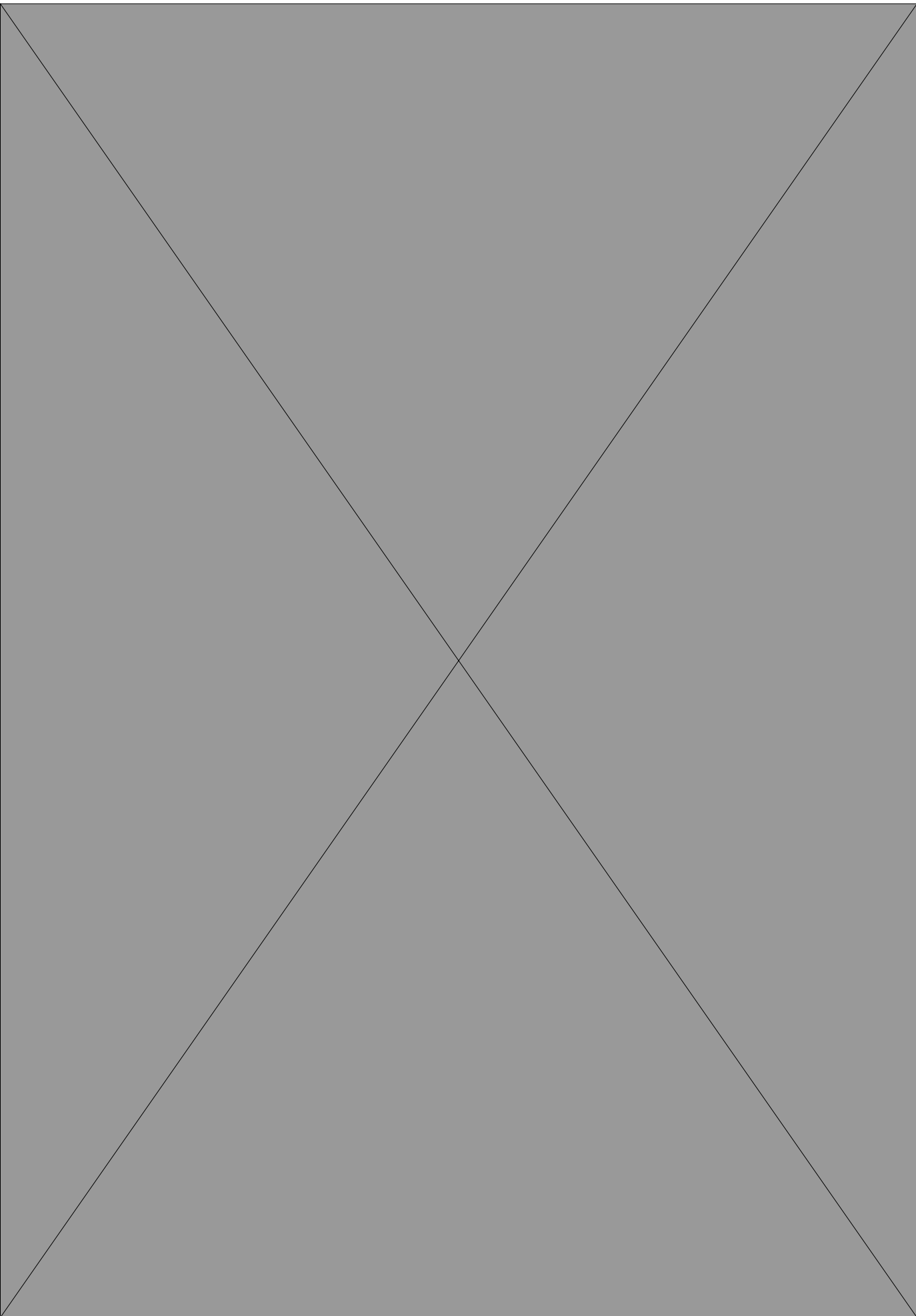


Varme dager nytes på to takterrasser i borettslaget – en i toppetasjen og en i nabobygget.

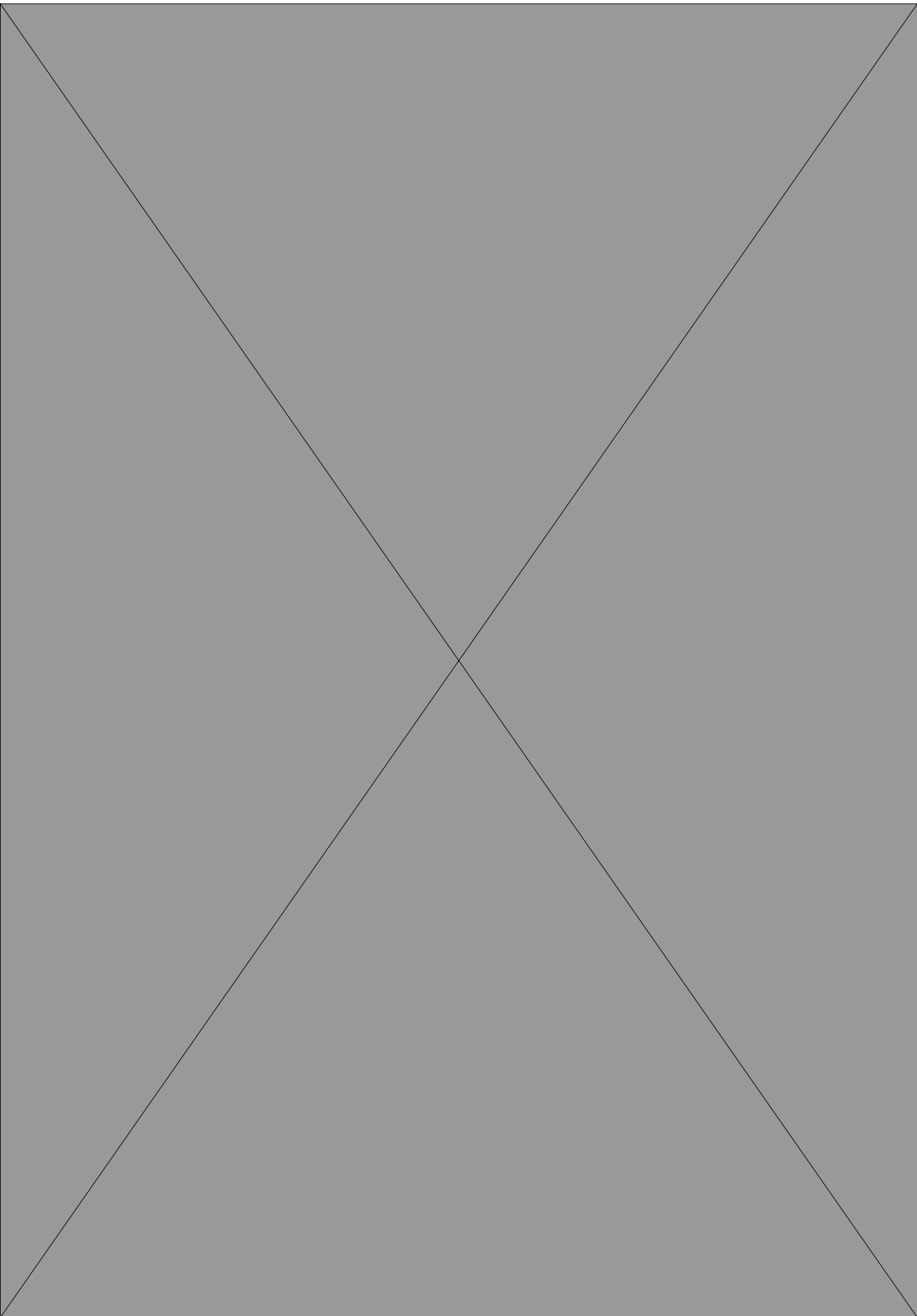


Beliggenheten er meget sentral, like ved Solsiden og med nærhet til «alle» fasiliteter.

# Vedlegg







# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240093	
<b>Selger 1 navn</b>	
Runar Hestnes	
<b>Gateadresse</b>	
Innherredsveien 60	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7067
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240093

## 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

Initialer selger: RH

1



- 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  
Beskrivelse
- 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

## Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

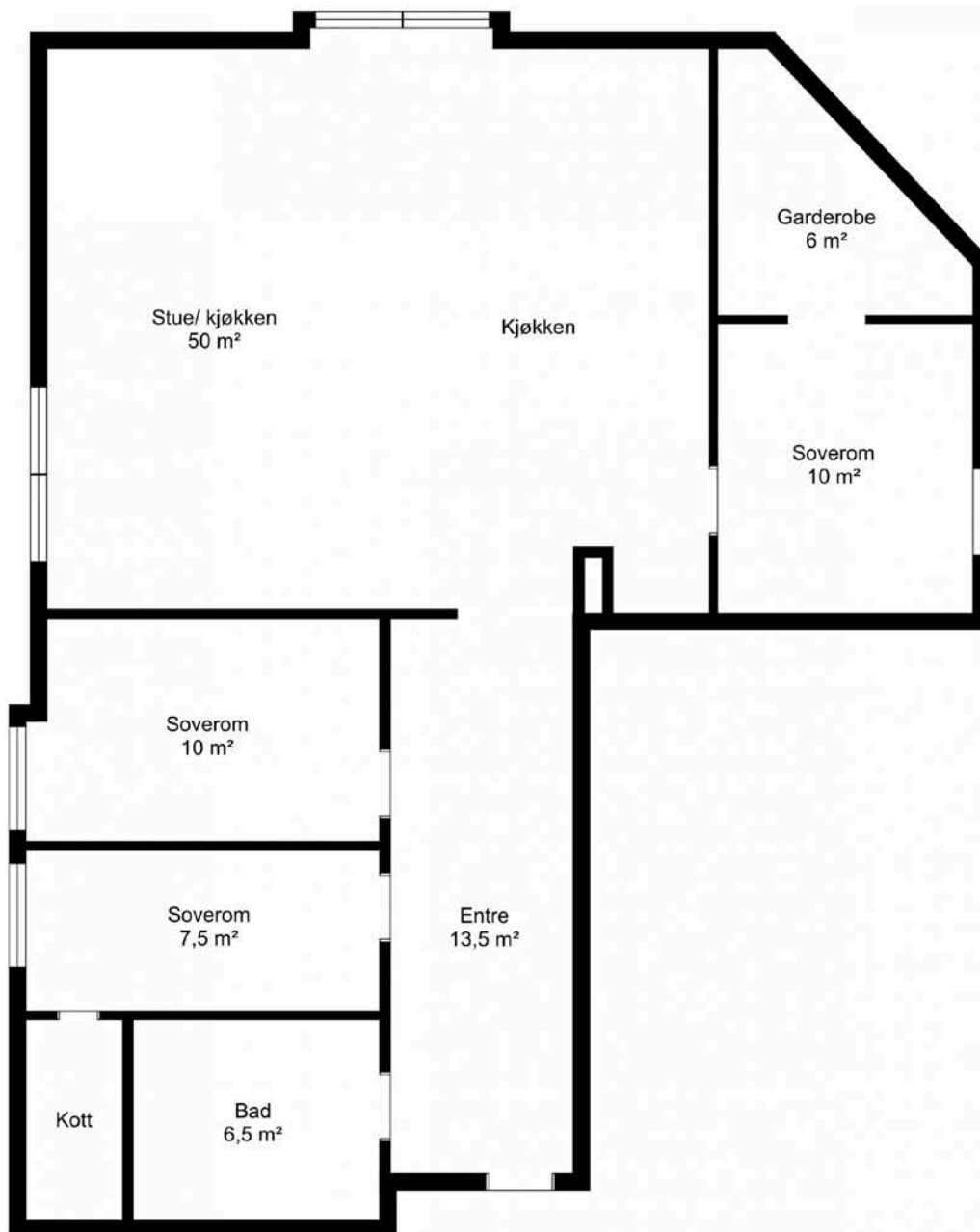
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Hestnes	92e404d6b8a2f7860a11057 6c0b2ab8130457908	12.09.2024 10:57:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240093

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Innherredsveien 60

## 5. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Innherredsveien 60 7067 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1990

BRA: 107 m<sup>2</sup>

BRA-i: 107 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

# 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 omfang, 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/21379>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

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

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Lokale stoppekraner er plassert på kjøkken/ kott og fungerte som tiltenkt.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

##### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person uten avvik. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje vurderes likevel ivarettatt med fall mot sluk. Det gjøres oppmerksom på stedvis kanting på flislagte overflater.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres riss i servant. Ingen tegn på lekkasjer på befaringsdagen. Utover dette ble det ikke registrert skader med behov for tiltak.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**29.8.2024**

Rapportdato  
**2.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Runar Hestnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**      Telefon: **47380371**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**      Epost: **rune@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Innherredsveien 60, 7067 Trondheim**

Kommunenr:	<b>5001</b>	Gårdsnr:	<b>410</b>	Bruksnr:	<b>609</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	<b>1990</b>						
Boligtype:	<b>Leilighet i boligblokk</b>						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygning oppført i 5. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjoner er oppført i betong og utvendige fasader er hovedsakelig forblendet med teglstein. Taket har mansardstaksform og er båndtekket. Vinduer med 3-lagsglass.

## 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 arealstandard (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. Rombenevnelser 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)
Leilighet	107	107	0	0	0
Kjellerbod	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>112</b>	<b>107</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. Etasje	107	107	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>107</b>	<b>107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. Etasje	107	107	0	Entre, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, garderobe.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>107</b>	<b>107</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Kjellerbod

## 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
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

Det ene soverommet har garderobeløsning i tilknytning til rommet. Undertegnende har valgt å definere dette som P-rom.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2017	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

### 6.3 Kjøkken

#### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredningen opplyses oppgradert i 2017 og fremstår uten skader.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

## 6.4 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?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er datert 01.03.1990	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<b>TG-2</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Lokale stoppekraner er plassert på kjøkken/ kott og fungerte som tiltenkt.	

## 6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei



Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person uten avvik. Nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2017	
Størrelse	
28 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kott	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Aggregatet er felles for bygget og ikke kontrollert.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år.	

## 6.11 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere opplyste at badet ble oppgradert i 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje vurderes likevel ivaretatt med fall mot sluk. Det gjøres oppmerksom på stedvis kanting på flislagte overflater.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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-1**

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på oppgraderingsår forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres riss i servant. Ingen tegn på lekkasjer på befaringsdagen. Utover dette ble det ikke registrert skader med behov for tiltak.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Tilstøtende vegger mot våtrommet ligger til mot kottet som har åpen løsning. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk mot våtsonen på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

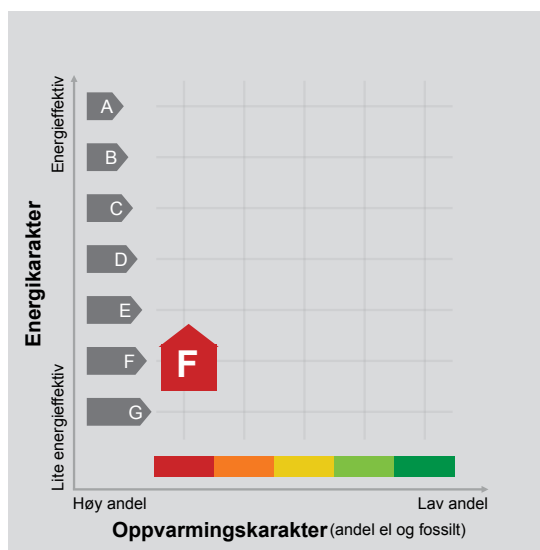
## 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Innherredsveien 60
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	609
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10519772
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2024-17824
Dato	30.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 10 400 kWh pr. år

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

10 400 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Vedtekter

Vedtekter for Borettslaget Innherredsveien 58-60 org.nr. 976 002 008.  
av 16.12.1995  
med endringer 14.05.1998, 30.05.2005, 29.10.2009, 8.4.2021 og 8.3.2023

### § 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Borettslaget Innherredsveien 58-60 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) som består av to seksjoner, seksjon 4 bolig og seksjon 38 garasje i Gnr. 410 Bnr. 609 i Trondheim. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

### § 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

- (1) Andelene skal være på kr 1.000 / kronerettusen 00/100.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1)**. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf. vedtektenes § 4-2**.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

## Borettslaget Innherredsveien 58-60

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes § 2**.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### § 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes § 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd**.

#### 3-2<sup>1</sup> Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3-3<sup>1</sup> Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

<sup>1</sup> Endret i generalforsamling 14.mai 1998



### § 4. Boretts/bruk og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten (5-1)(5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette mindre endringer i evt. vedtatte ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### § 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Leiligheten skal holdes temperert slik at frostskafer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som sluk i gulv, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås samt oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3)<sup>2</sup> Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

*Borettslagets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av støpejernsluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Andelseier som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til*

## Borettslaget Innherredsveien 58-60

lagets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført **før** oppgradering av bad/vaskerom.

2 Endret i generalforsamling 30. mai .2005

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf. borettslagslovens § 5-18.**

### § 6. Pålegg om salg og fravikelse

#### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

#### 6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd.** Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

#### 6-3 Fravikelse (5-23)

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.**

### § 7. Felleskostnader og pantsikkerhet

#### 7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.**

#### 7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### § 8. Forsikring<sup>4</sup>

#### 8-1 Forsikring av eiendommen

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styrene i sameiet og borettslaget er ansvarlig for at fullverdifsikring tegnes og forsikringspremie betales. Ved skade på andelseiers bruksenhet som dekkes av sameiet og borettslagets forsikring, skal andelseier betale halve egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på andelseiers bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade forøvrig på sameiets eiendom, skal sameiet og borettslaget dekke egenandelen. Om en andelseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne andelseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis.

#### 8-2 Forsikring av den enkelte bruksenhet

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiet og borettslagets fellesforsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

### § 9. Elektronisk kommunikasjon<sup>4</sup>

#### 9-1 Informasjon til andelseiere (1-6)

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

#### 9-2 Unntak fra bestemmelsen (1-6)

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

4 Endret i generalforsamling 8. april 2021

### § 10. Styret og dets vedtak

#### 10-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2)<sup>3</sup> Styrets leder og medlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer kan fungere som styremedlem eller varamedlem til styret
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

3 Endret i generalforsamling 29. oktober 2009

#### 10-2 Styrets oppgaver (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

## Borettslaget Innherredsveien 58-60

- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 10-3 Styrets vedtak (8-6)

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,**
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

### 10-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## § 11. Faste utvalg og komiteer

### 11-1 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

## § 12. Generalforsamlingen

### 12-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 12-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## Borettslaget Innherredsveien 58-60

### 12-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig, kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 virkedager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 12-3 (3)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

### 12-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsmelding fra styret<sup>5</sup>
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

<sup>5</sup> Endret i generalforsamling 8. mars 2023

### 12-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

### 12-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 12-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### § 13. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 13-1 Innhabilitet (8-14)

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

#### 13-2 Taushetsplikt (13-1)

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### 13-3 Mindretallsvern (8-15)

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### § 14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 14-1 Vedtektsendringer (7-11)

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### 14-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i **Lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

**Borettslaget Innherredsveien 58-60**  
**2023**





# Resultatregnskap

Borettslaget Innherredsveien 58-60

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse driftsinntekter		153 475	48 314	42 255	46 800
Felleskostnader		1 224 169	1 249 592	1 156 347	1 110 000
Renter felleslån		434 004	261 480	434 077	652 200
Avdrag felleslån		236 340	301 320	236 371	166 700
Leieinntekter	2	233 545	245 494	224 120	301 000
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		186 232	158 796	191 700	170 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 467 764</b>	<b>2 264 996</b>	<b>2 284 870</b>	<b>2 447 600</b>
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	27 513	47 352	41 775	42 788
Revisjonshonorar	3	12 500	13 125	13 700	13 000
Forretningsførerhonorar	2	98 183	96 354	96 300	101 800
Andre honorarer og kontingenter		1 350	3 113	0	2 000
Kommunale avgifter og renovasjon		346 027	428 690	503 900	455 000
Administrasjons- og møteutgifter		1 281	203	4 700	4 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	2	82 522	207 663	86 300	90 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll		3 737	0	0	0
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	2	83 750	90 626	105 194	107 000
Renhold/ matteservice		61 145	55 102	57 900	62 000
Vedlikehold/ drift	4	1 065 945	44 040	50 600	65 000
Snørydding, strøing	2	21 875	22 437	22 900	23 000
Energikostnader	2	30 213	30 293	45 000	40 000
Fellesavtale TV og bredbånd		172 179	175 269	191 700	170 900
Forsikring	2	233 588	212 999	231 032	267 000
Avsetning framtidig vedlikehold	5, 6	46 608	43 834	40 000	40 000
Gebyr og bankomkostninger		9 584	8 310	6 300	8 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 298 000</b>	<b>1 479 407</b>	<b>1 497 301</b>	<b>1 491 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>169 765</b>	<b>785 589</b>	<b>787 569</b>	<b>956 112</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter	2	51 052	37 391	0	0
Annen finansinntekt		23 670	22 929	0	0
Rentekostnader	2, 7	503 273	276 631	434 077	652 200
Avdrag lån		0	0	236 371	166 700
<b>Finansresultat</b>		<b>-428 551</b>	<b>-216 311</b>	<b>-670 448</b>	<b>-818 900</b>
<b>Resultat</b>		<b>-258 786</b>	<b>569 278</b>	<b>117 121</b>	<b>137 212</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført fra/til annen egenkapital	8, 9	-258 786	569 278	117 121	137 212
<b>Sum overføringer</b>		<b>-258 786</b>	<b>569 278</b>	<b>117 121</b>	<b>137 212</b>

## Balanse pr 31. desember

Borettslaget Innherredsveien 58-60

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2023	Pr. 31.12.2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 11	19 934 000	19 934 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 934 000</b>	<b>19 934 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre fordringer		460 033	286 425
<b>Sum fordringer</b>		<b>460 033</b>	<b>286 425</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 6	1 866 987	2 098 016
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>12</b>	<b>2 327 020</b>	<b>2 384 441</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>22 261 020</b>	<b>22 318 441</b>
 <b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	8	34 000	34 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>34 000</b>	<b>34 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	6 262 882	6 521 669
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 262 882</b>	<b>6 521 669</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 296 882</b>	<b>6 555 669</b>
<b>Gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	5, 6	294 095	247 487
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>294 095</b>	<b>247 487</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Borettsinnskudd	11	4 570 000	4 570 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9,	10 369 056	10 484 662
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 939 056</b>	<b>15 054 662</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		336 653	352 895
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 071	19 554
Skyldige offentlige avgifter		-1	0
Annen kortsiktig gjeld		367 264	88 174
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>12</b>	<b>730 987</b>	<b>460 624</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 964 138</b>	<b>15 762 772</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>22 261 020</b>	<b>22 318 441</b>

TRONDHEIM,  
Styret for Borettslaget Innherredsveien 58-60

John Kåre Pettersen  
Styrets leder

Lars Haugdal Andersen  
Styremedlem

Eirik Opstad Arnesen  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### **Fordringer**

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

#### **Bankinnskudd, kontanter og lignende**

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

#### **Inntekter**

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

#### **Kostnader**

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

## Note 2 Garasjeregnskap

### Inntekter og kostnader

Leieinntekter garasje	230 400
Leieinntekter	3 145
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>233 545</b>

Forretningsførerhonorar	20 440
Vaktmestertjenester	17 755
Energikostnader	6 405
Forsikring	49 521
Tekniske anlegg/heis/garasjeanlegg	11 998
Snørydding, strøing	6 223
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>112 342</b>

<b>Driftsresultat</b>	<b>121 203</b>
-----------------------	----------------

### Finansinntekter og -kostnader

Renteinntekter	15 841
Rentekostnader	106 694
<b>Finansresultat</b>	<b>-90 853</b>

<b>Resultat</b>	<b>30 350</b>
-----------------	---------------

### Overføringer

Overført til annen egenkapital	30 350
<b>Sum overføringer</b>	<b>30 350</b>

Garasjeregnskapet er utledet av borettslagets regnskap og fordelingsnøkkel er på 21,2% for alle postene bortsett fra "tekniske anlegg/heis/garasjeanlegg" og vintervedlikehold.

## Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

### Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Styret	37 500	-	-
<b>Lønnskostnad</b>		<b>2 023</b>	<b>2 022</b>
Lønn		37 500	42 064
Arbeidsgiveravgift		5 288	5 288
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år		-15 275	
<b>Sum</b>		<b>27 513</b>	<b>47 352</b>

Styrehonorar for 2023 er avsatt i regnskapet og blir utbetalt i 2024 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr 12 500

#### Note 4 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Beplantning	5 444
Montering taklamper og utskifting av ventilasjonsvifte	22 749
Skifte av sylindre/hengelåser	34 564
Nye kurser til utestikk ved vannkran	20 592
Tømrerarbeider, utemøbler og diverse drift	16 646
Installasjon av brannvarslingsanlegg og komfyrvakter	965 950
<b>Sum</b>	<b>1 065 945</b>

#### Note 5 Andre avsetninger for forpliktelser

	<b>2 023</b>	<b>2 022</b>
Avsetning til fremtidig vedlikehold l.1	247 487	203 652
Årets avsetning til vedlikehold	46 608	43 834
<b>Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12</b>	<b>294 095</b>	<b>247 486</b>

Borettslaget har i generalforsamling vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av borettslagets styre.

#### Note 6 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 294 095.

#### Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Opprinnelig lånebeløp	Restgjeld	Betalte avdrag 2023	Gjeld med forfall ut over 5 år
Handelsbanken	10 800 000	10 369 056	115 606	9 338 188
<b>Sum</b>	<b>10 800 000</b>	<b>10 369 056</b>	<b>115 606</b>	<b>9 338 188</b>

Borettslaget refinansierte sine to lån i DNB i 2021 og tok opp et nytt lån i Handelsbanken på kr 11 075 000. Lånet er et annuitetslån med en løpetid på 29 år og 2 mnd, og nominell rentesats pr. 31.12.23 var 5,7 %.

Andelene har ulik prosentvis fordeling av felleslån.  
Gjeldende fordeling er som følger:

<b>Andel</b>	<b>Areal</b>	<b>Andel felleslån</b>	<b>Fordeling felleslån</b>
4	58	301 117	2,90 %
5	44	262 149	2,53 %
6	66	323 361	3,12 %
7	79	359 611	3,47 %
8	70	334 483	3,23 %
9	38	245 508	2,37 %
10	40	251 109	2,42 %
11	42	256 629	2,47 %
12	39	248 226	2,39 %
13	79	359 611	3,47 %
14	58	301 117	2,90 %
15	44	262 149	2,53 %
16	66	323 361	3,12 %
17	70	334 483	3,23 %
18	70	334 483	3,23 %
19	38	245 508	2,37 %
20	40	251 109	2,42 %
21	42	256 629	2,47 %
22	39	248 226	2,39 %
23	70	334 483	3,23 %
24	44	262 149	2,53 %
25	66	323 361	3,12 %
26	70	334 483	3,23 %
27	70	334 483	3,23 %
28	38	245 508	2,37 %
29	40	251 109	2,42 %
30	42	256 629	2,47 %
31	39	248 226	2,39 %
32	79	359 611	3,47 %
33	95	404 016	3,90 %
34	68	328 964	3,17 %
35	95	404 016	3,90 %
36	73	342 886	3,31 %
37	108	440 266	4,25 %
		<b>10 369 056</b>	<b>100 %</b>

#### Note 8 Egenkapital

EK 1.1	6 555 669
Årets resultat	-258 786
<b>EK 31.12</b>	<b>6 296 882</b>

## Note 9 Resultat

Borettslagets avdrag på lån gir en positiv effekt på resultatet da det inngår i driftsinntektene.  
Betaling av avdrag vises ikke som en finanskostnad, men reduserer i stedet pantelånet i balansen.  
Ved kun å ta høyde for resultateffekten av avdrag i resultatet ville borettslagets reelle resultat for 2023 vært:

Resultat pr. 31.12.23	-258 786
Betalte avdrag 2023	-115 606
<b>Resultat uten avdragseffekt pr. 31.12.23</b>	<b>-374 392</b>

## Note 10 Varige driftsmidler

	<b>Bygn. og annen fast eiendom</b>	<b>Garasjelegg</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 1.1.	19 309 000	625 000	19 934 000
Anskaffelseskost 31.12.	19 309 000	625 000	19 934 000
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>19 309 000</b>	<b>625 000</b>	<b>19 934 000</b>

Borettslagets eiendom avskrives ikke, da fremtidig planlagt vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdien av bygningsmassen.

## Note 11 Pantstillelser og garantier mv.

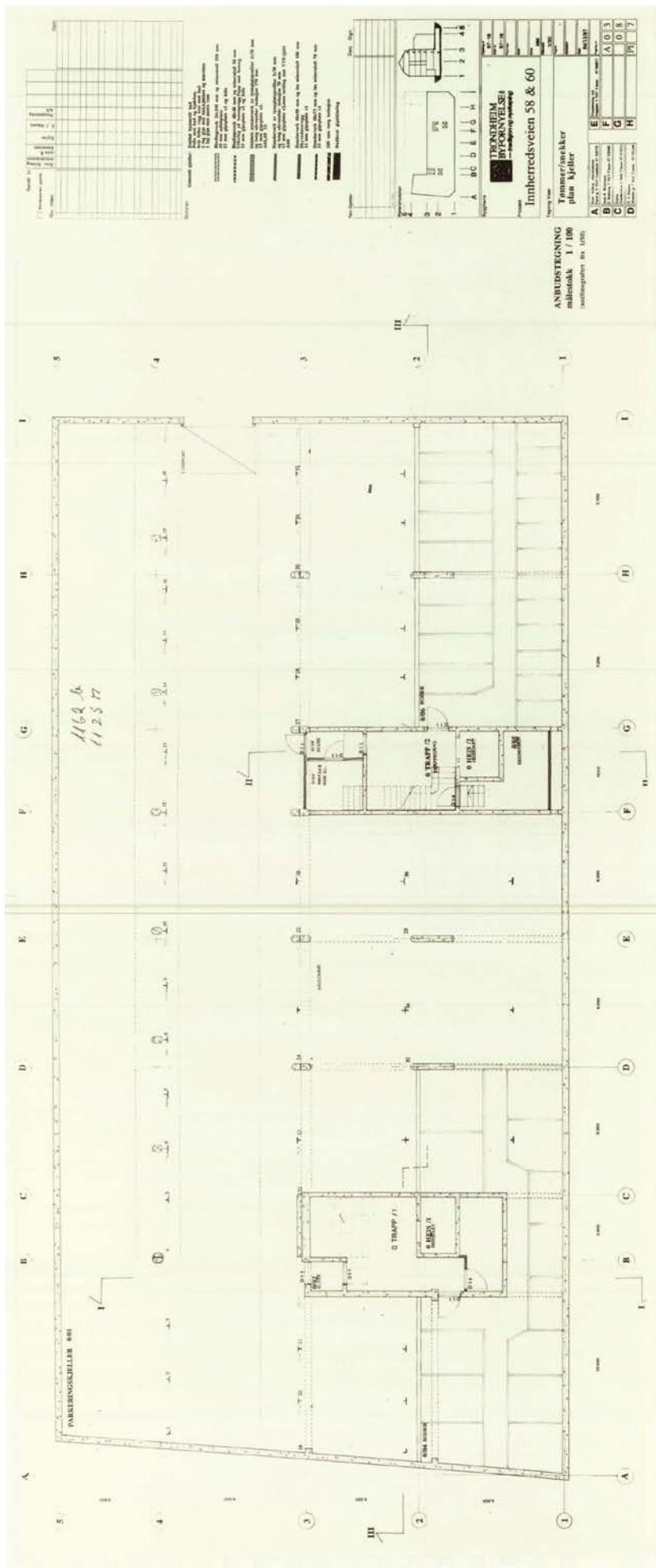
<b>Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende</b>	<b>2 023</b>	<b>2 022</b>
Borettsinnskudd	4 570 000	4 570 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	10 369 056	10 484 662
<b>Sum</b>	<b>14 939 056</b>	<b>15 054 662</b>

<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld</b>	<b>2 023</b>	<b>2 022</b>
Bygninger	19 934 000	19 934 000
<b>Sum</b>	<b>19 934 000</b>	<b>19 934 000</b>

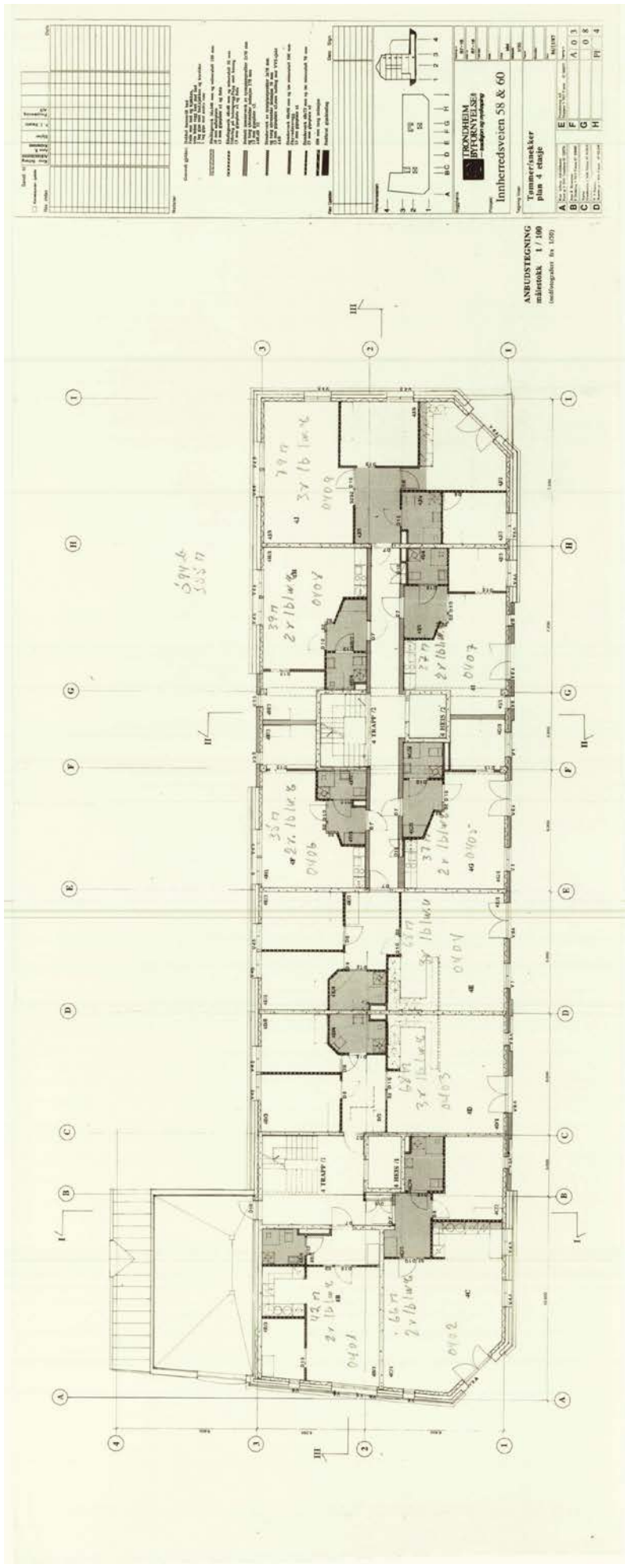
## Note 12 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	1 923 817
Årets resultat	-258 786
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-115 606
Endring vedlikeholdsfond	46 608
Årets endring i disponible midler	-327 784
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 596 033</b>

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.







ANRUSTEGNING  
 4. etasje 1/100  
 (indfrysningen, s. 105)

Arkitekt	Byggherrens navn	Byggherrens adresse	Byggherrens telefon
Byggherrens navn	Byggherrens adresse	Byggherrens telefon	Byggherrens postadresse
Byggherrens postadresse	Byggherrens telefon	Byggherrens postadresse	Byggherrens telefon
Byggherrens postadresse	Byggherrens telefon	Byggherrens postadresse	Byggherrens telefon

Byggherrens navn: **TRONDHEIM BYFORSYSELSE**  
 Byggherrens adresse: **Innhærdesveien 58 & 60**  
 Byggherrens telefon: **1000**  
 Byggherrens postadresse: **1000**

Arkitekt: **TRONDHEIM BYFORSYSELSE**  
 Arkitektens adresse: **Innhærdesveien 58 & 60**  
 Arkitektens telefon: **1000**  
 Arkitektens postadresse: **1000**

Byggherrens navn: **TRONDHEIM BYFORSYSELSE**  
 Byggherrens adresse: **Innhærdesveien 58 & 60**  
 Byggherrens telefon: **1000**  
 Byggherrens postadresse: **1000**

Arkitekt: **TRONDHEIM BYFORSYSELSE**  
 Arkitektens adresse: **Innhærdesveien 58 & 60**  
 Arkitektens telefon: **1000**  
 Arkitektens postadresse: **1000**

Byggherrens navn: **TRONDHEIM BYFORSYSELSE**  
 Byggherrens adresse: **Innhærdesveien 58 & 60**  
 Byggherrens telefon: **1000**  
 Byggherrens postadresse: **1000**

Arkitekt: **TRONDHEIM BYFORSYSELSE**  
 Arkitektens adresse: **Innhærdesveien 58 & 60**  
 Arkitektens telefon: **1000**  
 Arkitektens postadresse: **1000**

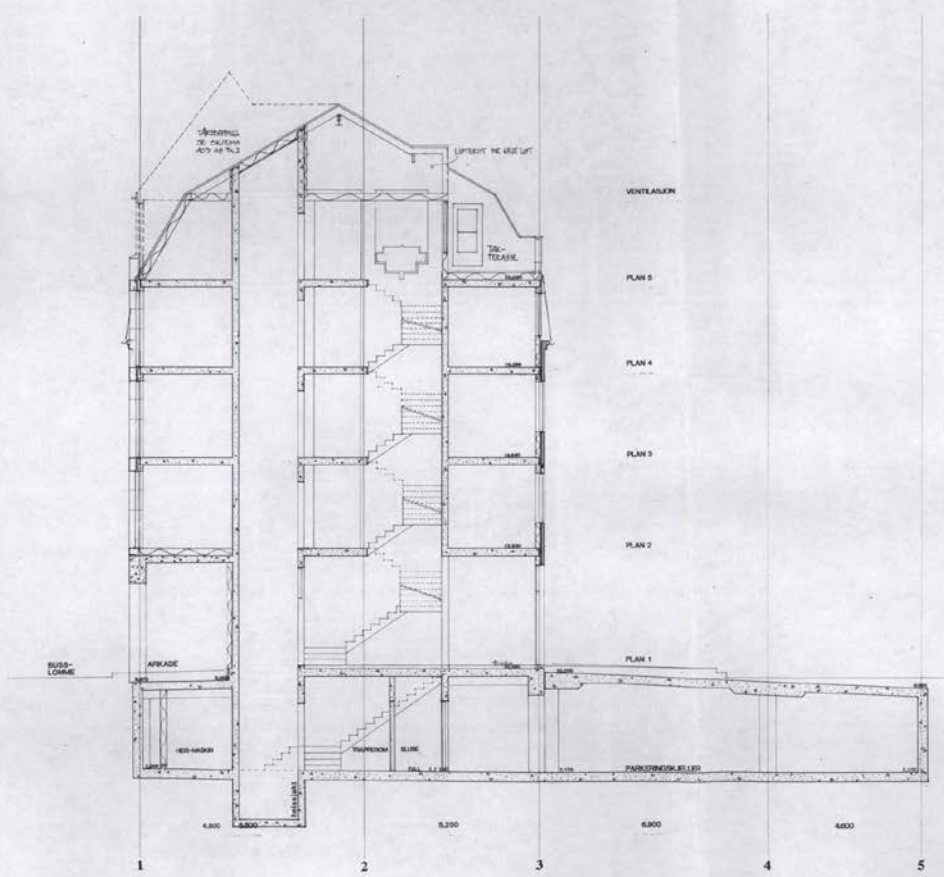
Byggherrens navn: **TRONDHEIM BYFORSYSELSE**  
 Byggherrens adresse: **Innhærdesveien 58 & 60**  
 Byggherrens telefon: **1000**  
 Byggherrens postadresse: **1000**

Arkitekt: **TRONDHEIM BYFORSYSELSE**  
 Arkitektens adresse: **Innhærdesveien 58 & 60**  
 Arkitektens telefon: **1000**  
 Arkitektens postadresse: **1000**

Byggherrens navn: **TRONDHEIM BYFORSYSELSE**  
 Byggherrens adresse: **Innhærdesveien 58 & 60**  
 Byggherrens telefon: **1000**  
 Byggherrens postadresse: **1000**

Arkitekt: **TRONDHEIM BYFORSYSELSE**  
 Arkitektens adresse: **Innhærdesveien 58 & 60**  
 Arkitektens telefon: **1000**  
 Arkitektens postadresse: **1000**

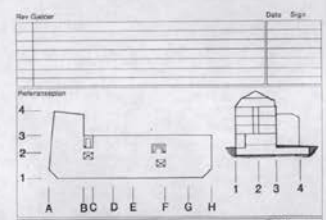




Sendt til

<input type="checkbox"/> Koneksjonen gatte	Rev. index	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
--	------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Notater



Byggherre

TRONDHEIM BYFORNYELSE

Prosjekt

Innherredsveien 58 & 60

Tegning Vær

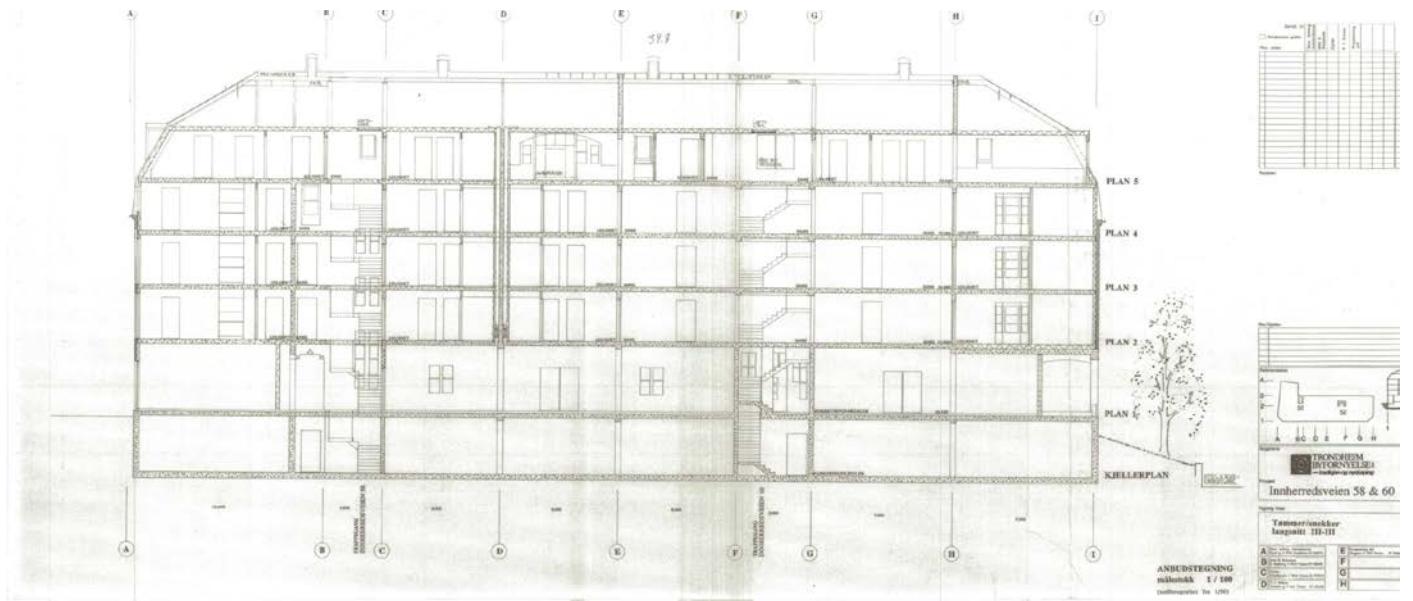
1/50

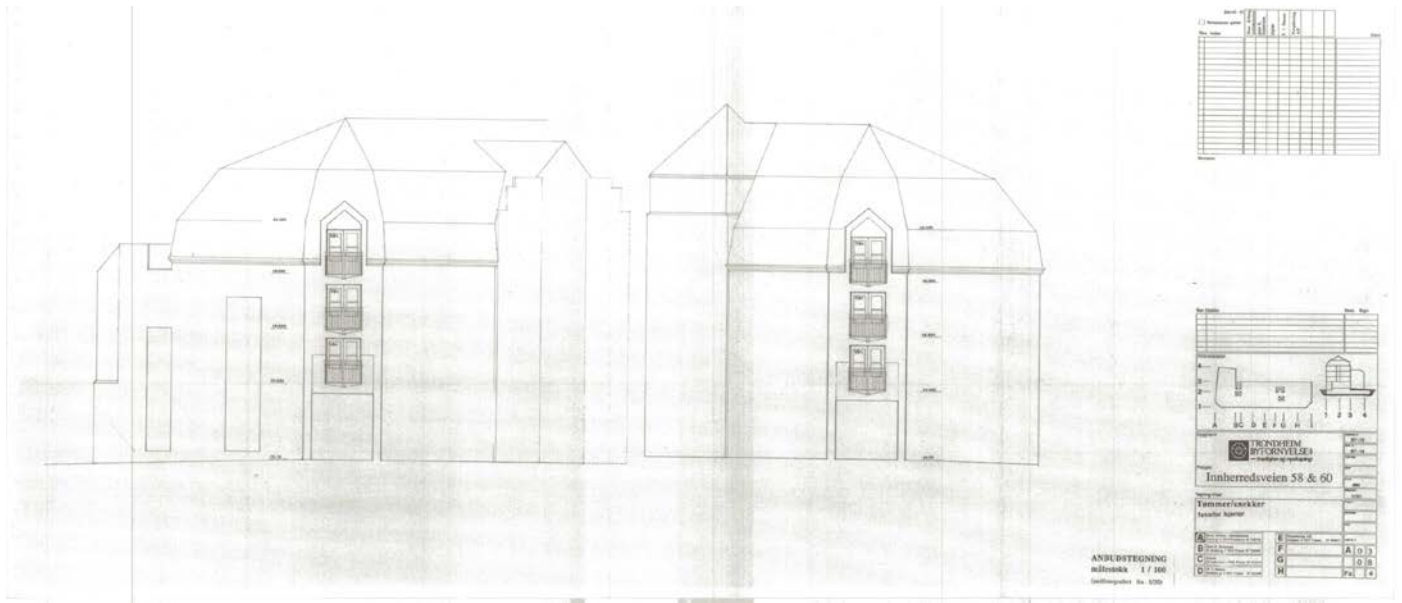
Tømmer/snekker

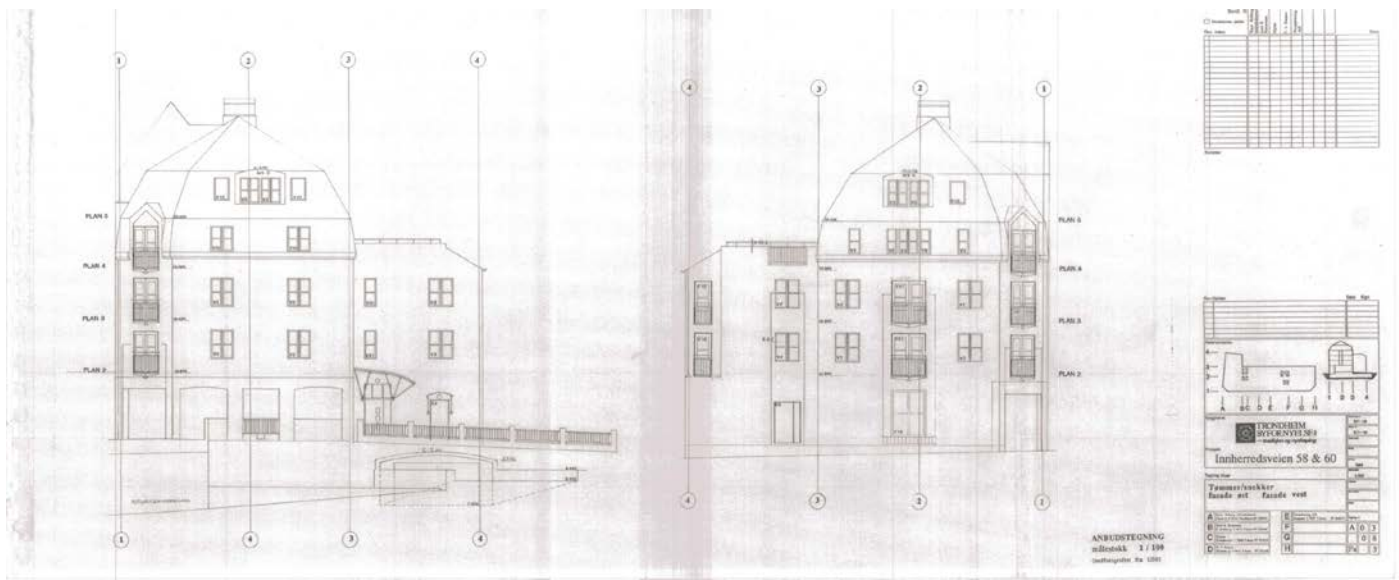
snitt II-II

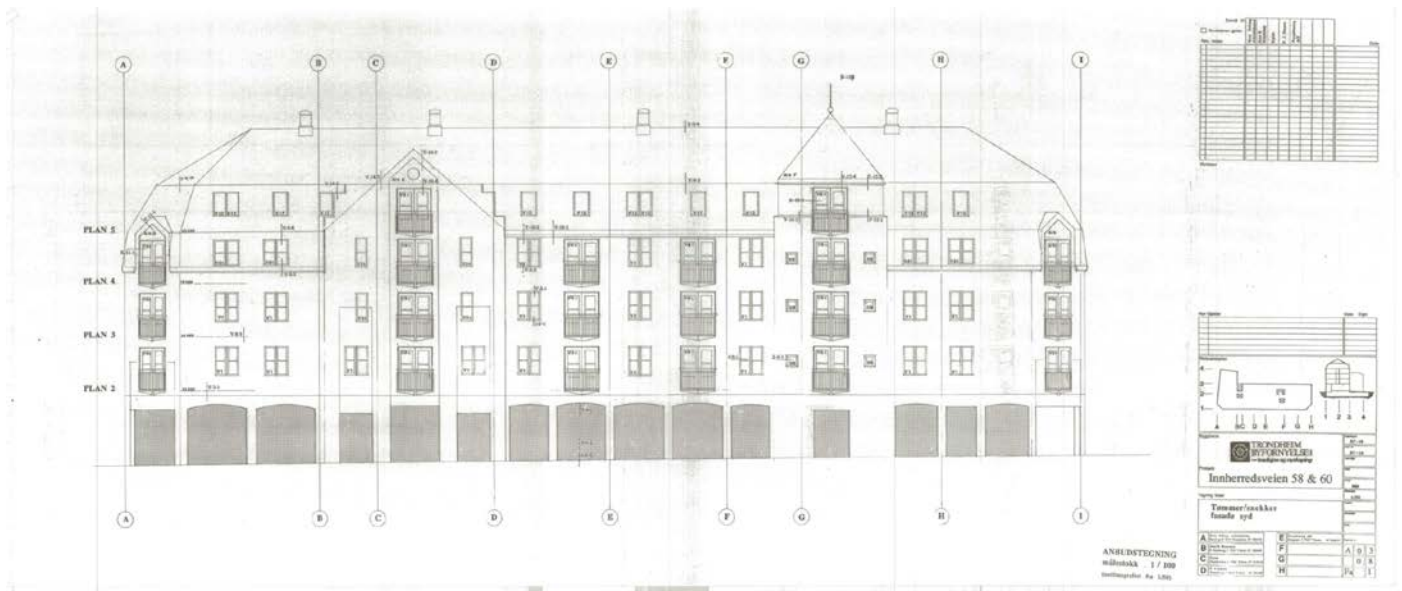
A	Rev. index	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
E	Rev. index	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
F	Rev. index	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
G	Rev. index	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
H	Rev. index	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

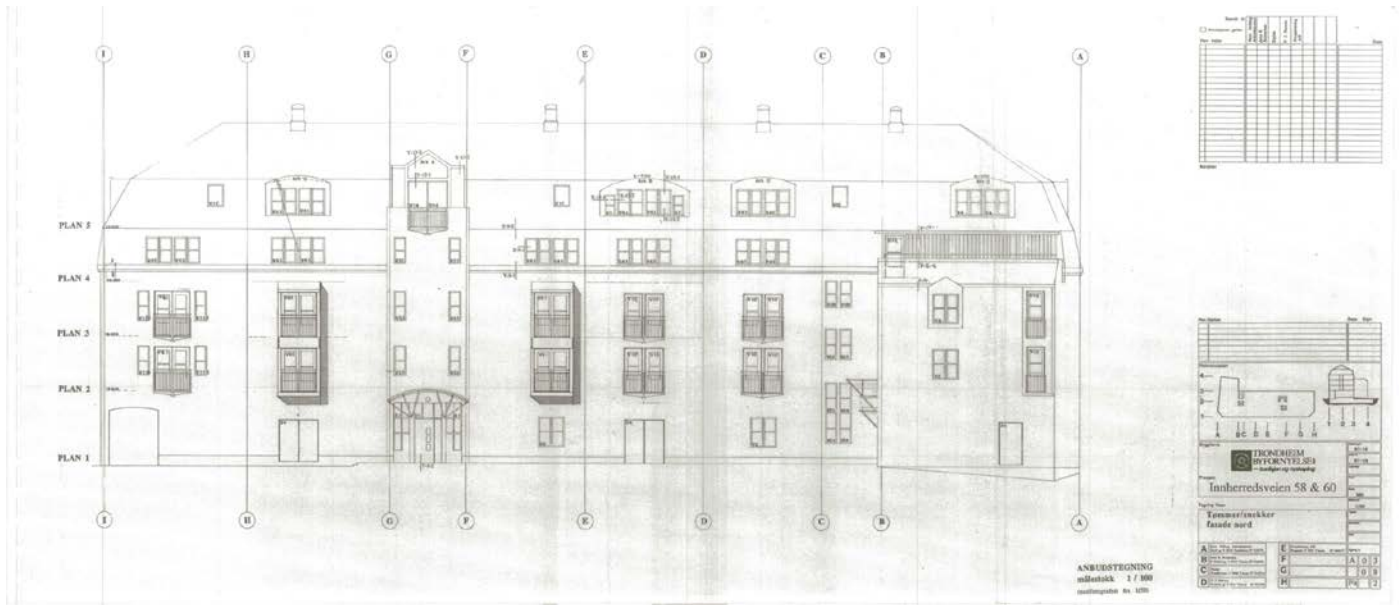
ANBUDSTEGNING  
 målestokk 1 / 100  
 (nedfotografert fra 1/50)



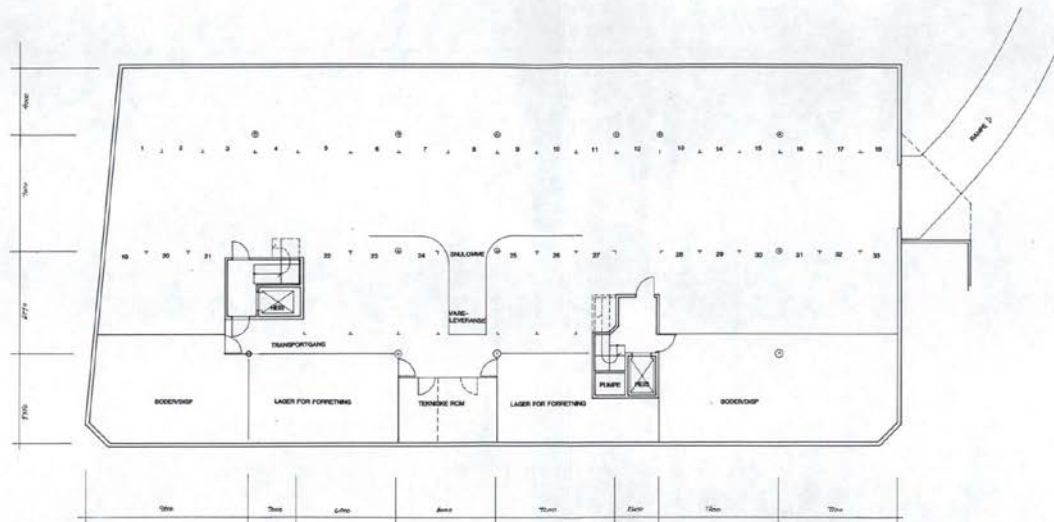













BYGGESAKSROTIREI  
 MOTTATT  
 08 JULI 1987  
 SAK NR.

02555/87

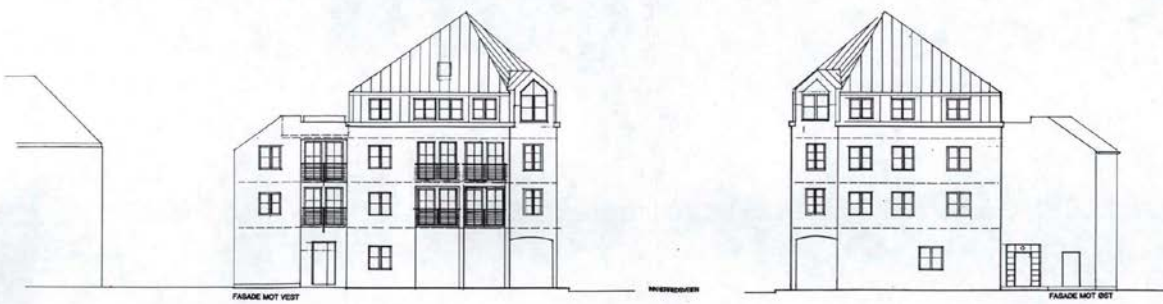
**KS** KJUT SELBERG  
 ARKITEKTENKOR  
 ARKITEKTIS WIRAL OPA  
 GATE 10 501 TRONDHEIM  
 TELEFON 02 82 82 82  
 HUSLETTORP 02 82 82 82  
 HUSLETTORP 02 82 82 82

 BYGÅRDER LÅDEMOEN  
 TRONDHEIM BYFORNYELSE A.S.

INNEFREDSEIEN  
 0,7  
 UNDERETASJE

dato 08/6/87  
 arkivnr 07-10  
 målestokk 1/200

5



FASADE MOT VEST

INNHJEREDSV. 6 OG 7

FASADE MOT ØST

BYGGESAKKONTURET  
KONTATT  
08 JULI 1987  
SAK NR.

02555/87

**KS** KNUT SEIBERG  
ARKITEKTONTOR  
Knut Seiberg  
Arkitektontor  
Knut Seiberg  
Arkitektontor  
Knut Seiberg  
Arkitektontor

 BYGÅRDER LADEMOEN  
TRONDHEIM BYFORNYELSE A.S.

INNHJEREDSV. 6 OG 7  
FASADE MOT ØST  
FASADE MOT VEST

dato 30/6/87  
prosjekt 87-18  
innskriftning 1/200

9



BYGGESAKSKONTORET  
MOTTATT  
08 JULI 1987  
SAK NR.

02555/07

KS KNUST SELBERG  
ARKITEKTKONTOR  
KAROLINELIVS VEG 10A  
N-1200 TRONDHEIM  
TELEFON 43 22 72  
NORSKBYGG 880 81 12  
BYGGESAKSKONTOR

BYGÅRDER LADEMOEN  
TRONDHEIM BYFORNYELSE A.S.

INNHERREDSVEIEN  
6 OG 7  
FASADE MOT NORD

date 30/6/87  
prosjekt 87-18  
nr/bestikk 1/200

8



TRONDHEIM KOMMUNE

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

Referansenr.: BS/02555/87  
Sak nr.: B 0099/88

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

Tr.heim Byfornyelsess.  
Kjøpmannsgt 17

7013 TRONDHEIM

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

Trondheim 01.03.90

BYGGESTED : INNHERREDSV. 58 - 60 G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : Tr.heim Byfornyelsess.

ARBEIDETS ART : NYBYGG

BYGGETS ART : BOLIG/FORRET:

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

Arbeidet er besiktiget.

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

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

BYGGESAKSKONTORET

*Ragnar Tessen*  
byggekonsrollør



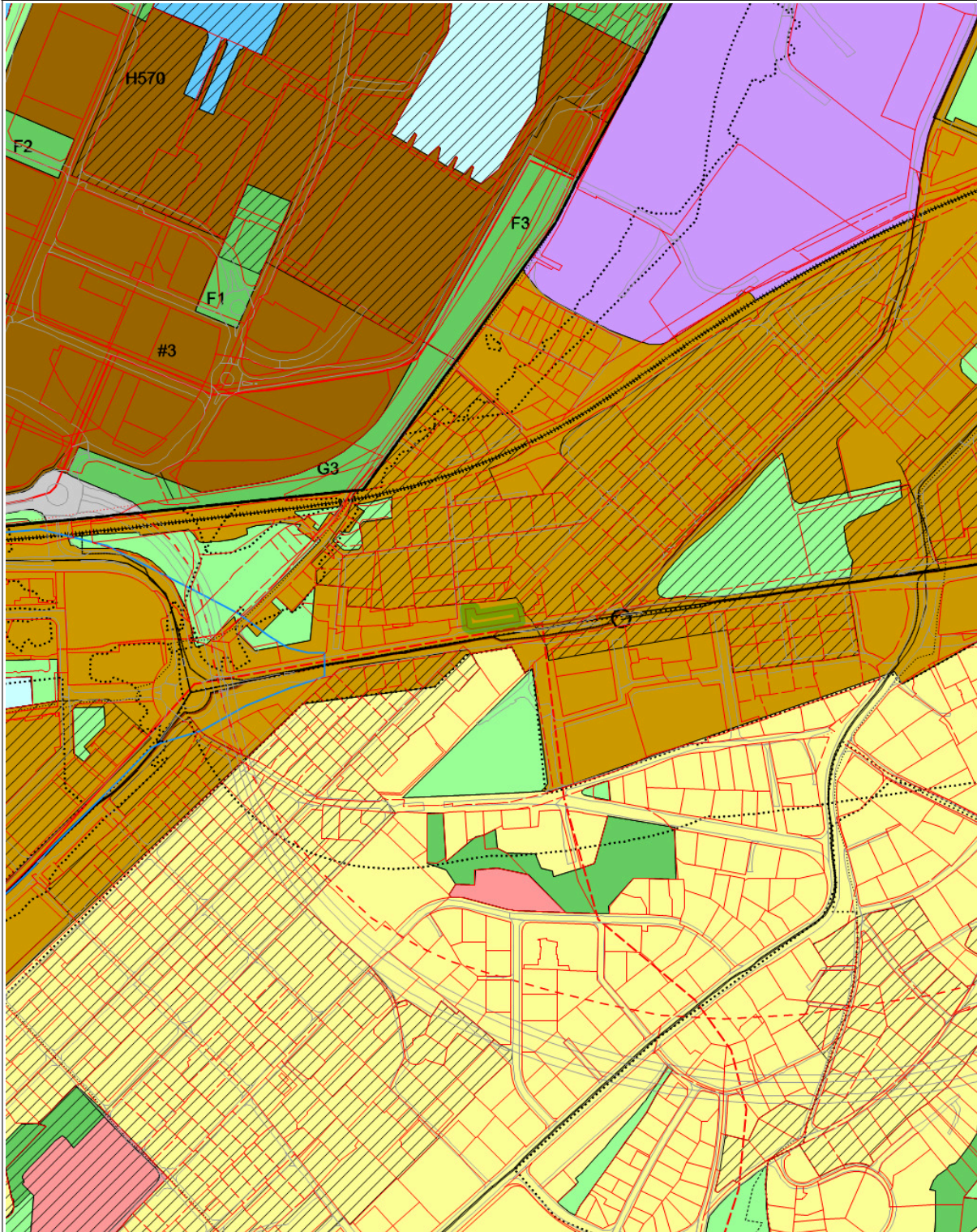
Trondheim

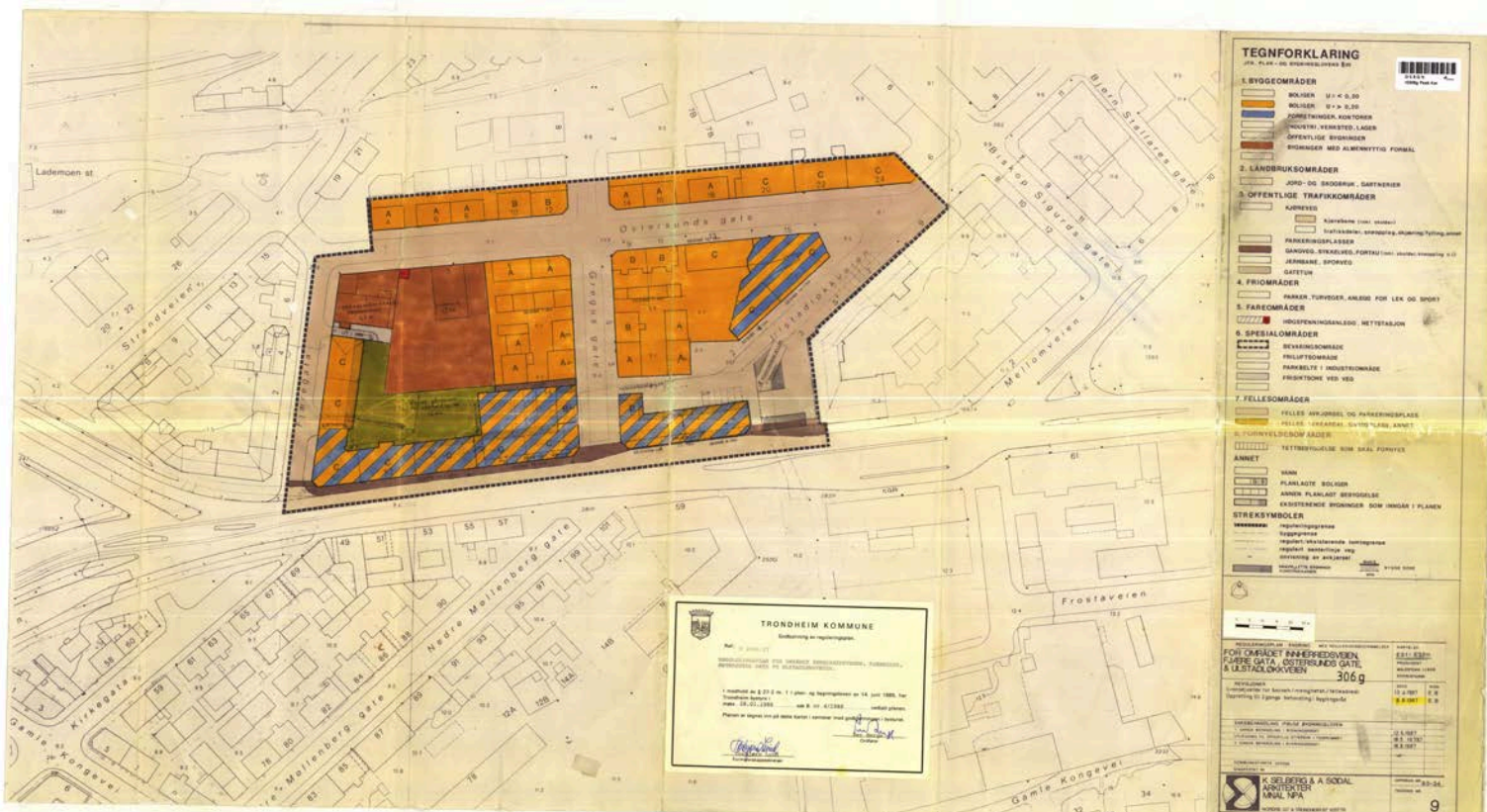
## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 609	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Innherredsveien 58 7067 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000





**TEGNFORKLARING**

1. BYGGOMRÅDER  
 BOLLER 1/1 < 0,30  
 BOLLER 0,30 < 0,35  
 FORRETTINGEN, KOSTNER  
 TILVETN, VERNSTED, LAGER  
 OFFENTLIGE BYGNINGER  
 BYGNINGER MED ALMINNETVING FORBUD

2. LÅNDRUKSOMRÅDER  
 JORD- OG SKOGSØKER, GATTENER

3. OFFENTLIGE TRAFIKOMRÅDER  
 KJØREVEI  
 Kjøretøys (over 200kg)  
 FAREOMRÅDE, utveksling, utveksling, utveksling  
 PARKERINGSPLASSER  
 GATEVEI, STREKKEVEI, FORTSATTELSE (over 200kg) 0,3  
 JERNBANE, SPORVEI  
 GATEVEI

4. FRIDOMRÅDER  
 PARKER, TURVEIER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER  
 HUSFØYENINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER  
 BEVÅRINGSOMRÅDE  
 POLITIFØYENING  
 PARKBELT I INDUSTRIOMRÅDE  
 FRIKOSTONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER  
 FELLES ANLEGG OG PARKERINGSPLASS

8. PLANVILKÅRSOMRÅDER  
 TETTHETSVILKÅR SOM SKAL FØYVES

ANNET  
 VANN  
 PLANLÅST BOLLER  
 ANNET PLANLÅST BEHOV  
 ANDETSRENDRE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKESYMBOLER  
 Høydeprofil  
 Høydeprofil  
 Høydeprofil  
 Høydeprofil  
 Høydeprofil

FOR OMRÅDET INNEFØYENINGEN  
 FARE, GATE, DISTRUNDSGATE  
 & ULSTADLØYENINGEN 306 g

1. Høydeprofil  
 2. Høydeprofil  
 3. Høydeprofil  
 4. Høydeprofil

K. SELBERG & SØDAL  
 KARTTEKNIKER  
 9

TRONDHEIM KOMMUNE  
 Godkjenning av reguleringsplan

Reguleringsplan for innretningsplan, utveksling, utveksling og utveksling

1. vedtatt av R 212 i nr. 1 i løpet av møteperioden på 14. juni 1988, for  
 utveksling 20/2011, sak R. nr. 4/1988, vedtatt på møte  
 datert 22.02.1988

Planen er utarbeidet av planavdelingen i Trondheim kommune

*[Signature]*  
 Planavdelingen



Trondheim

# Reguleringsplaner

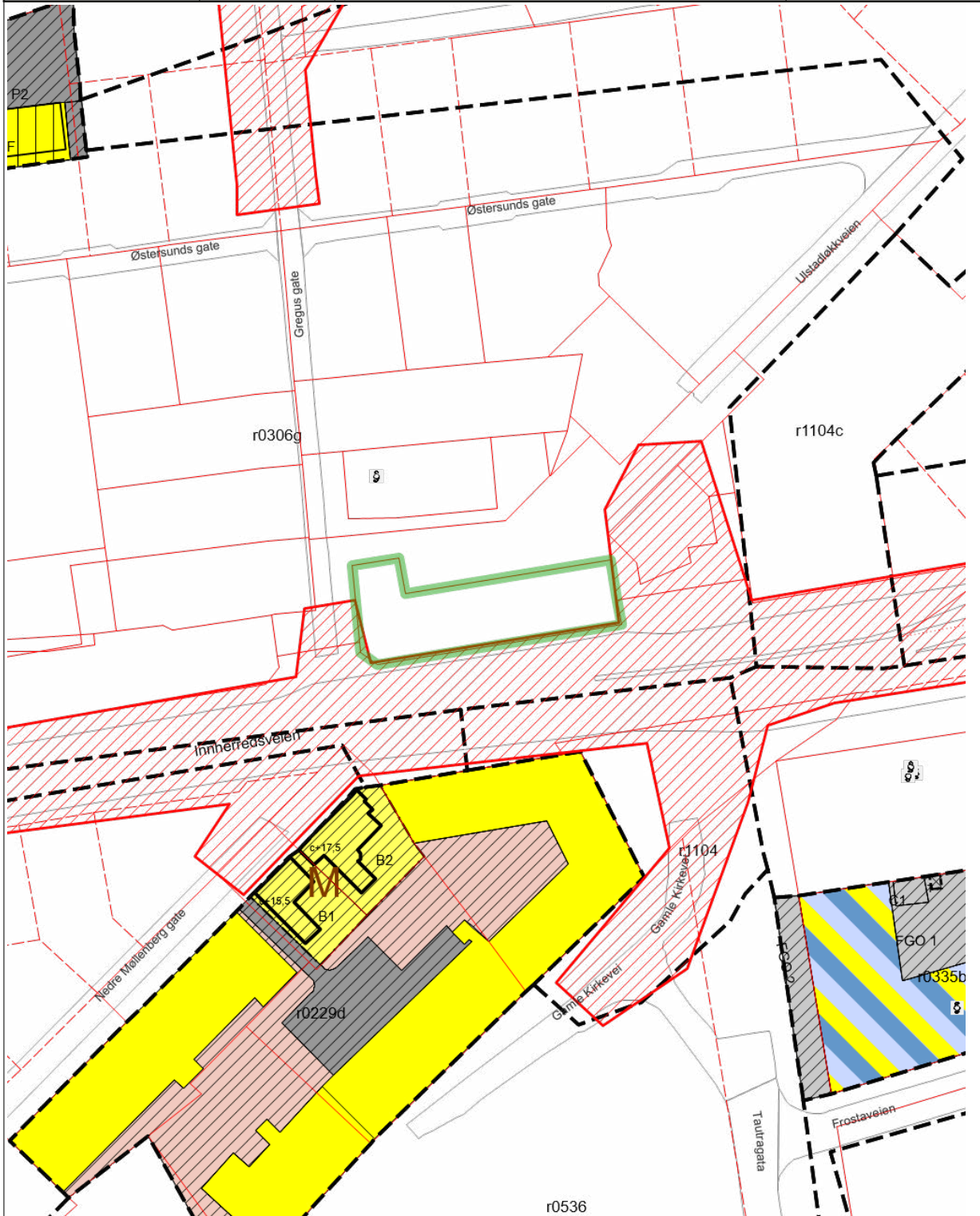
Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 609	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Innherredsveien 58 7067 TRONDHEIM, m.fl.
----------	---

Annen info:	
-------------	--



Målestokk  
1:1000



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

Formålet med reguleringsplanen med de tilhørende  
reguleringsbestemmelser er:

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

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

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



1369

GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER:

§ 1

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

§ 2

Byggeområder i henhold til bygningsloven § 25.1

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

§ 3

Trafikkarealer

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

§ 4

Fellesareal

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

§ 5

Ny og eksisterende byggelse

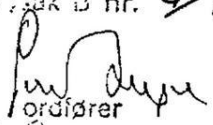
- 1. Ny bebyggelse innenfor området skal ha gesimshøyde som angitt på planen og skal utformes i samsvar med bestemmelser i vedlagte bilag til § 5: bebyggelsens form.
- 2. Eksisterende bebyggelse innenfor området som på planen er angitt type A,B og C skal bevares, og tillates ombygget eller modernisert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

2006g

§ 6  
Fellesbestemmelser

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

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

  
ordfører

  
formannskapssekretær



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Innherredsveien 60  
7067 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 463 00 046  
**E-post:** marius.kvalvik@aktiv.no

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 viderefordlet 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